



Gemeinde
EMMEN

Gemeinderat

45/16 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Abrechnung Sanierung und Erweiterung Schulhaustrakt Schulanlage Hübeli

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Am 16. Dezember 2014 hat der Einwohnerrat den Bericht und Antrag 38/14 betreffend der Sanierung und Erweiterung Schulhaustrakt Schulanlage Hübeli und den dazu erforderlichen Bruttokredit mit einer geforderten Reduktion von CHF 221'000.00 in der Höhe von CHF 5'350'000.00 bewilligt.

Das Schulhaus mit Baujahr 1967 genügte den Anforderungen schon länger nicht mehr. Die längst fällige Sanierung wurde in der Vergangenheit aus verschiedenen Gründen immer wieder verschoben. Nach dem durch den Einwohnerrat bewilligten Sanierungs- und Erweiterungsprojekt wurde die Ausführungsplanung mit Hochdruck vorangetrieben, so dass mit der Sanierung des Schulhauses Hübeli pünktlich 2 Wochen vor den Sommerferien begonnen werden konnte.

Hauptteil der Sanierung war eine zusätzliche Wärmedämmung der Fassade sowie neue 3-fach verglaste Fenster, neue Storen und neue Eingangsfronten. Haustechnisch wurden die sanitären Anlagen und die elektrischen Installationen erneuert. Ein heutzutage obligatorisches, behindertengerechtes WC wurde im Erdgeschoss eingebaut. Heizungstechnisch sind die Verteilungen ausgewechselt, die Rohre neu gedämmt und die Radiatoren aufgefrischt worden. Die im Innenausbau geforderten Einsparungen konnten nicht erreicht werden. Zu Beginn der Sanierungsarbeiten zeigte sich, dass die vorhandene Substanz der Einbauschränke in einem wesentlich schlechteren Zustand waren als ursprünglich angenommen. Auch kam hinter einigen Einbauschränken Schimmel zum Vorschein. Nach umfassender Güterabwägung wurde vor Ort entschieden, dass sämtliche Einbauschränke ausgebaut und durch neue ersetzt werden. Im Weiteren wurden alle Geländer und Brüstungen gemäss den heutigen Sicherheitsnormen nachgerüstet.

Das sanierte Schulhaus konnte nach den Sommerferien im August 2015 der Schule übergeben und der Schulbetrieb termingerecht aufgenommen werden. Der Baubereich des Erweiterungsbaus blieb zu diesem Zeitpunkt komplett vom bestehenden Schulhausteil und Schulbetrieb getrennt. Per Ende 2015 konnte schlussendlich die errichtete Bauwand zwischen bestehendem Schulhausteil und dem Erweiterungsbau entfernt werden. Die zusätzlichen Räume wie Lehrervorbereitung, Schul- und Gruppenräume, ein behindertengerechter Aufzug sowie ein Fluchttreppenhaus konnten der Schule übergeben werden.

Dank zielführendem Mitwirken und grossem Verständnis sämtlicher Beteiligten konnte das Sanierungs- und Erweiterungsprojekt Schulhaus Hübeli ohne Zwischenfälle, termingerecht, jedoch aus nachvollziehbaren Gründen mit leichter Kostenüberschreitung, zu voller Zufriedenheit abgeschlossen werden. Noch nicht saniert sind jetzt nur noch der Kindergarten trakt und die Turnhalle.

2 Impressionen



Schulzimmer "blau"



Korridor Eingangsbereich



Aula



Schulzimmer "orange"



Lehrerzimmer



WC-Knaben



Treppenhaus



neues Fluchttreppenhaus

3 Kostenvergleich zwischen Botschaft und Abrechnung (inkl. 8% MwSt)

BKP	Bezeichnung	Kostenvoranschlag (inkl. MwSt) CHF	Abrechnung (inkl. MwSt) CHF	Differenz CHF
1	VORBEREITUNGSARBEITEN			
10	Bestandesaufnahmen	19'000.00	18'554.65	-445.35
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	55'000.00	10'114.00	-44'886.00
12	Sicherungen, Provisorien	5'000.00	-	-5'000.00
15	Anpassungen an best. Leitungen	58'000.00	72'392.70	14'392.70
17	Spezielle Foundationen	18'000.00	17'406.65	-593.35
19	Honorare	5'000.00	2'806.60	-2'193.40
2	GEBÄUDE			
20	Baugrube	50'000.00	52'308.10	2'308.10
21	Rohbau 1	457'000.00	556'051.10	99'051.10
22	Rohbau 2	1'313'000.00	1'220'227.15	-92'772.85
23	Elektroanlagen	688'000.00	604'859.25	-83'140.75
24	HLKK-Anlagen	135'000.00	73'239.30	-61'760.70
25	Sanitäranlagen	238'000.00	211'554.60	-26'445.40
26	Transportanlagen	57'000.00	41'691.20	-15'308.80
27	Ausbau 1	551'000.00	836'204.10	285'204.10
28	Ausbau 2	594'000.00	572'605.25	-21'394.75
29	Honorare	1'009'000.00	864'651.20	-144'348.80
4	UMGEBUNG			
42	Gartenanlagen	40'000.00	88'115.75	48'115.75
5	BAUNEKENKOSTEN			
51	Bewilligungen, Gebühren	72'000.00	81'504.80	9'504.80
52	Vervielfältigungen	30'000.00	37'436.00	7'436.00
53	Versicherungen	12'000.00	5'769.85	-6'230.15
55	Bauherrenleistungen	100'000.00	100'000.00	-
56	Übrige Baunebenkosten (Umzug)	5'000.00	758.60	-4'241.40
9	AUSSTATTUNG			
90	Möbel (Garderoben)	60'000.00	73'468.65	13'468.65
TOTAL ANLAGEKOSTEN GEM B+A		5'571'000.00	5'541'719.50	-29'280.50
Pauschalreduktion EWR		-221'000.00		
TOTAL ANLAGEKOSTEN		5'350'000.00	5'541'719.50	191'719.50

Kostenbilanz

Bewilligter Kredit	vom 16. Dezember 2014 (Index Stand 01.08.2014)	CHF	5'350'000.00
Netto	Investitionskosten	CHF	5'541'719.50
<hr/>			
Total	Kostenüberschreitung	CHF	191'719.50
<hr/>			

Die Kostenüberschreitung beträgt 3.58% des bewilligten Bruttokredits und liegt rund CHF 30'000.00 unterhalb des ursprünglichen Kostenvoranschlags, jedoch gut CHF 190'000.00 über dem bewilligten Bruttokredit. Die vom Einwohnerrat geforderte Reduktion des ursprünglichen Kostenvoranschlags von CHF 221'000.00 konnte nur zu einem kleinen Teil realisiert werden. Die Überschreitung liegt innerhalb der Kostenvoranschlagstoleranz von +/-10%.

Fördergeld von „Das Gebäudeprogramm“

Insgesamt ist für die geplante Gebäudehüllensanierung (Aussenwände, Fenster und Decke über 2. UG) mit einem Förderbeitrag von ca. CHF 58'000.00 aus dem Gebäudeprogramm (Finanziert durch Bund und Kanton) zu rechnen. Die Eingabe ist erfolgt, jedoch ist die entsprechende Auszahlung noch pendent.

4 Erläuterungen zu Mehr- bzw. Minderkosten

- BKP 1 Da keine Asbestsanierungsmassnahmen notwendig wurden, konnte bei den Vorbereitungsarbeiten die dafür budgetierten CHF 40'000.00 eingespart werden.
- BKP 21 Der Rohbau 1 schliesst knapp CHF 100'000.00 über dem budgetierten Betrag ab. Im Wesentlichen tragen unvorhergesehene Zusatzarbeiten im Anschlussbereich zwischen Alt- und Erweiterungsbau sowie erhöhte Aufwendungen im Bereich der Aula im Untergeschoss dazu bei.
- BKP 22 Beim Rohbau 2 resultiert insgesamt eine Unterschreitung von gut CHF 90'000.00. Dafür verantwortlich sind vor allem sehr gute Vergabeergebnisse bei den Fenstern, Storen und Flachdacharbeiten. Die Mehrkosten bei der Fassadendämmung werden durch entsprechende Minderkosten bei den speziellen Dämmungen kompensiert. Die Arbeitsgattungen der BKP 21+22 Rohbau 1 und 2 können insgesamt relativ genau nach dem Kostenvoranschlag abgerechnet werden.
- BKP 23 Bei den Elektroanlagen konnten wir unter anderem von den stets günstigeren Preisen der LED Leuchten profitieren. Insgesamt konnten die Positionen Elektroanlagen inklusive den Beleuchtungskörpern mehr als CHF 80'000.00 unter dem Kostenvoranschlag abgerechnet werden.
- BKP 24 Die Kosten bei den HLKK-Anlagen wurden durch den Verzicht auf künstliche Belüftungen der WC-Anlagen um gut CHF 60'000.00 reduziert.
- BKP 25 Auch die Kosten für die Sanitäranlagen konnten insbesondere durch gute Vergabeergebnisse um gut CHF 25'000.00 verringert werden.

- BKP 26 Der andauernde Preiskampf bei den Aufzugsanlagen führte bei dieser Position zu einer Einsparung von gut CHF 15'000.00.
- BKP 27 Die grösste Kostenüberschreitung ist im Ausbau 1 zu verzeichnen. Dabei ist der Hauptanteil den neuen Einbauschränken zuzuschreiben. Bei der Kostenermittlung wurde der Anteil der erneuerbaren Schränke bereits auf 50% reduziert. Dieser Anteil sollte gemäss Beschluss des Einwohnerrates noch mehr reduziert werden. Im Laufe der Sanierung zeigte sich jedoch, dass die alten bestehenden Schränke in einem derart schlechten Zustand sind, dass mit einer "Auffrischung" kein nur einigermaßen befriedigendes Resultat erreicht werden kann. Zusätzlich wurde hinter einigen Schränken Schimmel festgestellt. An einer ausserordentlichen Sitzung vor Ort mit Schulleitung, Immobilienbewirtschaftung und Gemeinderat Josef Schmidli wurde nach umfassender Güterabwägung entschieden, dass sämtliche Einbauschränke ersetzt werden müssen.
- BKP 28 Auch beim Ausbau 2 konnte die angestrebte Kosteneinsparung gegenüber dem original Kostenvoranschlag nicht erreicht werden. Der Hauptgrund dafür ist auf die Beschaffenheit des Bodens in der Aula zurückzuführen. Unvorhersehbar musste der gesamte ausgesandete Unterlagsboden ausgebaut und durch eine neue Trockenkonstruktion ersetzt werden.
- BKP 29 Bei den Honoraren konnten wir durch lineare Kürzungen die vorgesehene Reduktion erreichen und CHF 140'000.00 unterhalb des im Kostenvoranschlag budgetierten Betrags abschliessen.
- BKP 42 Die Überschreitung bei den Umgebungsarbeiten sind Folge des seitens REAL geforderten neuen Standorts des Containerabstellplatzes und die dadurch notwendig gewordene Verlegung der Autoabstellplätze in den hinteren Bereich.
- BKP 5 Die Baunebenkosten liegen insgesamt leicht über dem Kostenvoranschlag.
- BKP 9 Aufgrund zusätzlich notwendiger Garderoben wurde der Kostenrahmen der Ausstattung um gut CHF 10'000.00 überschritten.

5 Aufträge an einheimisches Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe

Unter strikter Einhaltung des kantonalen Submissionsgesetzes konnten rund CHF 2.05 Mio. (inkl. Gebühren der Gemeinde Emmen) - 37.7% der Anlagekosten - an das einheimische Gewerbe vergeben werden. Von grösseren Aufträgen konnten folgende einheimische Unternehmen profitieren: Gebr. Brun AG, Bohl AG, Elektro Schriber AG, MVM AG, Schremo AG, Schlüsselservice Koch, 3S Partner AG, Dede Platten GmbH, Müller+Pfister Architekten AG, Wigger+Ottiger Bauleitungen+Architektur GmbH, Emch+Berger WSB AG, B+S Engineering AG, Josef Ottiger+Partner AG, Bieri Bau und Garten AG, Pius Gloggnier Gartenbau AG und AST Reklame Atelier AG. Die weiteren Aufträge teilen sich innerkantonale Unternehmungen mit 58.3% der Anlagekosten im Wert von CHF 3.25 Mio. sowie ausserkantonale Unternehmungen mit 4.4% der Anlagekosten im Wert von CHF 0.25 Mio.

6 Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:
Genehmigung der vorliegenden Abrechnung betreffend Sanierung und Erweiterung Schulhaustrakt Schulanlage Hübeli.

Emmenbrücke, 23. November 2016

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsident
Rolf Born

Gemeindeschreiber
Patrick Vogel

Beilage:

- Bauabrechnung per 17.11.2016 von Wigger+Ottiger, Architektur+Bauleitung, Emmenbrücke