



04/17 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



*betreffend
Abrechnung Neubau Schulpavillon Schulanlage Krauer*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Am 14. Oktober 2015 hat der Einwohnerrat den Bericht und Antrag 25/15 betreffend dem Neubau eines Schulpavillons in der Schulanlage Krauer und den dazu erforderlichen Bruttokredit von CHF 975'000.00 bewilligt.

Nach den Osterferien, am 21. April 2016, startete die Firma Amrein Bau AG, Emmen, mit den Abschränkungsarbeiten auf dem Schulareal, um anschliessend die Aushubarbeiten in Angriff zu nehmen. Bereits zu Beginn zeigten sich grössere Probleme im Bereich des bestehenden Spielplatzes. Vor allem aufgrund der schlechten Wetterverhältnisse (Dauerregen) drang ununterbrochen Wasser von der höher gelegenen Haldenringstrasse in die Baugrube. Aufwendige, zusätzliche Sickermassnahmen waren notwendig, um dieses Problem trotz misslichen Wetterverhältnissen in den Griff zu bekommen. So konnte dank grossem Einsatz am 8. und 9. Juni 2016 der 2-geschossige Pavillon aufgerichtet werden. Gesamthaft wurden in diesen zwei Tagen bei ununterbrochenem Regenfall 16 Pavillonmodule mit einem Autokran versetzt. Anschliessend wurden der Innenausbau und die Umgebungsarbeiten ausgeführt. Die Pavillonmodule standen zuvor seit 2009 in Rolle bereits als Schulpavillon im Einsatz. Zusammen mit den notwendigen Ergänzungs- und Anpassungsarbeiten wurden die Module „generalüberholt“. Unter anderem wurde das Heizsystem auf eine autonome Luft-Wasser Wärmepumpe umgerüstet. Unter dem Treppenaufgang hat ein Technik- und Hauswartsraum seinen Platz gefunden.

Bei den Umgebungsarbeiten legte man Wert auf eine zweckmässige und trotzdem ansprechende Gestaltung. Der Zugang wurde mit sickerfähigen Verbundsteinplatten rollstuhlgängig realisiert. Der Niveauunterschied zum Spielplatz konnte mit Granitblöcken, welche zugleich als Sitzbank dienen, ausgeglichen werden. Ein grosser Sandkasten und eine neue Hangrutsche ergänzen nun den bestehenden, bei allen beliebten Spielplatz. Die bestehenden gefährlichen Baumstämme beim Spielplatz wurden demontiert und entsorgt. Der Boden des Spiel- respektive Sturzgebietes wurde bfu-konform mit Gummi-Schutzplatten ausgelegt. Mit punktuellen Ergänzungen der Bepflanzung konnte das Gesamtbild der Schulanlage Krauer aufgewertet werden.

Der Kindergartenpavillon konnte der Schule Krauer termingerecht vor Beginn des Schuljahres 2016/17 übergeben werden.

Der Schulpavillon in Modulbauweise überzeugt architektonisch und qualitativ und wurde termingerecht realisiert. Die Schlussabrechnung schliesst vor allem aufgrund der schlechten Witterungsverhältnisse während der Rohbauarbeiten, des schlechten Baugrundes sowie den Mehraufwendungen bei der Umgebungsgestaltung und beim Ausbau mit einer Überschreitung von CHF 33'406.25 oder +3.43% ab.

Impressionen vom Bau



Ansicht Nordwest mit Spielplatz



Zugang



Kochen / Essen Tagesstruktur



Spielen Tagesstruktur



Kindergarten OG



Kindergarten OG

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

BKP	Bezeichnung	Kostenvoranschlag (inkl. MwSt) CHF	Abrechnung (inkl. MwSt) CHF	Differenz
1	VORBEREITUNGSARBEITEN			
10	Bestandesaufnahmen	2'000.00	2'272.95	272.95
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	4'000.00	1'402.15	-2'597.85
15	Erschliessungsleitungen	15'000.00	18'701.35	3'701.35
2	GEBÄUDE			
20	Baugrube	9'000.00	25'509.30	16'509.30
21	Rohbau 1	677'000.00	693'941.15	16'941.15
22	Rohbau 2	1'000.00	1'865.50	865.50
23	Elektroanlagen	6'000.00	9'333.50	3'333.50
24	HLKK-Anlagen inklusive	-		
25	Sanitäranlagen	12'000.00	1'434.85	-10'565.15
27	Ausbau 1	5'000.00	9'418.85	4'418.85
28	Ausbau 2	13'000.00	1'928.50	-11'071.50
29	Honorare	80'000.00	64'891.55	-15'108.45
4	UMGEBUNG			
41	Roh- und Ausbauarbeiten	23'000.00	23'049.70	49.70
42	Gartenanlagen, Ausstattungen	67'000.00	94'902.90	27'902.90
5	BAUNESENKOSTEN			
51	Bewilligungen und Gebühren	28'000.00	29'918.85	1'918.85
52	Vervielfältigungen	4'000.00	3'634.70	-365.30
53	Versicherungen	2'000.00	371.85	-1'628.15
55	Bauherrenleistungen	18'000.00	21'866.45	3'866.45
9	AUSSTATTUNG			
90	Möbel (Garderobe)	9'000.00	3'962.15	-5'037.85
TOTAL ANLAGEKOSTEN		975'000.00	1'008'406.25	33'406.25
		100%	103,43%	3,43%

Kostenbilanz

Bewilligter Kredit	vom 14. Oktober 2015 (Index Stand 01.04.2015)	CHF	975'000.00
Netto	Investitionskosten	CHF	1'008'406.25
Total	Kostenüberschreitung	CHF	33'406.25

Die Kostenüberschreitung beträgt 3.43% des bewilligten Bruttokredits und liegt innerhalb der KV-Toleranz von +/-10%. Schlechte Baugrundverhältnisse, schwierige Witterung und Mehrkosten bei der Umgebungsgestaltung und beim Ausbau trugen im Wesentlichen zur Kostenüberschreitung bei.

Erläuterungen zu Mehr- bzw. Minderkosten

- BKP 10 bis 15 Der Anschluss an die bestehende Sanitärverteilung war wesentlich aufwendiger. Bei den Vorbereitungsarbeiten wie Rodungen und Demontagen konnten die Aufwendungen verringert werden. Dadurch wurden die Mehrkosten kompensiert und es konnte im budgetierten Rahmen abgeschlossen werden.
- BKP 21 und 22 Bei den Rohbauarbeiten ist der komplette Modulbau inkl. Aushubarbeiten enthalten. Die Mehrkosten in dieser Position sind auf die schlechten Wetterverhältnisse (Dauerregen), den schlechten Baugrund und die zusätzlichen Ausbauten zurück zu führen. Die Grabarbeiten für die Fundamentstreifen und Werkleitungsgräben waren wesentlich aufwendiger. Ein grosser Teil des Aushubmaterials musste als „Nass“ und teilweise als sogar als "Schlamm" abgeführt werden. Vom Haldenring drang ständig Wasser in den Baubereich. Man war gezwungen eine eigentliche Sickergrube zu erstellen und das Wasser mit einer zusätzlichen Sickerleitung abzuführen. Aus Sicherheitsgründen wurden zusätzliche Abschränkungen benötigt. Diese mussten mehrmals wegen Vandalismus instand gestellt werden. Zudem musste im Obergeschosse gemäss Auflage wira eine von der Kindertoilette unabhängige WC-Anlage für Lehrpersonen eingerichtet werden.
- BKP 23 Die Zusatzkosten sind auf zusätzliche Aussenleuchten aus Sicherheitsgründen zurückzuführen. Es wurden beim Zugang an der Fassade Leuchten montiert, um eine optimale Ausleuchtung zu garantieren.
- BKP 25 Die Kücheneinrichtung der Tagesstruktur wurde zusammen mit dem Modulbau vergeben und unter BKP 21 abgerechnet. Es wurden zusätzliche Sanitärarmaturen in den WC Anlagen montiert.
- BKP 27 Es wurden in jedem Kindergartenraum je ein Schrank verrechnet, welcher im KV als Aufwendung seitens Schule vorgesehen war.
- BKP 28 Der in dieser Position enthaltene Reservebetrag wurde hauptsächlich für die Realisierung der Schmutzschleusen eingesetzt.
- BKP 29 Die Aufwendungen des HLK-Ingenieurs und des Bauingenieurs fielen wesentlich geringer aus als angenommen.
- BKP 42 Für einen eingangsseitig ebenerdigen Zugang musste mehr Material abgeführt werden. Um die Niveaudifferenz gegen den Spielplatz aufzunehmen, wurden Granit-Blockstufen als Sitzstufen verbaut. Das bestehende Terrain im Bereich des Spielplatzes war nicht sickerfähig und es wurde Materialersatz und Sickerleitungen eingebaut.

BKP 53	Es fielen nur Versicherungskosten für die Bauzeitversicherung und die Prämie der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern an. Auf eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung konnte verzichtet werden.
BKP 55	Mehraufwendungen infolge Vergabe an eine externe Projektleitung.
BKP 90	Der grösste Teil der geplanten Garderoben wurde zusammen mit dem Modulbau vergeben und unter BKP 21 abgerechnet worden. Im OG wurde eine zusätzliche Garderobe montiert. Die Kindergartenräume wurden neu beschriftet.

3 Aufträge an einheimisches Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe

Bedingt durch den Entscheid, den Kauf und die Erstellung des Schulpavillons als Direktauftrag an die Firma ERNE AG Holzbau zu erteilen, wurde gut die Hälfte der Investition (62,9%) ausserkantonale, grösstenteils an die Firma ERNE AG Holzbau in Laufenburg vergeben. Die übrigen Anteile gingen an einheimische (35,3%) und übrige kantonale (1,8%) Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe.

Erwähnenswerte Aufträge an einheimisches Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wurden an Müller + Pfister Architekten AG, Wigger + Ottiger GmbH, JägerEgli Architekten AG, Emch + Berger WSB AG, Schriber Elektro AG, Friedli AG, Schremo AG, Stadler Gartenbau AG und Schlüssel Koch Jules vergeben. Im Weiteren bleiben gut CHF 29'900.00 durch Gebühren in der gemeindeeigenen Kasse.

4 Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:
Genehmigung der vorliegenden Abrechnung betreffend Neubau Schulpavillon Schulanlage Krauer.

Emmenbrücke, 15. Februar 2017

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsident
Rolf Born

Gemeindeschreiber
Patrick Vogel

Beilage:

- Bauabrechnung per 7.2.2017 von Wigger + Ottiger GmbH, Bauleitung + Architektur, Emmenbrücke