



09/17 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Abrechnung Neubau Dreifach-Kindergartenpavillon Schulanlage Riffig;

Kredit CHF 1'495'000.00

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Am 14. Oktober 2015 hat der Einwohnerrat den Bericht und Antrag 26/15 betreffend dem Neubau eines Dreifachkindergartens in der Schulanlage Riffig und den dazu erforderlichen Bruttokredit von CHF 1'495'000.00 bewilligt.

Vor den Osterferien startete die Firma Amrein Bau AG, Emmen, zuerst mit den Abschränkungsarbeiten auf dem Schulareal, um anschliessend die Aushubarbeiten in Angriff zu nehmen. Der Baugrund war bereits beim Start der Bauarbeiten mit Wasser gesättigt und die Arbeiten waren sehr aufwendig, vor allem der Leitungsgraben für die neue Kanalisation. Die neue Abwasserleitung führte über 60m quer über den Pausenplatz und der Graben war bis 4.5m tief und musste gespriesst werden. Auf einem kurzen Stück des Werkleitungsgrabens traf man zwar auf Fels, der übrige Baugrund war aber schlammig und nass. Die Grabenaushubprofile für die Kanalisation und die Streifenfundamente sind während den Bauarbeiten laufend eingebrochen. Die Firma Amrein Bau AG musste die Gräben nachbearbeiten und zusätzliches Aushubmaterial abführen und einwandfreie Erde zuführen. Bedingt durch den Dauerregen wurde mit mehreren Pumpen das Wasser abgeführt. So konnte dank grossem Einsatz der eingeschossige Pavillon am 13./14. Mai 2016 aufgerichtet werden. Gesamthaft wurden mit einem 220t Autokran 20 Module und die Vordächer versetzt. Die Pavillonmodule wurden bereits 2012 produziert und in Basel als Kindergartenpavillon genutzt. Zusammen mit den notwendigen Ergänzungs- und Anpassungsarbeiten wurden die Module „generalüberholt“.

Bei den Umgebungsarbeiten legte man Wert auf eine zweckmässige und freundliche Gestaltung. Der gedeckte Sitzplatz vor den Kindergartenräumen wurde mit einem Verbundsteinbelag ausgeführt und in der Rasenspielfläche wurde ein grosser Sandkasten und eine Sitzarena aus Granit-Blocksteine platziert. Die defekten Spielgeräte auf dem angrenzenden Pausenplatz wurden demontiert und entsorgt. Es wurde neu eine Rutschbahn, ein Vogelnest und ein Klettergarten montiert und auf dem Boden des Spielbereiches Schutzmatten verlegt. Der Bereich zwischen dem Pavillon Tagesstruktur und Kindergarten wurde asphaltiert und behindertgerecht ausgeführt. Der Kindergartenpavillon konnte der Schule Riffig eine Woche vor den Schulferien übergeben werden. So konnten die beiden Kindergartenklassen des „alten“ Pavillons ihre Möbel zügeln und der bestehende Pavillon konnte während den Sommerferien zur Tagesstruktur umgebaut werden.

Der Schulpavillon in Modulbauweise überzeugt architektonisch und qualitativ und wurde termingerecht realisiert. Die Schlussabrechnung schliesst vor allem aufgrund der Witterungsverhältnisse während der Rohbauarbeiten, des schlechten Baugrundes und der aufwendigen neuen Kanalisationsleitung mit einer Überschreitung von CHF. 16'017.50 oder +1.07% ab.

2 Impressionen vom Neubau



Zugangsfassade



Gartenfassade



Korridor



Küchennische



Vorraum



1. Kindergartenraum



2. Kindergartenraum

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

BKP	Bezeichnung	Kostenvoranschlag (inkl. MwSt) CHF	Abrechnung (inkl. MwSt) CHF	Differenz (inkl. MwSt) CHF
1	VORBEREITUNGSARBEITEN			
10	Bestandesaufnahmen	3'000.00	3'259.45	259.45
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	9'000.00	7'193.70	-1'806.30
15	Erschliessungsleitungen	19'000.00	22'846.85	3'846.85
2	GEBÄUDE			
20	Baugrube	35'000.00	49'492.85	14'492.85
21	Rohbau 1	1'033'000.00	1'023'598.25	-9'401.75
22	Rohbau 2	2'000.00	2'974.80	974.80
23	Elektroanlagen	7'000.00	9'119.45	2'119.45
24	HLKK-Anlagen inklusive	-		
25	Sanitäranlagen	6'000.00	788.80	-5'211.20
27	Ausbau 1	6'000.00	10'087.40	4'087.40
28	Ausbau 2	34'000.00	5'894.80	-28'105.20
29	Honorare	118'000.00	104'576.25	-13'423.75
4	UMGEBUNG			
41	Roh- und Ausbaurbeiten	68'000.00	59'256.00	-8'744.00
42	Gartenanlagen, Ausstattungen	80'000.00	123'473.60	43'473.60
5	BAUNEKENKOSTEN			
51	Bewilligungen und Gebühren	36'000.00	51'020.40	15'020.40
52	Vervielfältigungen	5'000.00	4'927.90	-72.10
53	Versicherungen	3'000.00	200.60	-2'799.40
55	Bauherrenleistungen	25'000.00	29'482.90	4'482.90
9	AUSSTATTUNG			
90	Möbel (Garderobe)	6'000.00	2'823.50	-3'176.50
TOTAL ANLAGEKOSTEN		1'495'000.00	1'511'017.50	16'017.50

100%

101.07%

1.07%

Kostenbilanz

Bewilligter Kredit	vom 14. Oktober 2015 (Index Stand 01.04.2015)	CHF	1'495'000.00
Netto	Investitionskosten	CHF	1'511'017.50
Total	Kostenüberschreitung	CHF	16'017.50

Die Kostenüberschreitung beträgt 1.07% des bewilligten Bruttokredits und liegt innerhalb der KV-Toleranz von +/-10%. Schlechte Baugrundverhältnisse, schwierige Witterung, ein aufwändiger Neuanschluss der Kanalisation sowie höhere Aufwendungen bei der Gartenanlage und Ausstattung trugen im Wesentlichen zur Kostenüberschreitung bei.

4 Erläuterungen zu Mehr- bzw. Minderkosten

- BKP 10 bis 15 Es musste gemäss Auflage des Tiefbauamtes der Gemeinde Emmen eine neue ca. 50m lange Kanalisationsleitung über den Pausenplatz an den Anschlusschacht verlegt werden. Die Grabentiefe betrug 2.5m - 4.5m und eine Grabenspriessung wurde notwendig. Auf einer Grabenlänge von ca. 10m stiess man auf Fels. Erschwerend kam hinzu, dass alle Material-Ab- und Zufuhren um den bestehenden Tagesstrukturpavillon erfolgen mussten.
- BKP 20 bis 22 In den Rohbauarbeiten ist der komplette Modulbau inkl. Aushubarbeiten enthalten. Die Mehrkosten sind auf den Baugrubenaushub zurück zu führen. Durch sehr schlechtes Wetter (sehr lange Dauerregenphase und Schnee) und dazu der Projektstandort generierte beim bestehenden Terrain viel Erdabtrag. Die meisten Abfahren mussten als Aushub „Nass“ und teilweise als „Schlamm“ abgeführt werden.
- BKP 23 Die EDV-Netzwerkverkabelungen (inkl. notwendigem Rack) waren wesentlich aufwendiger. (Alle Verkabelungen mussten durch bestehende Leerrohre und Kabelkanäle geführt werden.)
- BKP 25 Die Sanitärinstallationen wurden zusammen mit dem Modulbau vergeben und unter BKP 21 abgerechnet. Der Occasionsboiler bei der Einbauküche musste nach kurzer Zeit ersetzt werden.
- 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 Schmutzschleusen bei den Haupteingängen eingesetzt.
- BKP 29 Der Aufwand des Bauingenieurs fiel wesentlich geringer als angenommen aus. Auf Leistungen eines HLKS- und Elektro-Ingenieurs konnte verzichtet werden.
- BKP 41 Auf den Bodenrost in Holz beim Terrassenplatz wurde verzichtet (Kostenumlagerung in BKP 42). Die Winkelelemente entlang der Fassade, ca. 92m mussten für die Gitterrost-Montage stärker ausgeführt werden.
- BKP 42 Beim Terrassenplatz wurden neu Verbundsteine verlegt (Kostenumlagerung aus BKP 41). Die Anpassungen zum Nachbargrundstück führten zu massiv grösseren Aufwendungen. Bestehende Werkleitungen, die zum Teil das Nachbargrundstück

erschliessen, mussten sondiert und geschützt werden. Die Böschung zum Nachbargrundstück musste entsprechend angepasst werden.

- BKP 51 Die eingerechneten Gebühren für den Elektroanschluss entfielen, da das Gebäude intern über das Schulhaus erschlossen wurde. Durch die höhere GVL-Schätzung erhöht sich die Anschlussgebühr Kanalisation und Wasser.
- 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 Die geplanten Garderoben sind zusammen mit dem Modulbau vergeben, ausgeführt und unter BKP 21 abgerechnet worden. Die Kindergartenräume wurden neu beschriftet.

5 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 (63.5%) ausserkantonale, grösstenteils an die Firma ERNE AG Holzbau in Laufenburg vergeben. Die übrigen Anteile gingen an einheimische (33.8%) und übrige innerkantonale (2.7%) Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe. Erwähnenswerte Aufträge wurden an Müller + Pfister Architekten AG, Wigger + Ottiger Architektur und Bauleitung GmbH, Jäger Egli Architekten AG, Emch + Berger WSB AG, Schriber Elektro AG, Friedli AG, Gloggner Gartenbau AG und Schlüssel Koch Jules vergeben. Im Weiteren blieben gut CHF 50'302.00 durch Gebühren in der gemeindeeigenen Kasse.

6 Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:
Genehmigung der vorliegenden Abrechnung betreffend Neubau Dreifach-Kindergartenpavillon Schulanlage Riffig.

Emmenbrücke, 26. April 2017

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsident
Rolf Born

Gemeindeschreiber
Patrick Vogel

Beilage:

- Bauabrechnung per 11.04.2017 von Wigger+Ottiger, Architektur+Bauleitung, Emmenbrücke