

Gemeinderat

Protokoll-Auszug vom 16. März 2020

43.

L2.01.2

Liegenschaften

Schulhaus Breiti – Lehrschwimmbecken

- Bauprojekt Sanierung und Erneuerung Lehrschwimmbecken Schulhaus Breiti
 - Genehmigung Bauabrechnung über Fr. 4'009'751.95 inkl. MWST
 - Kenntnisnahme der Kostenunterschreitung von Fr. 465'248.05 inkl. MWST
 - Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2020
-

Antrag

1. Die Bauabrechnung zum an der Urne bewilligten Projekt vom 21. Mai 2017 für die Sanierung und Erneuerung Lehrschwimmbecken Schulhaus Breiti mit Einbezug der Sanierung der Garderoben/Duschen gemäss dem an der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2018 bewilligten Zusatzkredit wird – gestützt auf die vorliegende Bauabrechnung der Firma Hunziker Betatech AG, Winterthur, – bewilligt.
2. Von der Kostenunterschreitung von Fr. 465'248.05 inkl. MWST gegenüber dem bewilligten Gesamtkredit von Fr. 4'475'000.– wird Kenntnis genommen.

Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten am Lehrschwimmbecken Schulhaus Breiti konnten im Frühling 2019 erfolgreich abgeschlossen werden und der Betrieb nach einer Bauzeit von rund $\frac{3}{4}$ Jahren termingerecht wieder aufgenommen werden. Das fertige Ergebnis wurde der Bevölkerung im Rahmen eines Tag der offenen Tür am 25. Mai 2019 gezeigt. Das Projekt kann nun mit der Bauabrechnung mit erfreulichen Minderkosten von rund Fr. 465'248.05 abgeschlossen werden und der Betrieb des Lehrschwimmbeckens ist für mindestens weitere 20 Jahre gewährleistet.

A.

Ausgangslage

Das Projekt zur Sanierung und Erneuerung Lehrschwimmbecken Schulhaus Breiti und der entsprechende Kredit von Fr. 4'150'000.– inkl. MWST wurden im Urnengang vom 21. Mai 2017 von der Bevölkerung mit grossem Stimmenmehr genehmigt.

Die Grundlage bildete das „Vorprojekt Gesamtsanierung“ der Firma Hunziker Betatech AG vom 15. Juni 2016. In der Ausarbeitung des Vorprojekts wurden seitens der Ingenieure zusammen mit der Liegenschaftskommission die Schwerpunkte auf die technischen Anlagen, die Gebäudesubstanz und den Fortbetrieb des bisherigen Lehrschwimmbeckens gelegt. Ein Architekt war bei der Ausarbeitung des Vorprojekts nicht involviert.

Gemeinderat

Im Städtli 3
8606 Greifensee
Tel. 043 399 21 21
info@greifensee.ch
www.greifensee.ch

Nach der Vergabe des Generalplanerauftrags an die Firma Hunziker Betatech AG am 10. Juli 2017 hat das Planerteam unter Einbezug eines Architekten das Projekt ausgearbeitet. Als Folge davon wurden speziell im Bereich der Garderoben diverse Optimierungsmöglichkeiten erkannt. Die Baukommission erachtete es als sinnvoll, diese Optimierungschancen zu nutzen und damit unter anderem die Barrierefreiheit, die Geschlechter- und Aufgabentrennung, die Sicherheit der Badegäste, die Materiallagerung und den Betrieb signifikant zu verbessern und schliesslich auch den langfristigen Erneuerungsbedarf zu reduzieren. Da in der Weisung zur Urnenabstimmung bezüglich Garderoben/Duschen keine derart umfangreichen Massnahmen vorgesehen waren („*Garderoben und Duschen bleiben unverändert. Es sind wenige Anpassungen notwendig, die insbesondere der Sicherheit dienen*“), wurde der Gemeindeversammlung am 27. Juni 2018 eine entsprechende Projektänderung mit einem Zusatzkredit von Fr. 325'000.– inkl. MWST vorgelegt, welche ohne Gegenstimmen genehmigt wurde.

Für das Gesamtprojekt inkl. Projektänderung mit Einbezug der Sanierung Garderoben/Duschen stand somit ein genehmigter Gesamtkredit von Fr. 4'475'000.– inkl. MWST zur Verfügung.

Die Kredite wurden auf Basis einer Kostenschätzung mit einer Preisgenauigkeit von +/- 20 % genehmigt.

	Kredit an der Urne vom 21. Mai 2017 +/- 20 %	Zusatzkredit an der GV vom 27. Juni 2018 +/- 20 %	Total Gesamtkredit +/- 20 %
Vorbereitungsarbeiten	208'000	35'000	243'000
Gebäude	1'740'000	230'000	1'970'000
Betriebseinrichtung	1'120'000	0	1'120'000
Umgebung	82'000	0	82'000
Baunebenkosten und Übergangskonten	1'000'000	60'000	1'060'000
Total	4'150'000	325'000	4'475'000
Alle Beträge in Fr. inkl. 7.7 % MWST			

B. Bauprojekt / Ausführung

B.1. Projektziel

Im Rahmen des Vorprojektes wurden Massnahmen zur Werterhaltung der Schwimmhalle und des Lehrschwimmbeckens vorgeschlagen und die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten so konzipiert, dass der Betrieb der Anlagen für mindestens weitere 20 Jahre gewährleistet ist.

B.2. Projektorganisation

Für die Steuerung des Projekts hat der Gemeinderat eine Baukommission mit folgenden Mitgliedern eingesetzt: Bruno Schaerli, Liegenschaftenvorsteher (Vorsitz), Barbara Rodrigues, Primarschulpflege (Stellvertreterin Vorsitz), Herbert Hubmann, Leiter Liegenschaften und Daniel Herran, Stv. Leiter Hauswartung. Diese Baukommission hat im Rahmen von total 19 Sitzungen die Projektführung wahrgenommen. Für die klare Regelung der Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten wurde ein Projekthandbuch erstellt, auch mit Unterstützung des als externer Bauherrenberater beigezogenen Philipp Bleichenbacher von Keller Partner Bauberater AG aus Uster.

B.3. Ausführung Bauwerk

Schwimmhalle:

Die Holzverkleidungen der Fensterfront wurden entfernt und durch Fenster ersetzt. Die abgehängte Decke wurde komplett ersetzt. Nach Abbruch der alten Decke wurden unerwartet Mängel und Schäden an den Statik-Elementen der Deckenkonstruktion festgestellt. Die Mängel wurden behoben und die Statik der Decke mit speziellen Massnahmen verstärkt. Der Eingangsbereich wurde behindertengerecht gestaltet. Der Beckenumgang ist angehoben worden, ein neuer Bodenbelag erfüllt die Anforderungen des bfu in Bezug auf Gleitfestigkeit.

Schwimmbecken:

Die gesamte Beckenauskleidung wurde mit Keramikplatten erneuert. Asbesthaltige Bauelemente wurden fachgerecht entfernt und entsorgt. Mit der neuen Gestaltung der Überlaufrinne ist das Reinigen vereinfacht. Der Hubboden wurde beibehalten und komplett revidiert. Die bestehende Beckenabdeckung wies Schäden an der Folie auf, sie wurde ersatzlos demonstert.

Garderoben, Duschen, Lehrergarderobe:

Ursprünglich war geplant, die Garderoben und Duschen nahezu unverändert zu belassen. Wie eingangs beschrieben, wurde jedoch nachträglich wesentliches Verbesserungspotential erkannt und hierfür ein Zusatzkredit gesprochen. Somit konnten insbesondere folgende Optimierungen an der bestehenden Situation umgesetzt werden: Eine durchgehende schwellenlose und behindertengerechte Zugänglichkeit der Schwimmhalle, Schaffung eines grosszügigen Materialraums, Sichtschutz im Eingangsbereich der Garderoben und ein direkter Zugang zur Lehrergarderobe vom Korridor, getrennt von den Schülern.

Verkehrszonen:

Um die feuerpolizeilichen und Sicherheitsvorschriften einzuhalten, mussten im Eingangsbereich verschiedene Anpassungen vorgenommen werden.

Technikraum, Chemikalienraum und Warenumschlagplatz:

Infolge der Erneuerung der Badwassertechnik wurden bauliche Anpassungen nötig, Auflagen des AWEL erforderten Anpassungen beim Platz für den Warenumschlag mit Chemikalien.

Lüftungsgerät auf Vordach:

Das neue Lüftungsgerät für Garderobe und Duschen wurde auf dem Vordach des Eingangsbereichs platziert.

B.4. Ausführung Heizung

Der Heizverteiler und die Regulierung entsprachen nicht mehr dem Stand der Technik, es waren keine Ersatzteile mehr lieferbar. Der Heizverteiler und dessen Regulierung wurden ersetzt. Die Bodenheizung in der Schwimmhalle wurde ausser Betrieb gesetzt. Bestehende Verteilungen der Heizung konnten grösstenteils beibehalten werden. Die Heizkörper in der Schwimmhalle wurden ersetzt. Die Beckenwassererwärmung wurde saniert.

B.5. Ausführung Lüftung

Klimaanlage Schwimmhalle, Klimagerät, Lüftungskanäle:

Das Lüftungsgerät war aufgrund der korrosiven Schwimmhallenluft in einem ungenügenden Zustand. Die Zu- und Abluftmenge musste den heutigen Normen angepasst werden.

Lüftungsanlage Garderobe, Lüftungsanlage Technikraum UG:

Die Lüftungsanlage der Garderoben und der Duschen entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen und musste ersetzt werden. Eine Anlage für den Technikraum bestand nicht und musste neu errichtet werden.

B.6. Ausführung Sanitär

Verschiedene Teile im Sanitärbereich waren in die Jahre gekommen und wiesen Korrosions- und alterungsbedingte Schäden auf. Verschiedene Massnahmen und Anpassungen in diesem Bereich drängten sich auf und wurden für den Werterhalt der Anlage notwendig.

B.7. Ausführung Badewasseraufbereitung

Die vorherige Badewasser-Aufbereitungsanlage war am Ende ihrer Lebensdauer und wurde komplett ersetzt. Die neue Aufbereitungsanlage erfüllt die SIA-Normen. Der bestehende Drucksand-Filter aus dem Jahre 1968 wies Schäden auf und wurde durch einen Mehrschicht-Druck-Sandfilter ersetzt.

Das Ausgleichsbecken wurde abgebrochen und durch ein Spühlwasserbecken ersetzt. Die eingesetzten Motoren waren veraltet, entsprachen nicht mehr den Anforderungen bezüglich Energieeffizienz und wurden ersetzt.

B.8. Ausführung Elektro-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik

Die elektrische Erschliessung wurde vereinfacht und ist zentralisiert worden. Mit den verschiedenen Massnahmen wurde auch der zukünftige Energieverbrauch verringert.

Mängel in der Sicherheit wurden behoben und Optimierungen in diesem Bereich drängten sich auf.

B.9. Ausführung Gebäudeautomation

Mit den neuen Messungen und entsprechenden Steuerungen wurden Optimierungen im Energieverbrauch erzielt.

C.

Bauabrechnung

Gemäss Baukostenabrechnung vom 4. März 2020 des Planungsbüros Hunziker Betatech AG, Winterthur, belaufen sich die gesamten Baukosten auf Fr. 4'009'751.95 inkl. MWST. Im Vergleich zum bewilligten Gesamtkredit von Fr. 4'475'000.–, bzw. im Vergleich mit dem ausgearbeiteten Kostenvoranschlag im Rahmen der Projektierung nach Kreditgenehmigung mit Preisgenauigkeit von +/- 10 % ergeben sich folgende Beträge:

	Total Gesamtkredit +/- 20 %	KV Bauprojekt vom 14.02.2018 +/-10 %	Effektive Kosten	Abweichung
Vorbereitungsarbeiten	243'000	294'021	49'694	-244'327
Gebäude	1'970'000	2'395'248	2'631'347	236'099
Betriebseinrichtung	1'120'000	655'893	586'911	-68'982
Umgebung	82'000	43'080	43'117	37
Baunebenkosten und Übergangskonten	1'060'000	1'030'689	698'683	-332'006
Total Vergleich KV mit effekt. Kosten		4'418'931	4'009'752	-409'179
Total Vergleich Kredit mit effekt. Kosten	4'475'000		4'009'752	-465'248
Alle Beträge in Fr. inkl. 7.7 % MWST (auf Franken gerundet)				

Erfreulicherweise kann das Projekt mit einer grossen Kostenunterschreitung von Fr. 465'248.05 inkl. MWST abgerechnet werden.

D.

Begründung Kostenabweichungen

Generell kann erwähnt werden, dass die Baukommission mit den bewilligten Kosten sehr haushälterisch und kostenbewusst umgegangen ist. Mit Ausnahme der Aufwertung der Sichtbeton-Stirnwand in der Schwimmhalle wurden keinerlei ästhetische oder architektonische Besonderheiten umgesetzt. Auch wurden keine zusätzlichen Nutzer- oder Bauherrenwünsche genehmigt.

Die erwähnte Sichtbetonsanierung der Stirnwand in der Schwimmhalle mit zusätzliche Kosten von rund Fr. 12'000.– drängte sich auf, weil der alte Beton viele Schadstellen und eine stark unregelmässige Schalungs-Struktur aufwies.

Ebenfalls unvorhergesehene Mehrkosten von rund Fr. 40'000.– entstanden durch die Untersuchung und Verstärkung der Hallen-Deckenstatik, wie unter *B.3. Ausführung Bauwerk* beschrieben.

Nennenswerte Mehrkosten von rund Fr. 18'000.– entstanden noch bei der unvorhergesehenen Schadstoffsanierung von PAK-haltigem Dämmmaterial an den Betondecken. Diese kamen erst zum Vorschein, nachdem die alten abgehängten Deckenverkleidungen rückgebaut wurden.

Eine wesentliche Kostenverschiebung zwischen *Vorbereitungsarbeiten* und *Gebäude* ist damit zu erklären, dass Kosten für Abbrüche, Bohr- und Schneidarbeiten etc. im Umfang von rund Fr. 145'000.– mit den Baumeisterarbeiten vergeben wurden und somit in der Bauabrechnung unter der Rubrik *Gebäude* erfasst sind.

Ein wesentlicher Teil der Kostenunterschreitung lässt sich durch grosse Vergabeerfolge bei den Ausschreibungen und Vergaben der Aufträge erklären.

E.

Schlussfolgerung

Mit dem nun erfolgreich abgeschlossenen Projekt inkl. Einbezug der Sanierung der Garderoben/Duschen konnte das gesamte Lehrschwimmbekken sinnvoll und nachhaltig saniert werden, so dass der Betrieb für mindestens weitere 20 Jahre gewährleistet ist.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2020 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.
3. Mitteilung durch Protokoll-Auszug an:
 - RPK, Präsident Bruno Hug, Rietpark 55, 8606 Greifensee (per Email)
 - Liegenschaftenvorsteher
 - Finanzen
 - Liegenschaften
 - Akten

GEMEINDERAT GREIFENSEE

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeschreiberin a.i.:

Dr. Monika Keller

Alexandra Siegrist

GEMEINDE GREIFENSEE
Rechnungsprüfungskommission



Abschied

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 08. Mai 2020

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Bauabrechnung Lehrschwimmbecken (LSB) Schulhaus Breiti

Die vorliegende Bauabrechnung wurde von der Rechnungsprüfungskommission (RPK) geprüft. Sie schliesst mit Baukosten in der Höhe von Fr. 4'009'752 ab. Am 21. Mai 2017 wurde an der Urne ein Baukredit von Fr. 4'150'000 sowie am 27. Juni 2018 von der Gemeindeversammlung einen Zusatzkredit von Fr. 325'000 bewilligt.

Die RPK anerkennt die sorgfältige Projektplanung und das Kostenbewusstsein der Baukommission. Auf den Gesamtkredit von Fr. 4'475'000 ergibt sich eine Kostenunterschreitung von Fr. 465'248.05. Dies entspricht einer Einsparung von rund 10%.

Dem Stimmbürger wird von der RPK empfohlen, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Bruno Hug
Präsident

Daniel Savary
Mitglied