

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1635
vom 28. Februar 2019
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Abrechnung Baukredit Sanierung und Erweiterung Schulhaus Spitz

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Beschlüsse**1.1 Beschlüsse Einwohnerrat**

Sie haben gestützt auf unseren Bericht und Antrag Nr. 1578 Sanierung und Erweiterung Schulhaus Spitz vom 20. Oktober 2016 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Spitz wird beschlossen.
2. Es wird ein Sonderkredit von Fr. 4'720'000.00 (inkl. 8 % MWST) zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 420 037, bewilligt.

1.2 Beschlüsse Gemeinderat**1.2.1 Externe Bauherrenvertretung / Bauprojektleitung**

Der Gemeinderat hat am 17. November 2016 mit Beschluss Nr. 16-774 entschieden, die Bauherrenvertretung für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Spitz extern zu vergeben. Das Umsetzungsvolumen der zeitgleich laufenden Sanierung des Schulhauses Zentrum, der Freiraumgestaltungen Etappen I und II sowie der Planungsaufwand für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Kastanienbaum machten diese Entlastungsmassnahme notwendig.

Der Gemeinderat hat einen Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 150'000.00 gesprochen.

1.2.2 Lifteinbau

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 9. Februar 2017 genehmigte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 17-99 den Einbau eines Liftes (Auflage der Fachstelle Hindernisfreies Bauen). Der Lifteinbau ist erst mit der Erteilung der Baubewilligung verlangt worden, also nach der Genehmigung des Sonderkredits durch den Einwohnerrat. Der Einbau des Lifts ist als gebundener Aufwand zu betrachten.

Der Gemeinderat hat einen Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 400'000.00 gesprochen.

1.2.3 Zusätzliche, vorsorgliche Asbestsanierung

Ursprünglich waren lediglich die bekannten und nachgewiesenen Asbestbelastungen in den Nasszellen zur Entfernung vorgesehen. Die ausführende Unternehmung machte während der Umsetzung darauf aufmerksam, dass gemäss neuesten Informationen der SUVA, Asbest ebenfalls in Verputzen möglich sein kann. Die Projektleitung veranlasste, aus den Wänden in den Korridoren des Schulhauses Spitz Proben zu nehmen und analysieren zu lassen. Es stellte sich heraus, dass beim Wandverputz von 8 Mischproben 4 Proben asbesthaltig waren. Sanierungen grösserer, asbesthaltiger Bauteile können unter Betrieb nicht durchgeführt werden. Der Gemeinderat beschloss deshalb am 1. Juni 2017 nicht nur die Sanierung, sondern auch den Umzug der Schule in die Provisorien in den Ortskern sowie die dazu notwendigen Schülertransporte bis und mit Abschluss der Sanierung des Schulhauses Spitz im Februar 2018. Da die Korridore nicht Teil der geplanten Sanierung waren, sind diese Kosten als unvorhergesehen bzw. gebunden zu betrachten.

Der Gemeinderat hat einen Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 800'000.00 gesprochen.

2 Kredit, Teuerung und Mehrwertsteuer-Änderung

2.1 Bewilligte Kredite

Beschluss Einwohnerrat vom 20. Oktober 2016	Fr.	4'720'000.00
Zusatzkredit Bauherrenvertretung (GR- Beschluss 17. November 2016)	Fr.	150'000.00
Zusatzkredit Lifteinbau (GR-Beschluss 9. Februar 2017)	Fr.	400'000.00
Zusatzkredit Schadstoffsanierung (GR-Beschluss 1. Juni 2017)	Fr.	800'000.00
Total bewilligte Kredite	Fr.	<u>6'070'000.00</u>

2.2 Teuerungsberechnung

Die Teuerung ist für den Zeitraum ab Basis Kostenvoranschlag (April 2016) bis zu den jeweiligen Vertragsabschlüssen zu berechnen. Aufgrund der verschiedenen Abschlussdaten der Werkverträge wird der Teuerungsanteil, auf Empfehlung der Revisionsstelle, aufgrund der durchschnittlichen Teuerung abgeschätzt.

Für den Zeitraum ab Vertragsabschluss bis Abschluss der jeweiligen Arbeitsgattung wurde bei sämtlichen Werkverträgen eine Verrechnung der Teuerung ausgeschlossen. Somit entfällt dieser Teuerungsanteil.

Basis für die Teuerungsberechnung bildet der Schweizerische Baupreisindex für das Baugewerbe Zentralschweiz (Basis 2015 = 100). Die Beschaffung der jeweiligen Arbeitsgattungen erfolgte im Zeitraum Dezember 2016 bis Sommer 2017. Die Indexänderung ergibt sich wie folgt:

– Stand April 2016 (Basis Kostenvoranschlag):	99.4 Punkte
– Stand April 2017 (Mitte des Beschaffungszeitraums)	98.3 Punkte
Differenz	<u>- 1.1 Punkte</u>

Für die Teuerungsberechnung werden die Bausummen der Arbeitsgattungen BKP 1 Vorbereitung, BKP 2 Gebäude (reduziert um die Summe der Honorare) und BKP 4 Umgebung berücksichtigt. Die entsprechende Summe beträgt Fr. 3'958'475.90.

Die Zusatzkredite gemäss Ziff. 1.2.2 (Lifanlage) und 1.2.3 (Bauschadstoffsanierung) wurden unter den BKP 1 und 2 entsprechend berücksichtigt.

Im betrachteten Zeitraum April 2016 bis April 2017 ergibt sich somit eine bereinigte Bausumme von: Fr. 3'958'475.90 / 99.4 x 98.3 = Fr. 3'914'669.83. Der Teuerungsanteil beträgt demnach - Fr. 43'806.07.

2.3 Mehrwertsteuer-Änderung

Der Mehrwertsteuersatz wurde am 1. Januar 2018 von 8 % auf 7.7 % reduziert. Der Kostenvoranschlag beinhaltet die Mehrwertsteuer von 8 %. Die Reduktion um 0.3 % auf den ab 1. Januar 2018 bis zum Abschluss erbrachten Leistungen beträgt Fr. 3'486.15.

Der Einfachheit halber wird der Kostenrahmen um den gleichen Betrag reduziert.

2.4 Kostenrahmen

– Bewilligte Kredite	Fr. 6'070'000.00
– Teuerung	- Fr. 43'806.07
– Mehrwertsteuer-Reduktion ab 1. Januar 2018	- Fr. 3'486.15
Kostenrahmen (teuerungs- und MWST-bereinigter Kredit)	<u>Fr. 6'022'707.78</u>

3 Projektorganisation, Termine und Bauablauf

3.1 Projektorganisation

Die Projektorganisation ist im Anhang 1 dargestellt.

3.2 Termine

Beschluss Einwohnerrat	Oktober 2016
Baubeginn	Januar 2017
Schadstoffsanierung Nasszellen (Asbestentsorgung)	Fasnachtsferien 2017
Lifteinbau	Juni 2017
Umzug in die Provisorien	Sommerferien 2017
Schadstoffsanierung Wandverputz	Juli 2017
Inbetriebnahme Nutzer	20. Februar 2018
Fertigstellung/Abnahme	April 2018

Die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Spitz sollte ursprünglich etappiert, während den Schulferien und teilweise unter Betrieb stattfinden. Die vollständige Wiederinbetriebnahme war nach den Herbstferien (16. Oktober 2017) geplant. Dies war aufgrund der zusätzlichen Bauschadstoffsanierung nicht möglich. Die Auslagerung des Schulbetriebs nach den Sommer- bis zu den Weihnachtsferien war gezwungenermassen notwendig.

Der Elementbau für die Tagesstrukturen konnte unabhängig vom Schulbetrieb termingerecht erstellt werden.

Verzögerung Bauzeit ca. 4 Monate: 16. Oktober 2017 - 20. Februar 2018

3.3 Bauablauf, Ausführung und Abnahme

Bei der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Spitz wurden alle gemäss Bericht und Antrag Nr. 1578 vom 20. Oktober 2016 veranschlagten Massnahmen ausgeführt. Die Umsetzung enthält alle notwendigen Sanierungsmassnahmen unter Berücksichtigung sämtlicher bfu-, SUVA-, VKF- und GVL-Auflagen sowie die Massnahmen für die Schulraumerweiterung (IF-Gruppenräume) und die Tagesstrukturen (Erweiterungsbau). Darüber hinaus wurden die unter Ziff. 1.2.2 (Lifanlage) und Ziff. 1.2.3 (Bauschadstoffsanierung) beschriebenen Arbeiten im Sinne von Projektänderungen ausgeführt. Kleinere Nachbesserungen und Optimierungen wurden bis August 2018 erledigt. Es liegen alle Garantiescheine und Dokumentationen der Schlussabnahmen der einzelnen Werke vor.

4 Baukosten

4.1 Vergleich zwischen Kostenvoranschlag und Abrechnung

In der nachstehenden Tabelle sind pro BKP-Hauptpositionen (1-stellig) die Beträge gemäss Kostenvoranschlag B+A Nr. 1578 vom 20. Oktober 2016 den effektiven Abrechnungsbeträgen gegenübergestellt.

Bei der Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass der Kostenvoranschlag zweimal, jeweils um die Zusatzkredite gemäss Ziff. 1.2.2 (Februar 2017) und 1.2.3 (Juni 2017), auf den Arbeitsgattungen (BKP 1 und 2) erhöht wurde. Wegen der einfacheren Darstellung werden die Zusatzkredite nachfolgend aber gesamthaft mit Fr. 1'200'000.00 aufgeführt. Abgerechnet wurden diese dann jedoch in der entsprechenden Arbeitsgattung.

BKP	Bezeichnung	KV-Orig. +/- 10%		Zahlung -effektiv-	
		(inkl. MWST)		(inkl. MWST)	
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	122'634.00	Fr.	661'121.50
2	Gebäude	Fr.	4'317'271.00	Fr.	5'193'856.55
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00	Fr.	0.00
4	Umgebung	Fr.	48'600.00	Fr.	110'803.65
5	Baunebenkosten	Fr.	46'417.00	Fr.	97'385.55
6	Reserve / Rückstellung	Fr.	185'078.00	Fr.	50'000.00
9	Ausstattung	Fr.	0.00	Fr.	7'579.95
Baukredit (Beschluss Einwohnerrat vom 20.10.2016)		Fr.	4'720'000.00		6'120'747.20
Zusatzkredite gem. Ziff. 1.2					
KST 420 037	Liftanlage / Asbestsanierung (abgerechnet unter BKP 2 und BKP 9)	Fr.	1'200'000.00	Fr.	(in BKP 1, 2)
KST 420 037 1	BKP 558 Bauherrenbegleitung (separat abgerechnet)	Fr.	150'000.00		150'876.90
Bewilligter Kredit / Abgerechnete Kosten		Fr.	6'070'000.00	Fr.	6'271'624.10
Bereinigung Teuerung		Fr.	- 43'806.07		
Bereinigung Mehrwertsteuer		Fr.	- 3'486.15		
Kostenüberschreitung				Fr.	-248'916.32
Kostenrahmen		Fr.	6'022'707.78	Fr.	6'022'707.78

4.2 Kostenüberschreitung

Der bewilligte Kredit (Baukredit inklusive Zusatzkredite) wurde um Fr. 201'624.10 überschritten. Dies entspricht 3.3 %.

Der Kostenrahmen (Kredit abzüglich Bereinigung Teuerung und Mehrwertsteuerreduktion) wurde um Fr. 248'916.32 überschritten. Dies entspricht 4.1 %.

Die Genauigkeit des KV beträgt +/- 10 %.

4.3 Erläuterung/Begründung zu Mehr- bzw. Minderkosten

In der nachfolgenden Tabelle werden die wichtigsten Kostenabweichungen aufgeführt. Mehrkosten begründen sich aus unvorhersehbaren oder zusätzlichen Massnahmen (nicht budgetiert) gemäss Entscheiden der Projektsteuergruppe während der Ausführung.

BKP 1	<ul style="list-style-type: none"> – Diverse zusätzliche Vorbereitungsarbeiten für Baustart. Flutlicht bei Treppenaufgang – Unvorhergesehene Raumluftmessungen, neue Verputzproben/-analysen sowie Dokumentation vor Einholung des Zusatzkredits – Berechtigte Mehrausmasse beim Bauschadstoffsanierer – Nachträgliches Schneiden der Eternitrohre aus den Decken
BKP 2	<ul style="list-style-type: none"> – Berechtigte Mehrausmasse Baumeister, wie aufwendiges Spitzten und Entfernen der Betonplatte für die Liftunterfahrt (sehr dickes Fundament, musste mit vielen Kernbohrungen freigelegt werden) – Weitere Regie, also nicht ausgeschriebene Arbeiten wie: Entfernen aller Zargen bei neuen Brandschutztüren, die Erhöhung der Brüstungen beim Treppenaufgang Ost sowie massiv mehr Kernbohrungen und Aussparungen – Ebenfalls wurden durch die Schadstoffsanierung die Arbeiten am Liftschacht erschwert; das Umsetzen der Liftpodeste war sehr aufwendig – Zusätzlich Vergrösserung des Eingangs zum Hallenbad, neue Eingangstüre, Abbruch der Telefonkabine – Fensterbänke im Werkraum mussten ausgetauscht werden (Fassadenanschluss) – Zusätzliches Fugen aller Einbauschränke (Materialanschlüsse vertikal, aus ästhetischen und funktionalen Gründen) – Mehrmaliges Umhängen und Ergänzen der Beleuchtung und der Provisorien im Schulhaus – Mehr Leitungsführungen als angenommen – Anpassungen der Hinleitungen beim Einbau des Liftes (erst nach Öffnen der Wand sichtbar) – Kleinere Optimierungen und Zusatzreinigungen beim Sanitär – Zusätzliche Steigzonenverkleidungen EI 30 mit Revisionsöffnungen – Erstellung neuer Entsorgungsraum mit kindersicherer Metallverkleidung – Zusätzliche Malerarbeiten – Signaletik: Orientierungstafeln, Türbeschriftungen und Piktogramme anpassen
BKP 4	<ul style="list-style-type: none"> – Berechtigte Mehrausmasse Baumeister. Mehr Aushubmaterial Bodenplatten Erweiterungsbaubau und Treppenaufgang, grössere Findlinge ausheben und entsorgen. Der oberste Treppenlauf konnte nicht mit einem Treppenelement gemacht werden und musste vor Ort geschalt und betoniert werden – Zusatzbestellung: Gartentüre beim Erweiterungsbaubau
BKP 5	<ul style="list-style-type: none"> – Honorar nach effektiver Bausumme, analog erhöht
BKP 6	<ul style="list-style-type: none"> – Rückstellung siehe Punkt 4.1 und 5.1
BKP 9	<ul style="list-style-type: none"> – Anschaffung zusätzlicher Möbel für die Bibliothek und Kleininventar wie Müllbehälter und dergleichen

Aufgrund der Ausgangslage, dass die Sanierung an einem undokumentierten Gebäude erfolgte, traten unvorhersehbare Probleme, wie zusätzliche Leitungsdurchtrennungen, andere Materialien als angenommen sowie wiederholt provisorische Massnahmen und Weiteres auf.

Der nachträgliche Lifteinbau und die umfassende Schadstoffsanierung führten zu einem planerischen Mehraufwand und zu einer Anpassung des Bauablaufs.

5 Abgrenzung Baukredit versus Unterhalt

5.1 Bauliche Pendenzen

Das Schulhaus Spitz ist am 18. April 2018 in die Bewirtschaftung der Immobilien übergegangen. Bei der Bauabnahme vom 18. April 2018 wurden keine wesentlichen Mängel festgestellt. Gestützt darauf wurde das Gebäude dem Betrieb übergeben. Im Verlaufe des Betriebes sind nun Feuchtigkeitsprobleme im Werkraum aufgetreten. Für die Behebung dieser Probleme hat der Gemeinderat eine Rückstellung von Fr. 50'000.00 zulasten der Bauabrechnung gutgeheissen. Die restlichen baulichen Pendenzen wurden bis November 2018 erledigt und abgerechnet.

6 Verbuchungsnachweis

	Ausgaben	Einnahmen
Rechnung 2016	Fr. 21'851.55	Fr. 0.00
Rechnung 2017	Fr. 4'082'513.00	Fr. 0.00
Rechnung 2018	Fr. 2'016'382.65	Fr. 0.00
Rechnung 2016-2018 BKP 588	Fr. 150'876.90	Fr. 0.00
Total	Fr. 6'271'624.10	Fr. 0.00
Nettobelastung der Gemeinde	Fr. 6'271'624.10	Fr. 6'271'624.10

7 Subventionen und Beiträge

Für dieses Bauvorhaben wurden keine Subventionen und Beiträge Dritter ausgerichtet.

8 Finanzierung

Die Ausgaben des Sonderkredits «Sanierung und Erweiterung Schulhaus Spitz» wurden in der Investitionsrechnung beim Konto Nr. 420 037 «Sanierung und Erweiterung Schulhaus Spitz» mit allgemeinen Mitteln finanziert. Die Finanzierung erfolgte im Rahmen der Mittelbeschaffung bei den Voranschlägen der entsprechenden Jahre.

Gemäss kantonaler Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGV) werden Hochbauten inkl. Umgebung innert 40 Jahren abgeschrieben. Diese linearen Abschreibungskosten werden dem Konto «230124 Schulhaus Spitz» der Erfolgsrechnung belastet.

9 Externe Revision

Die vorliegende Abrechnung wurde von der externen Revisionsstelle der Gemeinde Horw anfangs Februar 2019 geprüft und dem Einwohnerrat zur Genehmigung empfohlen.

10 Würdigung

Das 1979 erbaute Schulhaus Spitz musste, trotz mehrmaliger Anpassungen und Umbauten in den vergangenen 40 Jahren, einer kompletten Sanierung und Erweiterung unterzogen werden. Die Elektro-, sanitär- und heizungstechnischen Anlagen genügten nicht mehr den Anforderungen und der Schulraum nicht mehr den neuen Unterrichtsformen. Weil die schul- und familienergänzenden Tagestrukturen ihr Angebot in den bestehenden Räumlichkeiten nicht vollumfänglich aufrecht erhalten konnten, wurde mit einem Ergänzungsbau das Platzproblem gelöst. Die Eingriffe in die bestehende Bausubstanz waren so gross, dass ein hindernisfreier Zugang zu allen Räumlichkeiten zwingend vorgeschrieben wurde. Mit einem Lifteinbau an einem zentralen Punkt konnten alle Stockwerke bedient werden. Dieser zentrale Punkt wurde jedoch von vielen Gewerken (handwerkliche und bautechnische Arbeiten im Bauwesen) als Steigzone genutzt. Entsprechend aufwendig war der Einbau des Liftes.

Im Jahr 2016 wurden im Weiteren nationale Normen in der Asbestkontrolle angepasst. So mussten im Verlauf der Vorbereitungsarbeiten auf die Erweiterung und Sanierung nicht nur die Deckenbeläge, sondern auch die Wandverputze auf Asbest untersucht werden. Diese Kontrollen ergaben Asbestfasern in den Wandverputzen im ganzen Schulhaus. Der Gemeinderat hat daraufhin entschieden, die Wandverputze im Schulhaus Spitz zu ersetzen, was erhebliche Zusatzkosten zur Folge hatte. Weil diese Sanierungsarbeiten nicht während des Betriebs ausgeführt werden konnten, musste die Schule ein Provisorium in den sogenannten Palazzine beziehen. Diese Zügelaktionen und der daraus resultierende Schülertransport verursachten weitere Zusatzkosten.

Trotz diesen widrigen Umständen konnte das Schulhaus Spitz im Frühling 2018 wieder in Betrieb genommen werden. Das sanierte und erweiterte Schulhaus Spitz erfüllt alle Bedürfnisse der Schule und der Tagesstrukturen. Am Tag der offenen Tür wurde das Ergebnis dieser Arbeiten mit Freude zur Kenntnis genommen.

11 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Abrechnung über den Sonderkredit für das Bauprojekt Sanierung und Erweiterung Schulhaus Spitz im Betrag von Fr. 6'271'624.10 zu genehmigen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

- Anhang 1: Projektorganisation

EINWOHNERRAT
Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1635 des Gemeinderates vom 28. Februar 2019
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. f, Art. 30a lit. b und Art. 69 lit. j der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

Die Abrechnung über den Sonderkredit für das Bauprojekt Sanierung und Erweiterung Schulhaus Spitz im Betrag von Fr. 6'271'624.10 wird genehmigt.

Horw, 28. März 2019



Reto Eberhard
Einwohnerratspräsident

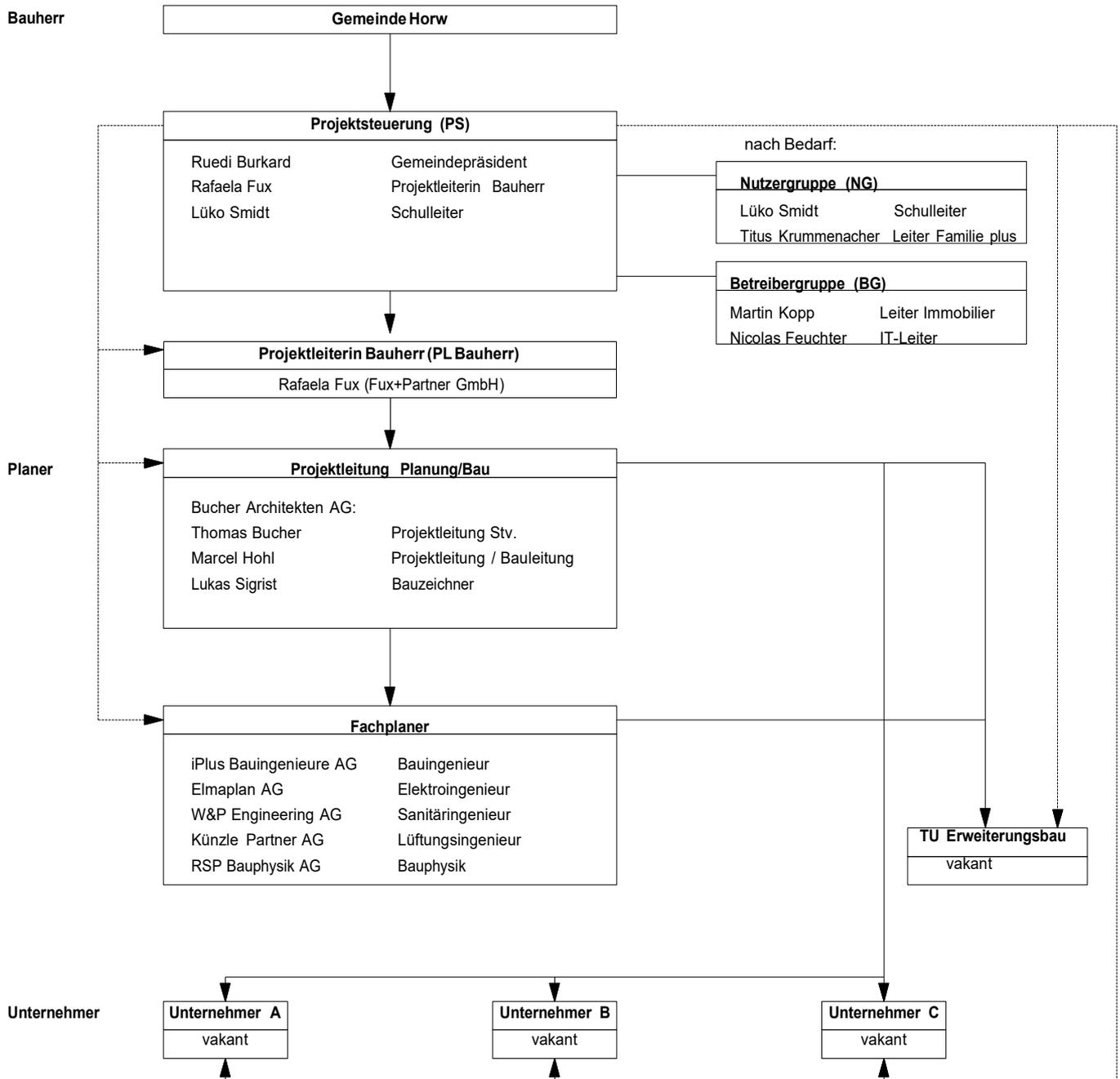


Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

Publiziert: 29. MRZ. 2019

Sanierung und Erweiterung Schulanlage Spitz

Projektorganisation



- ▶ Weisungsbefugnis, bzw. technische Unterstellung
-▶ Auftrag
-▶ Werkvertrag