

Sportzentrum Füllerich Sanierung der Gebäude und der Aussenanlagen Kreditabrechnung

1 AUSGANGSLAGE

Die Turnhalle samt einem südostseitigen Sportplatz wurde 1953 gebaut. 1984 - 1986 erfolgten eine Teilsanierung der Turnhalle und die Realisierung der grosszügigen Aussenanlagen in der heutigen Form. Knapp 25 Jahre später war ein neuer Instandsetzungszyklus fällig, da das Gebäude energetisch nicht mehr den Anforderungen entsprach und damit sowohl Gebäudehülle als Gebäudetechnik, aber auch die innere Ausstattung und die Oberflächen erneuerungsbedürftig waren. Neben den Gebäuden umfasste das Projekt auch Elemente der äusseren Zugangsbereiche und der Aussenanlagen.

2 PROJEKT

Unter der Leitung des Büros Haemmig + Haaf Architekten wurde im Jahr 2011 ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet. Mit Entscheid vom 20. März 2012 genehmigte der Grosse Gemeinderat zuhanden des Stimmbodens das Bauprojekt und den auf dem Kostenvoranschlag basierenden Realisierungskredit von CHF 4.6 Mio.; am 17. Juni 2012 folgte die Zustimmung des Soveräns. Es sei an dieser Stelle nicht verschwiegen, dass diesem Kredit grössere Sparmassnahmen vorausgegangen waren und der ursprüngliche Kostenvoranschlag von CHF 5.3 Mio. dank der vom Gemeinderat eingesetzten Ad-hoc-Baukommission und den darin mitwirkenden Vertreter der Vereine auf CHF 4.6 Mio. abgespeckt werden konnte.

Ein Baubewilligungsverfahren war nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Schwellenwerte mussten die Architektenleistungen der Phasen Ausschreibung und Realisierung neu ausgeschrieben werden. Zum Zuge kam das Büro von Allmen Architekten.

Schwerpunkte des Ausführungsprojektes bildeten:

Turnhallen- und Garderobengebäude

- Energetische Ertüchtigung mittels Dämmung der Aussenwände, der Turnhallendecke und der Unterlagsböden sowie Fenstererneuerungen
- Anpassung der Gebäudeabschnitte, Korridore, Ausgänge und Hallenwände und Ausstattungselemente an aktuelle Sicherheitsanforderungen (Brandschutz, Fluchtwege, Unfallschutz)
- Erneuerung der inneren Oberflächen und Ausstattungen (Türen, Treppe, Sanitäreinrichtung, Mobiliar, Signaletik)

- Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung (Elektroanlagen und Lichtinstallation, Heizverteilung, Lüftung, Sanitärleitungen, Kommunikationsverkabelung)
- Umwidmung der ehemaligen Aussengarderoben mittels innenliegender Erschliessung
- Ergänzung eines kleinen Anbaus südwestseitig und eines Vordachs zu den Aussensportanlagen
- Erneuerung der Fassadenoberflächen und des Dachs sowie des ausserliegenden Sonnenschutzes

Aussenanlagen

- Erneuerung der Zugangsbereiche strassen- wie sportanlagenseitig.
- Erneuerung der Tribünenanlage
- Erneuerung der Flutlichtanlage sowie der Anzeigetafel
- Punktuelle Erneuerungen, wie Randabschlüsse Finnenbahnen, Schuhwaschanlage

Gegenüber dem Vorprojekt gab es einige Änderungen im Projektverlauf, die teilweise auch zulasten der Projektreserve gingen:

- Die Sanierung der Aussenlaufbahn erwies sich als aufwendiger, weswegen diese Massnahme nicht im Rahmen dieses Projektes umgesetzt wurde.
- Auf eine Erneuerung der Weitsprunggrube wurde verzichtet.
- Zusätzlich wurden die Aussentoiletten saniert.
- Das Turnhallendach musste aus bauphysikalischen Gründen gedämmt und neu gedeckt werden.

Im Ergebnis präsentieren sich die Gebäude im frischen, zeitgemässen und nutzerfreundlichen Gewand.

Die Anlage erfüllt die BEakom-Anforderungen. Der Heizenergieverbrauch der Turnhalle beträgt weniger als die Hälfte dessen, was vor der Sanierung erforderlich war.

Das Engagement der involvierten Personen und die Zusammenarbeit mit den Unternehmern während der Bauzeit kann als gut bezeichnet werden. Mitten in der Bauzeit kam es leider zu einem personellen Wechsel in der Bauleitung, der jedoch dank rascher und umsichtiger Reaktion der Bauverwaltung der Gemeinde weder zeitliche Verzögerungen noch finanziellen Mehraufwand verursachte.

Als unerfreulicher Zwischenfall ist der Konkurs eines Unternehmers zu erwähnen. Die Forderungen der Gemeinde wurden im Konkursverfahren selbstverständlich angemeldet; der Verfahrensabschluss wird erst für das Ende dieses Jahres erwartet. Dank einer Erfüllungsgarantie beschränken sich die finanziellen Folgeschäden der Gemeinde lediglich auf einzelne Mehraufwendungen und nicht gedeckte allfällige Garantearbeiten im Umfang von unter CHF 25'000.00, die buchhalterisch im Projekt abgeschrieben wurden. Sollten aus dem Konkursverfahren noch Leistungen zugunsten der Gemeinde erfolgen, werden diese der laufenden Rechnung gutgeschrieben.

Das Projekt wurde mit einem Betrag von CHF 348'000.00 vom Sportfonds des Kantons Bern finanziell unterstützt; aufgrund des Bruttoprinzips wird dieser Betrag in der Kreditabrechnung nicht berücksichtigt.

Hinweis:

Aktuell werden Sanierungsarbeiten an den Aussensportanlagen des Sportzentrums Füllerich projektiert. Das Erfordernis zu diesen Arbeiten resultiert teilweise aus neu entstandenem Unterhalts- und Instandsetzungsbedarf, teilweise jedoch auch, weil seinerzeit anlässlich der Kreditsprechung im Rahmen von Sparanstrengungen Massnahmen zurückgestellt wurden, die sich mittlerweile als unerlässlich erwiesen haben. Auch wird damit parlamentarischen Anliegen nachgekommen (einfache Anfrage Aebersold, „Containerdorf“).

3

KREDITABRECHNUNG

Wie der beiliegenden Bauabrechnung vom 9. Dezember 2015 entnommen werden kann, schliesst die Abrechnung unter dem Kostenvoranschlag ab. Die Kreditabrechnung über CHF 4'422'203.95 bedeutet eine Kostenunterschreitung von CHF 177'796.05 oder 4%. Da jedoch Reserven beansprucht werden mussten, bedeutet dies auf den Kostenvoranschlag ohne Reserven eine Überschreitung von CHF 102'203.00 bzw. 2%. Die Beanspruchung der Reserve wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 17. Februar 2014 genehmigt.

Im Allgemeinen kann festgehalten werden, dass bei einzelnen Arbeitsgattungen vor allem im Bereich des Innenausbaues und der Umgebungsgestaltung sowie bei Anpassarbeiten des Rohbaus Mehrkosten zu verzeichnen sind. Diese sind vorwiegend darauf zurückzuführen, dass sich in der vorhandenen Bausubstanz. Erwartungen zum konstruktiven Aufbau oder zum Zustand der Bauteile nicht erfüllt haben, was bei Umbau und Sanierungsvorhaben nicht ungewöhnlich ist. Im Bereich Haustechnik, der Fassadenarbeiten und Brandabschottungen sind Minderkosten zu verzeichnen, die vor allem aufgrund günstiger Unternehmerofferten zustande gekommen sind.

Unerwartete Aufwendungen, die zulasten der Reserve gingen, betrafen die zusätzliche Dämmung von Geräteraum, Sockelbereichen, Nassräumen unter der Turnhalle und von einzelnen Räumen des Untergeschosses im Umfang von CHF 110'000.00. Auch die Ausseninstallation von Lüftungsmonoblocken war mit Mehrkosten von CHF 30'000.00 verbunden; der Nutzen besteht im Raumgewinn und der besseren Zugänglichkeit. Eine weitere Aufwandposition war die komplette Erneuerung des Turnhallendaches mit CHF 80'000.00.

Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung wird nicht eben dadurch erleichtert, dass hier Kostendokumente unterschiedlicher Autoren miteinander verglichen werden müssen (Kostenvoranschlag Haemmig + Haaf, Abrechnung von Allmen). Auch wenn die Positionen des Baukostenplans (BKP) einheitlich sind, so wird die Zuweisung von Arbeitsschritten und Arbeitsgattungen teilweise sehr unterschiedlich gehandhabt. So ist zu erklären, dass im Kostenvoranschlag Positionen erscheinen, nicht jedoch in der Abrechnung und umgekehrt; in den meisten Fällen handelt es sich dabei um reine Umbuchungen.

Im Detail ergeben sich folgende Bemerkungen zur Bauabrechnung (es wird nur auf Unter- oder Überschreitungen vom Kostenvoranschlag inkl. MwSt. von mehr als CHF 10'000.00 eingegangen, bezogen auf dreistellige BKP-Positionen).

BKP-Nr. / Arbeitsgattung	Differenz
1 Vorbereitungsarbeiten	-141'405.60
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	-99'725.00
112 Abbrüche <i>Umbuchungen zu 211 Baumeisterarbeiten</i>	-98'000.00
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	+1'110.20
135 Provisorische Installationen <i>Umbuchung von 137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen</i>	+13'168.20
137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen <i>Umbuchung auf 135 Provisorische Installationen</i>	-13'000.00
15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	-37'459.15
152 Kanal-TV und Sanierung der Kanalisationsleitungen <i>Weniger Aufwand als ursprünglich geplant</i>	-34'288.60
2 Gebäude	+976'958.05
21 Rohbau 1	+502'735.25
210 Gerüstungen <i>Zusätzliche Schutzgerüste; komplexe Anpassungen und Brücken bei Fens- terauswechslung in Fassade; zusätzliches Gerüst bei Sanierung des Ma- terialraums</i>	+14'296.55
211 Baumeisterarbeiten <i>Überträge aus 112 Abbrüche (+98'000), 428 Beläge (+145'000), 421 Gärt- nerarbeiten (+39'020), 413 Montagebau in Beton Tribünenelemente (+170'000), 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen (+27'021); ausser- dem Nachträge für Fundationsarbeiten, Schächte, Rinnen und Kanalisation</i>	+488'465.70
22 Rohbau 2	-53'207.40
221 Fenster aus Holz <i>Minderkosten durch Optimierungen in der Planung und günstige Unterneh- merofferten</i>	-149'266.40
222 Spenglerarbeiten <i>Zusätzliche Sanierung Turnhallendach (Eindeckung und Dämmung)</i>	+12'699.50
224 Deckungen (Steildächer) <i>Zusätzliche Sanierung Turnhallendach (Eindeckung und Dämmung)</i>	+73'396.55
225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen <i>Minderbetrag durch teilw. Umbuchung in 211 Baumeister</i>	-27'021.50
226 Fassadenputze <i>Zusätzliche Dämmung des Geräteraumanbaus und der UG-Garderoben</i>	+49'234.55

23 Elektroanlagen	+269'874.00
230 Installationen und Leuchten	+249'692.40
<i>Übertrag aus 443 Elektroanlagen (+240'000)</i>	
231 Apparate Starkstrom	+20'244.60
<i>Zusatzkosten für Aufrüstung in LED-Beleuchtung, Luft-Händetrockner und Sportplatzuhr</i>	
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	+104'547.35
240 Heizung	+104'813.55
<i>Mehrkosten durch teurere Unternehmerofferten sowie nachträgliche De- und Wiedermontage und Neuverrohrung der Dachsolaranlage und der Integration der Fussbodenheizung in KNX-Steuerung</i>	
25 Sanitäranlagen	-141'994.05
250 Sanitär	-144'078.80
<i>Minderkosten durch Projektoptimierungen in der Planung sowie günstige Unternehmerofferten und Ausmasskorrekturen</i>	
27 Ausbau 1	+193'344.80
271 Gipsarbeiten	+57'905.30
<i>Teurere Unternehmerofferten sowie Mehrausmasse bei Innendämmungen und Vorsatzschalen</i>	
272 Metallbauarbeiten	+38'980.20
<i>Zusatzarbeiten bei Geräteraumtoren und Schutzverkleidungen von Lüftung sowie Leibungen</i>	
273 Schreinerarbeiten	+89'663.15
<i>Zusätzliche Tür mit Brandschutzanforderungen, Garderoben- und Schiedsrichterbänke und feuerfeste Beschichtungen bei Schränken in Fluchtwegen</i>	
276 Innere Abschlüsse, Elementwände	-23'000.00
<i>Übertrag von 277 Elementwände</i>	
277 Elementwände	+21'296.00
<i>Übertrag nach 276 Innere Abschlüsse, Elementwände</i>	
28 Ausbau 2	+124'695.00
281 Unterlagsböden	-60'003.55
<i>Minderkosten durch günstige Unternehmerofferten (günstige Offerten)</i>	
282 Wandbeläge, Wandbekleidungen	+163'698.95
<i>Zusätzliche Beschichtung (Brandschutz) von Garderobenwänden und Nischenausbildung in Turnhallenwänden sowie Leibungs- und Brüstungsabdeckungen (Unfallschutz)</i>	
283 Deckenbekleidungen	+49'385.00
<i>Zusätzliche Lattung, Unterkonstruktion und Wärmedämmung Turnhallendecke und Geräteraumdach; zusätzliche Brandschutzverkleidungen</i>	
285 Innere Oberflächenbehandlungen	-14'773.45
<i>Minderausmasse und Optimierung der Regiearbeiten</i>	

29 Honorare	-23'036.90
291 Architekt	+152'930.30
<i>Als Generalplaner Übernahme der Honorare aller Fachplaner (292 – 295)</i>	
292 Bauingenieur	-10'000.00
<i>Nicht erforderlich, da keine statischen Bauteile betroffen waren</i>	
293 Elektroingenieur	-34'000.00
<i>Unter Generalplanermandat Architekt (Pos. 291) abgerechnet</i>	
294 HLKK-Ingenieur	-75'687.80
<i>Unter Generalplanermandat Architekt (Pos. 291) abgerechnet</i>	
295 Sanitäringenieur	-42'000.00
<i>Unter Generalplanermandat Architekt (Pos. 291) abgerechnet</i>	
296 Spezialisten	-18'427.60
<i>Geringerer Bedarf an Abklärungen und Gutachten</i>	
4 Umgebung	-687'342.65
41 Roh-und Ausbaurbeiten	-164'894.35
413 Montagebau in Beton Tribünenelemente	-170'000.00
<i>Umbuchungen zu 211 Baumeisterarbeiten</i>	
414 Bedachungsarbeiten	-10'848.20
<i>Minderkosten durch optimierte Konstruktion und Ausführung</i>	
415 Metallbauarbeiten	+15'953.85
<i>Zusätzlich defekte Zaunanlage instand setzen, Treppenhandläufe und Tore infolge Sicherheitsanweisungen</i>	
42 Gartenanlagen	-184'020.10
421 Gärtnerarbeiten	-39'020.10
<i>Umbuchungen zu 211 Baumeisterarbeiten</i>	
428 Beläge	-145'000.00
<i>Umbuchungen zu 211 Baumeisterarbeiten</i>	
44 Installationen	-240'000.00
443 Elektroanlagen	-240'000.00
<i>In 230 Installationen und Leuchten abgerechnet</i>	
47 Kleinere Trassebauten	-18'428.20
473 Oberbau	+11'571.80
<i>Unebenheiten im rückseitigen Zugangsbereich haben Belagsanpassungen erforderlich gemacht; zusätzlich Baumgrube mit Sitzbank</i>	
9 Ausstattung	-34'179.45
90 Möbel	-40'008.75
901 Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.	-50'061.85
<i>Nur Betreuerkabine RA1 ausgeführt, weitere Massnahmen nicht erforderlich</i>	
902 Sporteinrichtungen	+10'053.10
<i>Teurere Unternehmerofferten; Mehrkosten im Werkvertrag</i>	

4 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat folgenden

Beschluss

zu fassen:

Die Kreditabrechnung für die Sanierung der Gebäude und der Aussenanlagen des Sportzentrums Füllerich wird genehmigt. Bei einem bewilligten Kredit von CHF 4'600'000.00 schliesst die Sanierung mit Kosten von CHF 4'422'203.95 und einer Kreditunterschreitung von CHF 177'796.05 ab.

Muri bei Bern, 29. Februar 2016

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilage: Bauabrechnung vom 9. Dezember 2015