



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 30. Mai 2023

- 6.1.3.1 LS im Verwaltungsvermögen 110
Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten, Fällanden; Bauabrechnung; Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenaufgabe Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 26. November 2017 haben die Fälländer Stimmberechtigten für den Neubau der Kindergärten und Tagesstrukturen beim Schulhaus Lätten, Fällanden, einen Gesamtkredit von CHF 12.4 Mio. inkl. MWST bewilligt.

Erwägungen

Die Schulpflege hatte 2014 entschieden, dass das Neubauprojekt Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten mit einem Totalunternehmer und über einen Gesamtleistungswettbewerb umgesetzt werden soll. Neben den fixen Kosten für das bezugsfertige Objekt bietet die Zusammenarbeit mit einem Totalunternehmer den grossen Vorteil, dass die Bauherrschaft nur einen einzigen Ansprechpartner hat. Dies vereinfacht die Prozesse während der Bauphase und auch die finale Bauabrechnung.

Die Aufwendungen für den Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten wurden in der Bauabrechnung zusammengefasst. Diese präsentiert sich wie folgt:

Objektkredit CHF 12.4 Mio.	Weisung 26. November 2017 ausgewiesene Kosten CHF inkl. MwSt.	Abgerechnete Kosten CHF inkl. MwSt.	Über/ Unter- schreitung CHF inkl. MwSt.	Abweichung in Prozent zum Baukredit (12.4 Mio.)
Bausumme/Abrechnung TU	10'932'000.00	11'119'561.10	187'561.10	-1.51
Bauherrenvertretung	300'000.00	297'539.07	-2'460.93	0.02
Experten	100'000.00	34'390.85	-65'609.15	0.53
Versicherungen und Gebühren	200'000.00	3'650.90	-196'349.10	1.58
Archäologische Grabungen	250'000.00	14'882.75	-235'117.25	1.90
Reserven	618'000.00	489'021.63	-128'978.37	1.04
Kredit/Abrechnung Baukredit	12'400'000.00	11'959'046.30	-440'953.70	3.56
Saldo zum Objektkredit (CHF 12.4 Mio.)		-440'953.70		

Die Abrechnung des Gesamtkredits für den Neubau der Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten schliesst mit Minderkosten von CHF 440'953.70 bzw. einer Kostenunterschreitung von 3.6 % ab.

Begründung der Abweichungen

- Lediglich im Bereich der Bausumme ist eine marginale Überschreitung zu verzeichnen. In allen anderen Bereichen wurden die Budgetpositionen zum Teil deutlich unterschritten.
- Im Vertrag mit dem Totalunternehmer wurde vor Baubeginn geregelt, dass sämtliche Gebühren und Versicherungen, mit Ausnahme der Bauherrenhaftpflichtversicherung, über den Totalunternehmer abgerechnet werden. Dank dieser vertraglichen Vereinbarung konnten bei der Position Gebühren und Versicherungen CHF 196'349.10 eingespart werden.
- Auf dem Perimeter des Neubaus wurden entgegen den Erwartungen keine Funde von archäologischem Interesse gemacht. Die von den kantonalen Archäologen vor Baubeginn vorgenommenen Probegrabungen verliefen alle ergebnislos. Dadurch wurde das Budget in der Position Archäologische Grabungen um CHF 235'117.52 entlastet.
- Während der gesamten Bauphase wurde laufend darauf geachtet, dass Ausführungsfehler frühzeitig erkannt und Bauschäden vermieden werden konnten. Für das Controlling wurde von der damaligen Schulgemeinde eigens ein Baufachmann angestellt, der sicherstellte, dass die geforderte Bauqualität erreicht wurde, was zu Einsparungen in diversen Bereichen führte.

Der bewilligte Objektkredit von CHF 12.4 Mio. wurde in der Konsequenz nicht voll ausgeschöpft. Gemäss Schlussabrechnung belaufen sich die Gesamtkosten für das Projekt auf CHF 11'959'046.30, womit der bewilligte Objektkredit um CHF 440'953.70 unterschritten wird.

Abschluss der Bauarbeiten

Der für März 2020 geplante Bezug des Neubaus Kindergärten und Tagesstrukturen (inklusive Mehrzweckgebäude und Tiefgarage) erfolgte zwar planmässig, wegen der Pandemie und den dadurch unterbrochenen Lieferketten verzögerte sich allerdings die vollständige Übergabe durch den Totalunternehmer. Zudem wurde bei der Abnahme auf diverse Mängel hingewiesen, die noch zu beheben waren, um den geforderten Qualitätsstandard zu erreichen. In der Konsequenz erfolgten seitens der Schulgemeinde bis Juni 2022 nur Teilabnahmen. Mit dem Ziel, dass der Totalunternehmer alle Mängel beheben muss und die geschuldeten Leistungen in vollem Umfang erbringt, musste zur Unterstützung ab April 2021 eine Baujuristin beigezogen werden. Bemängelt wurde gegenüber dem Totalunternehmer insbesondere die unbefriedigende Aussenraumgestaltung, die Dichte der Gebäudehülle und die falsche Schichtung des Dachs des Mehrzweckgebäudes. Erst Ende August 2022 hatte der Totalunternehmer alle Mängel (inklusive Dachsanierung beim Mehrzweckgebäude) behoben und der Bauherrschaft mängelfreie Objekte übergeben, die den geforderten Qualitätsstandards entsprachen. Durch die verspätete Übergabe und die erst danach erfolgten letzten Zahlungen verzögerte sich die Abrechnung des Baukredits entsprechend.

Bis 2018	CHF	4'201'270.85
2019–2021	CHF	7'136'437.70
2022	CHF	621'337.75
Total	CHF	11'959'046.30

Rechtliches

Gemäss Art. 16 Ziff. 6 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Genehmigung von Abrechnungen über neue Ausgaben, die von den Stimmberechtigten an der Urne oder an der Gemeindeversammlung beschlossen worden sind.

Beschluss

1. Die Abrechnung des Baukredits gemäss Urnenabstimmung vom 26. November 2017 mit Gesamtkosten von CHF 11'959'046.30 inkl. MWST für den Neubau der Kindergärten und Tagesstrukturen beim Schulhaus Lätten, Fällanden, wird mit Minderkosten von CHF 440'953.70 (-3.6 %) genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 wird beantragt, die Abrechnung des Baukredits zu genehmigen.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Abschied zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeindeschreiberin bis am 9. Oktober 2023 einzureichen.
4. Der Text gemäss Ausgangslage und Erwägungen wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen.
5. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, den Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission diesen Beschluss mit den erforderlichen Unterlagen gemäss Fristenlauf zur Vorbereitung der Gemeindeversammlung zuzustellen.
6. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Mitglieder Rechnungsprüfungskommission
- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Gemeindeschreiberin
- Abteilungsleitung Präsidiales
- Abteilungsleitung Finanzen
- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Leitung Schule und Bildung
- Projektleitung Hochbau und Liegenschaften

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 1. Juni 2023