

Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 4. Dezember 2019

278 Schulstrasse 15 BC-PLUS 25, Projektabrechnung Baukredit SMZG Blatten / öffentlich

1 Ausgangslage

Am 13. November 2010 hat die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit für den Bau eines Schul- und Mehrzweckgebäudes (SMZG) genehmigt. Mit Beschluss Nr. 162 vom 18. September 2013 hat der Gemeinderat das Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag (KV) genehmigt. Am 9. Februar 2014 wurde an der Urne der Objektkredit zum Bau SMZG Blatten genehmigt. Am 9. März 2018 wurde das letzte Gebäudeteil der Schule zur Nutzung übergeben. Am 14. Juni 2019 hat die Baukommission die Projektabrechnung abgenommen und den Bericht zur Mängelbehebung zur Kenntnis genommen.

2 Zuständigkeit und Bezug zur Strategie

Gemäss Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung liegt die Genehmigung von Abrechnungen über Kredite, die in einer Gemeindeversammlung- oder an der Urnenabstimmungsbeilligt wurden, in der Kompetenz des Gemeinderats, sofern diese den Kredit nicht übersteigen.

Eine Stellungnahme der RPK braucht es nur bei Gemeindeversammlungs- und Urnengeschäften. Die RPK wurde im Sinne der Transparenz vor dem Beschluss des Gemeinderats und vor der Information an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019 über die Dokumentation und Ergebnisse der Bauabrechnung informiert.

3 Erwägungen

Bebauungsplan Blatten

Die zusätzlichen Raumbedürfnisse der Schule Männedorf konnten nach mehrjähriger Planungszeit ab April 2014 realisiert werden. Das Schul- und Mehrzweckgebäude wurde aus betrieblichen Gründen in zwei Bauetappen gebaut. Das Raumprogramm umfasst folgende Nutzungen:

- Sechs Klassenzimmer für die Unterstufe
- Zwei Turnhallen
- Ein Bereich für die familien- und schulergänzende Betreuung (FSB)
- Je eine Aula für die Unter- und die Oberstufe
- Eine gemeinsame Schul- und Gemeindebibliothek

Qualität

Das Schulareal Blatten bildet ein bauhistorisch bemerkenswertes, ortsbaulich einmaliges und architektonisch wertvolles Gebäudeensemble.

Die gestellten Anforderungen an den Städtebau im Kontext der denkmalgeschützten Nachbarbauten sowie die baulichen und bautechnischen Anforderungen wie Minergie Eco, Minergie P für die Fassaden, Schadstofffreiheit und Behindertengerechtigkeit wurden nachgewiesen und sind vollumfänglich erfüllt und eingehalten. Die hohen Anforderungen bezüglich Sicherheit und Bauen in einem Schulareal unter Betrieb konnten unfallfrei abgeschlossen werden und erfolgten in guter Zusammenarbeit mit der Schule.

Die Mängelbeseitigung der Bauarbeiten ist weitgehend abgeschlossen. Beim Schulgebäude (Schulstrasse 25) wurde die 2-Jahres-Garantiekontrolle durchgeführt und abgeschlossen. Aktuell sind im Mehrzweckgebäude (Schulstrasse 15) noch wenige, unwesentliche Punkte in Bearbeitung. Die 2-Jahres-Garantiekontrolle findet im Frühjahr 2020 statt.

Kosten

- Kostengarantie

Zur Minderung der Projekt- und Kostenrisiken schloss die Gemeinde auf der Basis des Bauprojekts eine Kostengarantieversicherung ab. Die Baukosten konnten innerhalb der garantierten Summe abgerechnet werden, so dass der Kostengarantiebonus von CHF 380'000 an den Generalplaner und den Kostengaranten ausbezahlt werden konnte.

- Projektänderungen

Durch den Gemeinderat wurden folgende KV-erhöhende Projektänderungen im Gesamtbetrag von CHF 1'065'306 genehmigt:

• Oberlichter (ECO)	CHF	286'330
• Erweiterung Untergeschoss	CHF	177'881
• Zutrittskontrolle Schul- und Mehrzweckgebäude	CHF	108'450
• Bauherrenvertretung (Conarenco AG)	CHF	424'645
• RFID Buchungssystem Bibliothek	CHF	68'000

Konkurse

Die Umsetzung des Bauvorhabens wurde durch mehrere Konkurse behindert, was sich bei den Terminen und den Baukosten ausgewirkt hat.

Konkursverluste:

1. Etappe	Baumeister	Firma Dietschweiler	CHF 1'246'586
1. Etappe	Schlosser	Firma Hafner	*
2. Etappe	Gipser	Firma SAMA	*

Die grössten Auswirkungen haben sich beim Baumeister gezeigt. Der Konkursverlust beträgt CHF 1'246'586 inkl. MwSt.

* Die Verluste durch die Konkurse des Schlossers und des Gipsers konnten innerhalb der entsprechenden Position im Kostenvoranschlag aufgenommen werden und werden deshalb nicht separat ausgewiesen.

Teuerung

Mit der Genehmigung des Baukredits wurde die Teuerungsberechnung an die Veränderung des Schweizerischen Baupreisindex zwischen der Preisbasis des Kostenvoranschlags (1. April 2013) und dem gewogenen Mittel sämtlicher Index-Werte der Vergaben, welche von Baubeginn bis Bauvollendung entstehen, angebunden. Der Index zwischen der Kreditgenehmigung und der Bauabrechnung war insgesamt fallend, was zu einer Kreditminderung gemäss separater Teuerungsberechnung vom 14. Juni 2019 von Total CHF – 336'790 und einem bereinigten Baukredit von CHF 37'073'516 führt.

Bauabrechnung

Aufgrund von sehr guten Vergabeerfolgen, einem straffen Kostencontrolling und einer umsichtigen Projektführung kann das Bauprojekt mit CHF 35'525'310 inkl. MwSt. innerhalb des genehmigten, teuerungsbereinigten Baukredits von CHF 37'073'516 abgerechnet werden. Die Kreditunterschreitung beträgt 4.2 %. Die direkten Mehrkosten von CHF 1'246'586 für den Konkurs des Baumeisters und die daraus resultierenden indirekten Kosten von CHF 700'000, wie der Vergabeverlust für die Vergabe an den neuen Baumeister, Honorare und Baunebenkosten und Rechtskosten ab September 2016 sind in der Abrechnungssumme enthalten.

- Abnahme Bauabrechnung und Kenntnisnahme

Am 14. Juni 2019 hat die Baukommission die Projektabrechnung abgenommen und den Bericht zur Mängelbehebung zur Kenntnis genommen. Am 21. November 2019 haben Thomas Lüthi (Präsident der Baukommission), Alexander Frei (Abteilungsleiter Infrastruktur und Hochbau und Bauherrenvertreter) und Sabine Scheurer (Projektleiterin Bauherr) den Mitgliedern der RPK die Bauabrechnung und die dieser zugrunde liegende Dokumentation erläutert.

Subventionen

Der kantonale Sportfonds hat für die Realisierung der Turnhallen der ersten Etappe eine Subvention von CHF 180'000 zugesichert. Davon sind bisher CHF 160'000 ausbezahlt worden. Der offene Betrag von CHF 20'000 wird nach der Genehmigung der Bauabrechnung ausbezahlt. Die Subventionen sind in der Bauabrechnung nicht eingerechnet.

Termine

Das Bauprojekt Schul- und Mehrzweckgebäude Blatten wurde in zwei Etappen ausgeführt. Die Bauzeit und die Terminziele mussten aufgrund des Konkurses des Baumeisters, der in der ersten Bauetappe eintrat, angepasst werden.

Bezugstermine:

Gebäudeteil	Fertigstellung geplant	Bezug
Schulgebäude mit Turnhallen	Oktober 2015	30. Juni 2016
Mehrzweckgebäude mit Bibliothek	Frühling 2017	09. März 2018

Die beiden Gebäude konnten der Bauherrschaft und dem Ressort Bildung als Nutzer unter Berücksichtigung der neu angesetzten Termine fristgerecht übergeben werden. Der Betrieb der Schule, der Familien- und Schulergänzenden Betreuung (FSB) und der Bibliothek konnten wie geplant aufgenommen werden.

Fazit

Das Bauprojekt des Schul- und Mehrzweckgebäudes konnte trotz diverser Schwierigkeiten in der Ausführungsphase zeit- und kostengerecht in guter Qualität fertiggestellt werden. Die Abrechnung liegt 4.2 % unterhalb des Baukredits.

Kostengarantie

Aufgrund schlechter Erfahrungen bei einem anderen Bauprojekt in der Gemeinde Männedorf und der ersten Rückweisung des Baukredits durch die Gemeindeversammlung hatten sich die Verantwortlichen der Gemeinde beim Schul- und Mehrzweckgebäude Blatten für den Abschluss einer Kostengarantieversicherung entschieden. Rückblickend sind die Erfahrungen aus dem realisierten und abgerechneten Projekt zusammengefasst folgende:

- Die Bauabrechnung konnte insgesamt wie auch bezüglich Kostengarantie mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Die Projektunterschreitung liegt mit - 4.2 % unterhalb dem um die negative Teuerung bereinigten Gesamtkredit und der vom Gemeinderat genehmigten Projektänderungen von rund CHF 1.1 Mio. Das garantierte Kostendach wird um CHF 2.45 Mio. respektive um rund 9 % unterschritten. Dank diesen positiven Einflüssen können die finanziellen Schäden der Unternehmerkonkurse (Baumeister, Schlosser und Gipser) im Umfang von insgesamt rund CHF 2.0 Mio. vollumfänglich innerhalb BKP 2 respektive über die Reserven BKP 6 und das Ausgleichskonto BKP 8 aufgefangen werden.
- Gemäss Schlussabrechnungsbericht des Kostengaranten vom 18. Oktober 2018 sind folgende Faktoren für den Abschluss unter dem Kostenvoranschlag verantwortlich:
 1. Positives Marktumfeld ermöglichte günstige Vergaben
 2. Günstige geologische Verhältnisse (kein Sprengfels, wenig Hangwasser)
 3. Vollständiger und seriös kalkulierter Kostenvoranschlag
 4. Mehrheitlich konsequente Umsetzung des ursprünglichen Bauprojekts
 5. Kostenbewusste Bauherrschaft / Baukommission
 6. Grössere Projektänderungen wurden KV-erhöhend vom Gemeinderat genehmigt
 7. Konsequentes Nachtragsmanagement und Kostencontrolling
 8. Umsichtige und engagierte Bauherrenvertretung
- Die Kostengarantie verursachte folgende direkt zuweisbare Kosten:

BKP 7	Kostengarantie (Versicherungsprämie)	CHF	635'140
BKP 8	Bonus an Kostengarant	CHF	380'000
Total	Kosten aus Kostengarantie	CHF	1'015'140

Die Kosten aus der Kostengarantie betragen Total CHF 1.015 Mio. und entsprechen rund 2.9 % der Bauabrechnungssumme.

Den oben erwähnten positiven Auswirkungen der Kostengarantie steht ein erheblicher Mehraufwand der Projektleitung Bauherr gegenüber, der in die Bauabrechnung einfluss. Nicht eingeflossen sind die nicht quantifizierbaren Mehraufwendungen der Baukommission und des Bauherrenvertreters der Verwaltung.

- Mit einer Kostengarantieversicherung konnten nicht alle Kostenrisiken versichert werden. Massgebliche Risiken wie Baugrund, Schadstoffe, witterungsbedingte Kosten (Schneeräumung etc.), Konkurse, Projektänderungen und Mehrkosten aus Terminverzögerungen sind ausgeschlossen. Zudem sind Anteile der Vorbereitungsarbeiten, der Gebäudekosten und der Umgebungskosten nur als Budgetpositionen versichert. Die Baunebenkosten sowie die Ausstattungskosten sind nicht versichert.

Fazit:

Mit einer Kostengarantieversicherung können wesentliche, in der Praxis häufig eintretende Projektrisiken nicht abgedeckt werden. Sie hilft jedoch bei der stringenten und zielführenden Umsetzung der Gebäudekosten und zwingt alle Beteiligten zur Einhaltung und Umsetzung der Projektvorgaben.

Projekterkenntnisse

- Die Projektreserve sollte in einen Teil innerhalb der Kostengarantie und einen Teil ausserhalb der Kostengarantie aufgeteilt werden. Ohne eine angemessene Reserve, die der Bauherrschaft für die Realisierungsphase zur Verfügung steht, sind die Projektvorgaben aus einem Bauprojekt teilweise zu wenig detailliert, zu starr und unflexibel. Die Ausführungsplanung beinhaltet erfahrungsgemäss noch eine Projektentwicklung, die in angemessener Weise einen gewissen Spielraum haben muss. Die Kostengarantie trägt diesem Punkt bewusst keine Rechnung. Die Bauherrschaft vertritt in diesem Vertragsmodell die Haltung, dass möglichst alles durch die Kostengarantie abgedeckt werden muss. Der Generalplaner und der Kostengarant vertreten im Hinblick auf die Bonusausschüttung eine Haltung, bei der jede geringfügige Anpassung in der Ausführungsplanung ausserhalb der Kostengarantie liegt. (Die fehlende Bauherrenreserve könnte allenfalls mit ein Grund sein, weshalb es im vorliegenden Projekt in der 1. Etappe zu Konflikten innerhalb der Projektorganisation gekommen ist).
- Die Kostengarantie eignet sich weniger für Umbau- oder Sanierungsprojekte, da hierfür in der Ausführung der Anteil des Unvorhergesehenen nicht abgedeckt wird und dies generell das grösste Kostenrisiko darstellt.
- Alternative, preisgünstigere Modelle könnten geprüft werden, zum Beispiel:
 - Anstelle eines Vertrags mit drei Parteien ein Modell zwischen Generalplaner und Bauherrschaft mit Bonus-/Malusregelung entwickeln.

- Überprüfen des Kostenvoranschlags durch ein externes Kostenplanungsbüro gibt Sicherheit bezüglich der korrekten Kostenberechnung. Dieser Teil wird ebenfalls durch den Kostengaranten als Basis seines Vertrags erstellt, könnte jedoch als preisgünstige Einzelmassnahme getroffen werden.
- Die Mandatierung eines, im expliziten Fachbereich, erfahrenen, guten Generalplaners inkl. eines fachlich versierten Baumanagementbüros ist die Grundbasis für einen finanziellen Projekterfolg. Dazu sind bei der Planerwahl die im Projekt beteiligten Personen mit Referenzen zu beurteilen.
- Die Mandatierung einer erfahrenen und engagierten Projektleitung Bauherr trägt bei komplexen und grösseren Bauvorhaben wesentlich zum Projekterfolg bei. Die damit erhöhte Flexibilität bei unvorhersehbaren Störungen im Projekt und die zusätzlichen Personalressourcen bei kurzfristigen Anforderungen im Projektverlauf führen zur Entlastung der verantwortlichen Verwaltungsstelle und können von einer Bauherrenvertretung professionell erbracht werden.

4 Finanzen

Die Bauabrechnung für den Bau des Schul- und Mehrzweckgebäudes Blatten von CHF 35'525'310 wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 529005, genehmigt.

Kreditabrechnung

Projekt 529005 Schulstr. 15, 25; Neubau Schul-, MZG Blatten
(Die Beträge verstehen sich inkl. MwSt.)

Kredite

Projektierungskredite	CHF	2'697'000	7.2 %
Objektkredit	CHF	33'648'000	89.9 %
Gesamtkredit*	CHF	36'345'000	97.1 %
KV-erhöhende Zusatzkredite	CHF	1'065'306	2.9 %
Total Kredite	CHF	37'410'306	100.0 %
- Teuerung auf Gesamtkredit*	CHF	-336'790	
Objektkredit teuerungsbereinigt	CHF	37'073'516	100.0 %
Abrechnung	CHF	35'525'310	95.8 %
Abrechnung unter Kredit	CHF	-1'548'206	-4.2 %

5 Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

6 Öffentlichkeit

Der Beschluss ist per 17. Dezember 2019 öffentlich.

7 Kommunikation und Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Der Beschluss wird mittels Medienmitteilung/Fischotterbeitrag und GP berichtet anlässlich der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019 kommuniziert.

Das Dokument Zusammenfassung Bauabrechnung vom 14. Juni 2019 ist der Publikation beizufügen.

8 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t:

1. Die Bauabrechnung für den Bau des Schul- und Mehrzweckgebäudes von CHF 35'525'310 wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 529005, mit einer Unterschreitung von CHF 1'548'206 (4.2%) genehmigt.
2. Der Beschluss wird mit dem Dokument *Zusammenfassung Bauabrechnung* vom 14. Juni 2019 auf der Website veröffentlicht.
3. Der Abteilungsleiter Infrastruktur und Hochbau wird beauftragt eine Medienmitteilung und einen Fischotterbeitrag zu erstellen und dem Gemeindeschreiber bis zum 13. Dezember 2019 weiterzuleiten.
4. Der Stabsstellenleiter Finanzen Infrastruktur wird mit der Einforderung des Restbetrags für die Subvention durch den kantonalen Sportfonds über CHF 20'000 beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Sabine Scheurer, Conarenco AG, Projektleiterin Bauherr, Streulistrasse 28, Postfach, 8032 Zürich
 - Peter C. Jakob, Bauart AG, Generalplaner, Hardturmstrasse 173, 8005 Zürich
 - Mitglieder Baukommission SMZG Blatten
 - Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission
 - Beatrice Scherrer, Gesamtleiterin Schule
 - Alexander Frei, Abteilungsleiter Infrastruktur und Hochbau/Bauherrenvertreter
 - Thomas Walter, Stabsstellenleiter Finanzen Infrastruktur
 - kreditkontrolle@maennedorf.ch

Gemeinderat Männedorf

André Thouvenin
Gemeindepräsident

Jürg Rothenberger
Gemeindeschreiber