

**Abrechnung über den Verpflichtungskredit in
der Höhe von CHF 1'350'000.00 inkl. MWST für
die Sanierung des Doppel-Kindergartens
"Schlappenmatten"**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 11. November 2015



Abbildung 1: Aussenaufnahme der Eingangsseite

| Inhalt | Seite |
|---------------------|-------|
| 1. Ausgangslage | 3 |
| 2. Planungsphase | 3 |
| 3. Bauausführung | 3 |
| 4. Kreditabrechnung | 7 |
| 5. Antrag | 8 |

Beilage/n

- Keine

Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Ausgangslage

An der Sitzung vom 16. Oktober 2013 hat der Einwohnerrat einem Ausführungskredit für die Sanierung des Doppel-Kindergartens "Schlappenmatten" am Grabenmattweg 63 von CHF 1'350'000.00 inkl. 8% MWST mit 30 Ja-, 2 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen zugestimmt.

Die Kostengenauigkeit von +/- 5% wurde zur Kenntnis genommen.

Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2013 = 125.7 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) ist ebenfalls, mit einer grossmehrheitlichen Zustimmung, genehmigt worden.

2. Planungsphase

Als Grundlage für die verschiedenen Submissionen diente das von den Huesler Architekten AG überarbeitete Vorprojekt. Dabei sind sämtliche relevanten Bedürfnisse und Optimierungswünsche seitens der Nutzerschaft in die Ausführungs- und Detailplanung eingeflossen.

3. Bauausführung

Begleitende Baukommission:

Am 26. Februar 2014 traf sich die vom Gemeinderat eingesetzte begleitende Baukommission "Sanierung Doppel-Kindergarten Schlappenmatten" zur ersten Sitzung. Die Mitglieder der begleitenden Baukommission setzten sich aus folgenden Personen zusammen:

Delegierte der Nutzerschaft:

- Carolin Müller, Schulleitung Kindergarten
- Tanja Weisser, Kindergartenlehrkraft
- Sonja Schweikert, Kindergartenlehrkraft

Projektteam:

- Beat Huesler, Huesler Architekten AG
- Katharina Thullner, Huesler Architekten AG

Vertreter der Gemeinde Allschwil:

- Franziska Pausa, Gemeinderätin Bildung-Erziehung-Kultur
- Christoph Morat, Gemeinderat Hochbau-Raumplanung
- Jürgen Johnner, Hauptabteilungsleiter Hochbau-Raumplanung
- René Jenny, Projektleiter Hochbau-Raumplanung

Die begleitende Baukommission hat in vier Sitzungen über alle wesentlichen Baufragen beraten: Raumprogramm, Haustechnik, Materialisierung, Farbkonzept, Termine und Kosten. Die Kommission war ein beratendes Organ des Gemeinderates und hatte in diesem Sinne keine Entscheidungskompetenzen. Sie stellte jedoch über alle baurelevanten Massnahmen Anträge an den Gemeinderat. Die Arbeitsvergaben erfolgten in jedem Fall durch den Gemeinderat nach den Kriterien des Beschaffungsgesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 1. Februar 2000.

Bauablauf:

Das Baugesuch wurde am 12. Juni 2014 vom kantonalen Bauinspektorat bewilligt.

Anfang Juli 2014 sind die Aus-/Abbrucharbeiten in Angriff genommen worden. Bis Ende 2014 sind alle neuen Türen und Fenster angeschlagen, die Heizungs- und Sanitärverteilungen auf die neue Bodenisolierung verlegt und der Unterlagsboden eingebracht worden.

Im Januar 2015 konnten die Sanierungsarbeiten wie geplant mit dem Innenausbau, d.h. den Gipserarbeiten fortgesetzt und Ende Juni 2015, nach Beendigung der umfassenden Schreiner-Innenausbauarbeiten, termingerecht abgeschlossen werden.

Anfang Juli 2015 ist der grundsanierte Doppel-Kindergarten Schlappenmatten der Nutzerschaft übergeben worden.

Der Kindergarten-Unterricht startete planmässig am 17. August 2015 mit dem offiziellen Beginn des Schuljahres 2015/16.

Am 10. September 2015 erfolgte die ordentliche Bauabnahme durch das kantonale Bauinspektorat.

Amt für Umweltschutz und Energie - Rahmenbedingungen:

Bei der Grundsanierung des Doppel-Kindergartens Schlappenmatten hatte sich bereits in der Vorprojektphase klar herauskristallisiert, dass eine Minergie-P Zertifizierung, aufgrund der baulichen Ist-Situation, nicht erreicht werden kann. Ungeachtet dessen ist der Gebäudehüllen- und Dachflächensanierung die grösste Beachtung geschenkt worden, galt es doch die Rahmenbedingungen des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE), zur Erlangung von Einzelbauteil-Förderbeiträgen, zu erfüllen.

Mit Isolationsstärken von 24 cm im Fassaden- und Dachbereich und dem Einsatz von 3-fach Isoliertgläsern konnten die AUE-Anforderungen erfüllt werden. Die Förderbeitragszusicherung zur Gebäudesanierung für Einzelbauteile in der Höhe von CHF 28'560.00 erhielt die Gemeinde am 27. August 2014.

Basierend auf den definitiven Ausmassen und Abrechnungsbeträgen der drei dafür massgebenden Arbeitsgattungen – BKP 214 Montagebau in Holz, BKP 221.1 Fenster aus Holz / Metall, BKP 224.4 Flachdacharbeiten inkl. Spengler-/Blitzschutzarbeiten – sind der Gemeinde Allschwil im Schreiben des AUE vom 5. Oktober 2015 die nachfolgend aufgeführten Förderbeiträge verbindlich zugesichert worden.

Ein kantonaler Beitrag von CHF 8'780.00 welcher, aufgrund des bereits ausgeschöpften 2015-Fördertopfes, erst Anfang 2016 ausbezahlt werden kann. Demgegenüber wird der nationale Förderbeitrag von CHF 21'030.00 noch per Ende des Jahres 2015 überwiesen. Das sich daraus ergebende Förderbeitrags-Gesamttotal von CHF 29'810.00 wird dem Konto dieses Verpflichtungskredites gutgeschrieben und dementsprechend bei der Kreditabrechnung in Abzug gebracht.

Innenraumgestaltung:

Neben verschiedenen kleineren Grundriss-Optimierungsmassnahmen konnte durch die punktuelle Vergrösserung einzelner Fenster und den zusätzlichen Einbau von jeweils drei Decken-Oblichtern pro Hauptgruppenraum eine der wesentlichsten Kindergarten-Sanierungsvorgaben – mehr Tageslicht in die Kindergarten-Gruppenräume zu bringen – zu 100-Prozent erfüllt werden.



Abbildung 2: Innenaufnahme eines KG-Hauptgruppenraumes

Zudem sind bei einem Kindergarten (KG 1) sämtliche Umbauauflagen hinsichtlich einer uneingeschränkten, behindertengerechten Nutzung vollumfänglich, d.h. gemäss den gesetzlichen Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes, eingehalten worden.

Aussenraumgestaltung:

Die spezifischen örtlichen Gegebenheiten mit diversen grösseren Bäumen entlang des Baselmattweges und den daraus resultierenden Beschattungsflächen mussten bei der Aussenraum-Neugestaltung prioritär beachtet werden.

In Absprache mit den Nutzern ist daher dieser exponierte Aussenraumbereich im Wechselspiel mit roten Gummi-Fallschutzplatten (Zonen mit Spielgeräten) und anthrazitfarbenen Zementplatten ausgestattet worden. Somit kann zukünftig eine grossmehrheitliche Nutzung (Laufen, Rennen, Velo-/Trotinettfahren, etc.) des Aussenraumes auch in Schlechtwetterphasen vollumfänglich gewährleistet werden.

Im Weiteren ist die für Ballspiele geeignete Rasenfläche (Seite Grabenmattweg) vergrössert und der eingangsseitige Zugangsweg auf die neuen Eingangshöhen angehoben worden.



Abbildung 3: Aussenaufnahme Seite Baselmattweg

Zusammenarbeit Architekten / Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung:

Basierend auf klar geregelten Kompetenzen und einer intensiven Zusammenarbeit zwischen den Huesler Architekten AG – Bewilligungsverfahren / Ausschreibungspläne / Submissionsunterlagen / Arbeitsvergaben / Werkverträgen / Projekt-/Detailplanung / Gestalterische Leitung / Bauwerkdokumentation – und der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung – örtliche Bauleitung / Ausmass / Kostenkontrolle / Abrechnung – konnte das von allen involvierten Parteien angestrebte Hauptziel, d.h. die Umsetzung der geplanten Grundsanierungsarbeiten beim Kindergarten Schlappenmatten im Rahmen des bewilligten Verpflichtungskredites von CHF 1'350'000.00 inkl. MWST erreicht werden.

Meilensteine in diesem Projekt

| | |
|--|------------------|
| <u>Einwohnerratsbeschluss</u> | 16. Oktober 2013 |
| <u>1. Sitzung der begleitenden Baukommissionssitzung</u> | 26. Februar 2014 |
| <u>Einreichung des Baugesuches</u> | 13. März 2014 |
| <u>Erteilung der Baubewilligung</u> | 12. Juni 2014 |
| <u>Baubeginn</u> | 07. Juli 2014 |
| <u>Bauvollendung</u> | 03. Juli 2015 |
| <u>Beginn des Kindergarten-Unterrichtes</u> | 17. August 2015 |

4. Kreditabrechnung

Die grosse Mehrheit der Submissionen und Arbeitsvergaben (Werkverträge) im Umfang von rund CHF 1'060'000.00 erfolgte im Jahr 2014.

Der 2014-Baukosten-Indexanstieg, Stand April 2014 = 126.3 Punkte, auf CHF 1'060'000.00 ergibt rein rechnerisch Mehrkosten bzw. eine Erhöhung des Kreditvolumens von rund CHF 5'000.00.

Demgegenüber beliefen sich die restlichen Arbeitsvergaben im Jahr 2015 auf lediglich noch rund CHF 140'000.00, was mit dem zwischenzeitlich erfolgten 2015-Baukosten-Indexabfall, Stand April 2015 = 124.8 Punkte, auf CHF 140'000.00 rein kalkulatorisch Minderkosten bzw. eine Reduzierung des Kreditvolumens von rund CHF 1'000.00 ergibt.

Verbleiben noch die bereits Ende 2013 vergebenen Arbeiten (Architekten-Werkvertrag) von rund CHF 150'000.00, welche dem Baukosten-Indexstand des bewilligten Verpflichtungskredites entsprachen.

Der sich wiederum auf rein mathematischer Basis abschliessend ergebende Mehrkostensaldo bzw. die grundsätzlich mögliche Aufstockung des bewilligten Kreditvolumens um rund CHF 4'000.00 ist im Bezug auf die Gesamtkosten nicht relevant und wird daher bewusst in der nachfolgend aufgeführten Bauabrechnung nicht berücksichtigt resp. explizit nicht aufgeführt.

Der Gemeinderat und die begleitende Baukommission sind periodisch über den aktuellen Baukostenstand informiert worden.

Grössere Kostenverschiebungen Verpflichtungskredit / Bauabrechnung:

Im Kostenvoranschlag waren die einkalkulierten Reserven von rund 5% in der Position BKP 5 Baunebenkosten enthalten. Diese Reserve von rund CHF 63'500.00 ist bei der nun vorliegenden Bauabrechnung in die BKP-Positionen 2 Gebäude und 4 Umgebung eingeflossen. Eine analoge Kostenverschiebung hat von der Position BKP 9 Ausstattung in die Position BKP 2 Gebäude (alle Wandschränke in Schreinerarbeiten) stattgefunden.

Fazit: Die bei den Positionen BKP 2 Gebäude und BKP 4 Umgebung entstandenen Mehrkosten konnten durch die sich dadurch ergebenden Minderkosten bei den Positionen BKP 5 Baunebenkosten und BKP 9 Ausstattung vollumfänglich kompensiert werden.

Bew. Verpflichtungskredit BKI = April 2013 = 125.7 Punkte = CHF 1'350'000.00 inkl. MWST
 Die Kostengenauigkeit des bewilligten Verpflichtungskredits (Geschäft Nr. 4148) beträgt ± 5%.

Bauabrechnung BKP einstellig

| BKP | Bezeichnung | Verpflichtungskredit (16.10.2013 ERB) | Bauabrechnung (Konto 2170-5040.12) |
|--------------|--|--|---------------------------------------|
| 0 | Grundstück | CHF 0.00 | CHF 0.00 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | CHF 100'000.00 | CHF 93'233.90 |
| 2 | Gebäude (inkl. Honorare) | CHF 1'038'800 | CHF 1'115'621.65 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | CHF 0.00 | CHF 0.00 |
| 4 | Umgebung | CHF 63'250.00 | CHF 88'189.85 |
| 5 | Baunebenkosten / Reserve | CHF 77'950.00 | CHF 14'166.10 |
| 9 | Ausstattung | CHF 70'000.00 | CHF 35'818.80 |
| Total | | CHF 1'350'000.00 | CHF 1'347'030.30 |
| | Kantonale und nationale Förderbeiträge zur Gebäudesanierung (Einzelbauteile) | . | CHF 29'810.00 |
| | Abrechnungssumme | | CHF 1'317'220.30 |

Der bewilligte Verpflichtungskredit von CHF 1'350'000.00 für die Grundsanierung des Kindergartens Schlappenmatten ist um CHF 32'779.70 (2.4%) unterschritten worden. Dabei hat sich die von der örtlichen Bauleitung (Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung) gewählte spezifische Strategie für Umbauarbeiten zur Überwachung der Kostenentwicklung und letztendlich der Einhaltung des Verpflichtungskredites, durch das grossmehrheitliche Erstellen der definitiven Ausmasse parallel oder unmittelbar im Anschluss an die jeweiligen Arbeiten, als bewährte und effiziente Kosten-Controlling-Massnahme herausgestellt. Je nach Kostenentwicklung wären allfällige Projektanpassungen jederzeit möglich gewesen. Erfreulicherweise mussten diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen werden, d.h. die gesamten Umbauarbeiten konnten von A-Z planmässig durchgeführt werden.

5. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Die Bauabrechnung für die Sanierung des Doppel-Kindergartens "Schlappenmatten" in Höhe von CHF 1'317'220.30 wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Verwalter:

Nicole Nüssli-Kaiser

Dieter Pfister