

Archiv 29.06
Geschäft 2022-058
Status öffentlich
Stossrichtung 4 Gesellschaft und Identität / 6 Finanzen

gemeinde bassersdorf
gemeinderat

Beschluss des Gemeinderates vom 11. Mai 2022

**Liegenschaftenverwaltung, Projekte, Planung
Hallenbad und Turnhalle Geeren,
Genehmigung Kreditabrechnungen z.Hd. GV vom 13. September 2022**

Ausgangslage

Die Stimmberechtigten genehmigten an der Urnenabstimmung vom 4. März 2018 einen Kredit für die Sanierung des Hallenbades und der Turnhalle Geeren in der Höhe von CHF 5.7 Mio. Die Firma Beck Schwimmbadbau AG wurde als Generalunternehmer mit der Umsetzung betraut.

Das Hallenbad und die Turnhalle wurden 1975 als Teil der Schulanlage Geeren in Betrieb genommen. Die Schulanlage Geeren befindet sich seit 2012 in der Liste der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Damit der bauliche Zustand des rund 40-jährigen Hallenbades und der Turnhalle erhalten und der Weiterbetrieb des Hallenbades sichergestellt werden konnte, mussten werterhaltende Sanierungsmassnahmen angegangen werden. Die Doppelturnhalle wurde mit Blick auf die finanziell angespannte Finanzlage nur teilsaniert. Aus gleichem Grund wurde auf die Sanierung der Garderoben im Hallenbad sowie der Sauna verzichtet.

Während der laufenden Sanierung wurde vom Gemeinderat am 22. Oktober 2019 ein Zusatzkredit in der Höhe von CHF 290'000 für zusätzliche gebundene Sanierungsmassnahmen bewilligt, die erst während des Baus zum Vorschein kamen. Die Sanierung ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Das Hallenbad und die Turnhalle konnten im Jahr 2020 wiedereröffnet werden. Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit können das beliebte Hallenbad wieder nutzen.

Kreditabrechnung Urnenabstimmung 4. März 2018

Bewilligter Kredit vom 4. März 2018 (inkl. MWST)	CHF 5'686'740.00
Kreditabrechnung (inkl. MWST)	<u>CHF 7'088'133.09</u>
Kreditüberschreitung (inkl. MWST)	<u>CHF 1'401'393.09</u>
Kreditüberschreitung in Prozent 24.64 %	

Trotz Vorprojekt und Vorabklärungen entstand eine Kreditüberschreitung von fast 25 Prozent, was die Jahresrechnungen 2018 – 2021 belastete. Aus heutiger Sicht zeigt sich, dass bei einer denkmalgeschützten Anlage, welche über Jahre stark beansprucht wurde, eine ausführlichere Sanierung von Anfang an notwendig gewesen wäre.

Die bedeutsame Kreditüberschreitung ist einerseits aufgrund der Unterschätzung der Kostenfolgen aufgrund von Alter, Zustand und dem Status Denkmalschutz der Turnhalle und des Hallenbades zu erklären, andererseits mussten unvorhersehbare, nicht kalkulierbare Schäden (verdeckte Mängel) behoben werden.

Im Zusammenhang mit dem Vorprojekt wurden 2017 eine Variante minimal für CHF 6.5 Mio. und eine Variante maximal für CHF 8.2 Mio. aufgezeigt. Aufgrund der angespannten Finanzlage hat der Gemeinderat damals entschieden, das Projekt nochmals auf das Notwendigste zu reduzieren und nur einen Kredit für CHF 5.7 Mio. zu beantragen. Dies mit dem Willen möglichst kostenbewusst zu haushalten und die Sanierung auf das absolut Notwendige zu beschränken. Dies hat sich im Nachhinein als zu knapp kalkuliert erwiesen. Trotz genauer Planung, Vorabklärung und Reduktion auf die nötigsten Massnahmen hat sich gezeigt, dass bei einer über 40-jährigen Anlage mit grösseren, unerwarteten, zusätzlichen Schäden und Anpassungen zu rechnen ist. Diese haben sich offenbart. Erschwerend dazu kamen unterschiedliche Auffassungen über Projektbegleitung und -kontrolle zwischen Baukommission und Generalunternehmer.

Die Baukommission ist über die erhebliche Kreditüberschreitung nicht glücklich. Sie hat die Projektierung und den Ablauf der Sanierung analysiert und Verbesserungspotenzial identifiziert, das in andere Liegenschaftsprojekte einfließen wird. Gemeinde und Bevölkerung verfügen nun über ein sorgfältig instand gestelltes Hallenbad, welches langfristig allen Nutzungsgruppen (Bevölkerung, Schule, Vereine) zur Verfügung steht.

Erläuterung und Übersicht der Abrechnungsdifferenzen (Kosten gemäss Kredit Urne vom 4. März 2018)

BKP	Arbeitsgattung	KV original in CHF	Abgerechnet in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	140'010.00	211'429.95
2	Gebäude	4'154'169.00	6'035'578.94
3	Betriebseinrichtungen	721'590.00	596'178.55
4	Umgebung	34'464.00	23'757.50
5	Baunebenkosten und Reserven	555'732.00	221'188.15
9	Ausstattung	80'775.00	0.00
Total		5'686'740.00	7'088'133.09

Mit einer Unternehmung ist ein Rechtsstreit offen. Die Maximalforderung im Umfang von rund CHF 125'000 wurde als Rückstellung gebucht.

Komplexität der Sanierung und Beispiele

Mehrkosten sind hauptsächlich bei den Vorbereitungsarbeiten und beim Gebäude entstanden. Während der Bauphase wurden zusätzliche, teilweise in der Planung nicht sichtbare bauliche Mängel entdeckt und die im Zusammenhang stehenden Arbeiten ausgeführt. Diese befanden sich ausserhalb des geplanten Sanierungsperimeters. Vor allem im Bereich der Baumeisterarbeiten (BKP 211.0) und Plattenbeläge (BKP 281.6) sind diese hoch.

Für den Baumeister gestaltete sich zum Beispiel der Abbruch der bestehenden Plattenbeläge an den Becken als sehr schwierig. Der Abbruch musste im Anschluss aufwändig von Hand ausgeführt werden. Zusätzlich wurde vom Amt für Wasser Energie und Luft (AWEL) ein Havarie Schacht bei der Abladestelle verlangt, um das Erdreich vor giftigen Chemikalien zu schützen. Diese Vorschrift war zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt.

Bei den Plattenbelägen (Arbeiten BKP 281.6) wurden seitens Generalunternehmer die Formteile für den Beckenrand, Niveau- und Spezialabschlüsse nicht in genügender Zahl oder gar nicht einkalkuliert. Spezielle Abdichtungen und die Anschlusslösung der Sitzbank zur Fensterfront waren im Kostenvoranschlag des Generalunternehmer nicht eingerechnet.

Kreditabrechnung Zusatzkredit vom 22. Oktober 2019 für gebundene Sanierungsmassnahmen im Bereich der sanitären Anlagen (Kompetenz Gemeinderat)

2019 musste vom Gemeinderat ein Zusatzkredit von CHF 290'000 gesprochen werden für die Behebung von zusätzlichen, vorher nicht ersichtlichen Schäden, welche im Verlaufe der Sanierung entdeckt wurden (so genannte verdeckte Mängel). Die Höhe wurde vom Generalplaner vorgeschlagen und trotz kritischem Hinterfragen durch die Baukommission als genügend hoch betrachtet.

Kreditabrechnung Zusatzkredit (gebundene Ausgaben):

Bewilligter Zusatzkredit vom 22. Oktober 2019 (inkl. MWST)	CHF 290'000.00
Kreditabrechnung (inkl. MWST)	CHF 392'402.30
Kreditüberschreitung (inkl. MWST)	<u>CHF 102'402.30</u>

Kreditüberschreitung in Prozent 35.31 %

Erläuterung und Übersicht der Abrechnungsdifferenzen (Kosten gemäss Kredit vom 22. Oktober 2019)

BKP	Arbeitsgattung	KV original in CHF	Abgerechnet in CHF
2	Gebäude	290'000.00	390'760.30
5	Baunebenkosten	0.00	1'642.00
Total		290'000.00	392'402.30

Auch bei den vom Generalunternehmer vorgeschlagenen zusätzlichen Massnahmen hat sich gezeigt, dass die Kostenschätzung mit dem tatsächlichen Arbeitsaufwand nicht übereinstimmte. Aufgrund von Schimmelbefall und Feuchtigkeit mussten zum Beispiel auch die Platten im Bereich der Duschen komplett saniert werden. Das heisst, der Boden musste zurückgebaut und neu aufgebaut werden inkl. Abdichtung, Fliessen und Bodenheizung. Der Bodenaufbau in den Duschen wurde dabei doppelt ausgeführt. Auf einen bestehenden Plattenboden wurde in einer Zwischensanierung nochmals ein Bodenaufbau konstruiert, mit zusätzlichem Zementunterlagsboden und Plattenbelag. Es resultierte ein Mehrausmass für Niveaueinstellungen, spezielle Abdichtungen und Anpassungen der Sanitär- und Heizungsanlagen.

Übersicht Kredite 2018 und 2019, Beiträge von Dritten

Kredit	bewilligt	abgerechnet	Differenz	Zuständig Abnahme
4. März 2018, genehmigt an Urne	5'686'740.00	7'088'133.09	1'401'393.09	Gemeindeversammlung
22. Oktober 2019, genehmigt vom Gemeinderat (gebundene Ausgaben)	290'000.00	392'402.30	102'402.30	Gemeinderat
Total	5'976'740.00	7'480'535.39	1'503'795.39	
Beitrag Kantonalverband für Sport	ca. 529'000.00	noch offen		

Für die Sanierung des Hallenbades wurde vom Zürcher Kantonalverband für Sport ein Betrag von CHF 529'000 (Provisorische Beitragshöhe unter Vorbehalt der effektiven Baukosten) zugesprochen. Der Betrag ist infolge des Bruttoprinzips nicht in der Kreditabrechnung enthalten. Die Netto-Baukosten belaufen sich somit auf rund CHF 6.9 Mio.

Schlussbemerkung und Empfehlung

Die Kreditüberschreitung für die Sanierung des Hallenbades ist erheblich. Die Baukommission hat das Projekt aufgearbeitet und die Gründe dieser Abweichungen analysiert sowie Empfehlungen zur Verhinderung ähnlicher Vorkommnisse erarbeitet. Die Baukommission beantragt beim Gemeinderat die Kreditabrechnung zu genehmigen und das Projekt abzuschliessen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Kreditabrechnung für die Teilsanierung Hallenbad und Turnhalle Geeren über CHF 7'088'133.09 (inkl. MWST) wird mit einer Kreditüberschreitung in der Höhe von CHF 1'401'393.09 oder + 24.6 % genehmigt und der Gemeindeversammlung zur Annahme empfohlen.
2. Die Kreditabrechnung für den Zusatzkredit über CHF 392'402.30 (inkl. MWST) wird mit einer Kreditüberschreitung in der Höhe von CHF 102'402.30 oder + 35.31 % genehmigt.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den Antrag zu prüfen und ihren Abschied zuhanden der Gemeindeversammlung zu erstellen.

Beschluss
vom 11. Mai 2022
Seite 5 | 5

gemeinde bassersdorf
gemeinderat

Mitteilung an (elektronisch):

- _ Beck Schwimmbadbau AG
- _ Rechnungsprüfungskommission
- _ Abteilungsleitung Finanzen + Liegenschaften
- _ Bereichsleitung Liegenschaften
- _ Bereichsleitung Rechnungswesen
- _ Akten (Original)

Beilagen:

- _ Kontoauszüge
- _ Baukostenabrechnung
- _ Baukostenabrechnung Zusatzkredit

Gemeinderat Bassersdorf

Doris Meier-Kobler
Gemeindepräsidentin

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:

Daniel Irminger, Tel. 044 838 85 88, daniel.irminger@bassersdorf.ch