

Werkhofgebäude Seidenberggässchen 23, Sanierung; Kreditabrechnung

1 AUSGANGSLAGE

Der Wohntrakt des Werkhofgebäudes wurde im Jahr 1968 erbaut. Im Jahr 1993 wurden eine Gasheizung eingebaut, die Fassade teilweise isoliert und die Fenster erneuert. Ausser dem Ersatz der Spannteppiche und Malerarbeiten im selben Jahr wurden keine Erneuerungen durchgeführt. Die Wohnungen entsprachen in keiner Weise mehr den heutigen Bedürfnissen und konnten deshalb auch nur noch schwer vermietet werden. Eine Sanierungsstudie für Küchen und Bäder im Jahr 2010 zeigte auf, dass eine Sanierung ohne tiefere Veränderungen der Grundrisse nicht möglich wäre. In der Folge wurde eine Gesamtsanierung der Wohnungen mit Einbezug einiger Anpassungen des Werkhoftraktes (geschlechtergetrennte Toilettenanlagen und Duschegelegenheiten, Anpassung Garderoben, Vergrösserung Aufenthaltsraum) und eine Erneuerung der Heizungserzeugung beschlossen. Diese beinhaltet:

- Sanierungsstudie mit Vorprojekt und Kostenschätzung im Juni 2011.
- Auftrag für Bauprojekt und Kostenvoranschlag aufgrund der Sanierungsstudie im Dezember 2011.
- Bauprojekt mit Kostenvoranschlag der Haustechnikplaner im März 2012.
- Gemeinderatsbeschluss für die Variante Erdgas / Wärmepumpe aus Umgebungswärme im Juni 2012.
- Kreditsprechung von CHF 3'788'000.00 des Grossen Gemeinderates vom 23 Juli 2012 (fak. Referendum).
- Auftragserteilung mit Generalplanerfunktion nach einer öffentlichen Ausschreibung an Heinz Engel, Architektur und Bauleitungen, Muri, im Februar 2013.

Folgenden Gesichtspunkten war Rechnung zu tragen:

- Beibehaltung des bestehenden Wohnungsmixes.
- Keine Luxussanierung. Die Wohnungen sollen nach der Sanierung für Mitglieder der Feuerwehr attraktiv sein.
- Sanierung des Werkhofes unter laufendem Betrieb, Sanierung der Wohnungen im Leerstand.
- Weitmöglichst Belassen der bestehenden Bausubstanz.
- Anpassung an die energietechnischen Regelungen.

2

PROJEKT

Unter der fachkundigen Leitung von Architekt Heinz Engel (Heinz Engel, Architektur und Bauleitungen) und der Begleitung der ad hoc-Baukommission in 15 Sitzungen konnte die Sanierung ohne nennenswerte Zwischenfälle durchgeführt werden. Folgende Eckdaten beschreiben den Baufortschritt:

- Ausführungsplanung ab Mai 2013.
- Submissionen allgemeine (Öffentliche und Eingeladene) mit Vergaben ab April 2013.
- Vergabe der Haustechnik (öffentliche Ausschreibungen) im August 2013.
- Bauphase Wohnungen September 2013 bis April 2014.
- Bezug der Wohnungen ab 01. Mai 2014.

Folgende Optimierungen konnten realisiert werden:

- Die Wohnungen OG und Attika Süd-West wurden zu Lasten Verkleinerungen der Terrassen und Balkone erweitert.
- Die Küchen wurden neu als offene Küchen gestaltet und mit dem Entrée und dem Wohnraum verbunden.
- Die Wohnungen wurden mit neuen Bodenbelägen (Parkett und Plattenböden) ausgestattet, die alten Holztaferdecken wurden durch Gipsdecken ersetzt und die Wände neu verputzt.
- Haus- und Wohnungseingangstüren wurden ersetzt.
- Lamellenstoren wurden nicht nur bei den neuen, sondern auch bei den bestehenden Fenstern ersetzt.
- Dachgärten wurden komplett erneuert und optimiert.
- Der Blitzschutz für die gesamte Liegenschaft musste komplett erneuert werden.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Sanierung gelungen ist. Während der ganzen Bauzeit ereignete sich kein Unfall und es waren keine nennenswerten Zwischenfälle zu verzeichnen. Die Sanierung konnte mit grösstenteils engagierten und angenehmen Unternehmern durchgeführt werden.

3

KREDITABRECHNUNG

Wie der beiliegenden Bauabrechnung vom 30. November 2015 entnommen werden kann, schliesst die Abrechnung unter dem Kostenvoranschlag ab. Die Kreditabrechnung über CHF 3'405'803.00 bedeutet eine Kostenunterschreitung von CHF 382'197.00 oder 10%. Auf den Kostenvoranschlag ohne Reserven bedeutet dies eine Abweichung von 1,5%. Im Allgemeinen kann festgehalten werden, dass bei einzelnen Arbeiten, vor allem im Bereich des Innenausbaues und der Umgebungsgestaltung, Mehrkosten zu verzeichnen sind, welche grösstenteils durch Mehrleistungen begründet sind. Im Bereich Haustechnik sind Minderkosten zu verzeichnen, zustande gekommen sind diese vor allem durch günstigere Angebote als angenommen. Grundsätzlich waren, ausser der Blitzschutzanlage, auch keine kostenrelevanten Überraschungen zu verzeichnen. Somit musste weder die Vergaberreserve, noch die gebundene Reserve in Anspruch genommen werden.

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).

BKP 211, Baumeisterarbeiten (+ CHF 62'000):

Nötige Zusatzarbeiten wie Abbrüche Decken, Ausgang und Fluchtweg Werkhof + ca. CHF 25'000.00; Anteil Kanalisation (BKP 259) + ca. CHF 22'000.00 Vorarbeiten Stützmauer Umgebung + ca. CHF 10'000.00.

BKP 214, Zimmerarbeiten (+ CHF 16'000):

Zusätzlich Demontage und Wiedermontage aller Brüstungsabdeckungen im Attikageschoss.

BKP 222, 224, Spenglerarbeiten, Dachdeckerarbeiten (+ CHF 19'000):

Totalsanierung der undichten Blumentröge bei der Waschanlage Werkhof.

BKP 223, Blitzschutz (+ CHF 35'000):

Die nicht mehr intakte Blitzschutzanlage musste für das ganze Gebäude komplett neu erstellt werden.

BKP 228.2, Raffstoren (+ CHF 27'000):

Sämtliche Storen Obergeschoss und Attika wurden ausgewechselt (schlechter Zustand, keine Ersatzteile mehr erhältlich).

BKP 23, Elektroarbeiten (- CHF 35'000):

Günstige Vergabe, durch Optimierung einfachere Installationen – ca. CHF 24'000.00; EI 30 Verkleidung (Brandschutzvorschrift) durch Schreiner (BKP 273) – ca. CHF 11'000.00.

BKP 24, Heizungsanlagen (- CHF 133'000):

Günstige Vergabe (zusätzliche Rabatte auf Katalogpreise) - ca. CHF 25'000.00; Einsparung Luft Ansaugungen / Kanäle inkl. baulichen Anpassungen Dank Split Version bei der Luft-Wärmepumpe - ca. CHF 20'000.00; Verzicht auf zusätzliche Luftherhitzer (aufgrund des gewählten Systems nicht nötig) - ca. CHF 50'000.00; günstigere Ausführung WRG (Wärmerückgewinnung) aus dem Verstärkerraum gbm – ca. CHF 15'000.00; Sicherheit und Reserve musste nicht in Anspruch genommen werden – ca. CHF 20'000.00.

BKP 25, Sanitäranlagen (- CHF 130'000):

Günstige Vergabe (zusätzliche Rabatte auf Katalogpreise) - ca. CHF 50'000.00; Sicherheit und Reserve musste nicht in Anspruch genommen werden – ca. CHF 55'000.00; Vereinfachung aufgrund Aufhebung des Schutzraumes – ca. CHF 25'000.00.

BKP 259, Uebriges, Kanalisation (- CHF 10'000):

Teilausführung durch Baumeister (BKP 211) – ca. CHF 22'000; Zusätzlich Inlining Wasserleitung + ca. CHF 13'000.00.

BKP 271, Innere Verputzarbeiten (+ CHF 77'000):

Sämtliche Räume neue Gipsdecken anstelle Sanierung der best. Deckenverkleidungen aus Holz (Zimmer) und Deckenverkleidungen aus Metall (Nassräume) und Wandabrieb + ca. CHF 64'000.00; Zusätzlich neuer Abrieb im ganzen Treppenhaus + ca. CHF 8'000.00; Zusätzlich Anpassung Decke und Anpassungen neue Fluchttüre im Aufenthaltsraum Werkhof + ca. CHF 5'000.00

BKP 273, Schreinerarbeiten (+ CHF 11'000):

EI 30 – Verkleidung bei Hauptverteilung Elektro (Brandschutzvorschrift).

BKP 283, Deckenbekleidungen (- CHF 44'000):

Umlagerung innere Verputzarbeiten (BKP 271).

BKP 285, Innere Oberflächenbehandlungen (- CHF 19'000):

Günstige Vergabe – ca. CHF 10'000.00; Minderkosten Behandlung Gips statt Holzdecken – ca. CHF 9'000.00.

BKP 291, Honorar Architekt (- CHF 101'000):

Günstigere Vergabe als angenommen, Fachbauleitungen bei BKP 293, 294 und 295.

BKP 293, Honorar Elektroingenieur (+ CHF 18'000):

Höhere Vergabe als angenommen, zusätzlich Fachbauleitung.

BKP 294, Honorar HLKK - Ingenieur (+ CHF 31'000):

Höhere Vergabe als angenommen, zusätzlich Fachbauleitung.

BKP 295, Honorar Sanitäringenieur (+ CHF 46'000):

Höhere Vergabe als angenommen, zusätzlich Fachbauleitung, zusätzlich Koordination Haustechnik.

BKP 401, 411, Umgebungsarbeiten (Erdbewegungen, Baumeisterarbeiten) (+ CHF 30'000):

Im KV unter Baumeisterarbeiten. Weiterreichende und kostenrelevantere Eingriffe als angenommen (zusätzlicher Parkplatz, neue Stützmauer in Naturstein).

BKP 415, Metallbauarbeiten (+ CHF 11'000):

Terrassenabtrennungen in Metall/Glas anstelle Wiederverwendung der alten Pflanzenkübel.

BKP 421, Gärtnerarbeiten (+ CHF 28'000):

Anpassung und Optimierung der Gartenanlagen im Obergeschoss.

Aufgrund der energetischen Verbesserung des Daches wurde vom Kanton (Förderbeitrag Gebäudeprogramm) ein Beitrag von CHF 9'210.00 ausgerichtet.

4 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

Beschluss

zu fassen:

Die Kreditabrechnung für die Sanierung Werkhofgebäude Seidenberggässchen 23 wird genehmigt. Bei einem bewilligten Kredit von CHF 3'788'000.00 schliesst die Sanierung mit Kosten von CHF 3'405'803.00 und einer Kreditunterschreitung von CHF 382'197.00 ab.

Muri bei Bern, 21. Dezember 2015

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilage: Bauabrechnung vom 02. Dezember 2015