

## STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 24. November 2015

---

Sportanlage Au / Gebäudesanierung und -erweiterung  
Genehmigung der Bauabrechnung

L2.2.7

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 24. November 2015 und auf Art. 35, Ziff. 2 der Gemeindeordnung

### BESCHLIESST:

1. Die Bauabrechnung für die Gebäudesanierung und -erweiterung der Sportanlage Au im Betrag von CHF 3'228'335, Konto-Nr. 611.5030.116, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Stadtrat
  - Bevölkerungsdienste
  - Finanzen und Liegenschaften
  - Liegenschaftenverwaltung

ME-SRB\_Bauabrechnung\_Sanierung\_Erweiterung\_SportanlageAu\_AntragGR



## BERICHT

### 1. Ausgangslage

Der Stadtrat bewilligte am 6. Februar 2007 einen Projektierungskredit von CHF 302'000 für die Gesamterneuerung Sportanlage Au, worauf am 16. September 2008 dem Gemeinderat ein Kredit von CHF 8'660'000 für die Sanierung und Erweiterung der Gebäude und der Aussenanlagen beantragt wurde. Im Rahmen der Prüfung des Geschäfts durch die Rechnungsprüfungskommission wurde deutlich, dass sowohl die RPK als auch die überwiegende Mehrheit des Gemeinderates diesen Kreditantrag allein schon aus finanziellen Erwägungen ablehnen würden. Folgedessen zog der Stadtrat den Antrag zurück und der Gemeinderat bewilligte am 1. März 2010 einen Projektierungskredit von CHF 104'000 für ein redimensioniertes Projekt. Am 6. September 2011 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat einen Kredit von CHF 2'930'000 inkl. 8% MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 611.5030.116. Mit Beschluss vom 5. Dezember 2011 genehmigte der Gemeinderat das Projekt und erhöhte den Kredit für die Prüfung alternativer Heizsysteme um CHF 50'000 auf CHF 2'980'000 inkl. 8% MWST.

### 2. Bauabrechnung

Die Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten wurden vorwiegend bis Ende September 2012 ausgeführt. Fast gleichzeitig mit der Teilbauabnahme fand das Einweihungsfest statt. Gemäss Werkvertrag wurde vereinbart, dass sämtliche Nachträge detailliert nachzuweisen und die Kalkulation der Mehrkosten offenzulegen sind, dies mit nachvollziehbaren Mengen und Einheitspreisen. Erst nach mehrfacher Aufforderung sowie diverser, intensiver Diskussionen lieferte der Generalunternehmer rund 2 Jahre nach der Zustellung seiner Schlussrechnung sämtliche Unternehmerrechnungen im Original samt interner Bauabrechnung aus. Dass ein Generalunternehmer seine interne Kalkulation offenlegt, ist unüblich.

Nach deren Einsicht waren bis anhin zum Teil unklare Positionen eher verständlich. Der Grossteil der Mängel wurde zwischenzeitlich beseitigt. Weiter konnten die langwierigen Verhandlungen mittels Vereinbarung per Saldo aller Ansprüche bis und mit der zweijährigen Garantieabnahme die bestehenden Meinungsverschiedenheiten betreffend strittiger Mängelpositionen mit einer finanziellen Abgeltung zu Gunsten der Stadt Opfikon von CHF 75'000 beigelegt werden. Aufgrund all dieser Umstände und Auseinandersetzungen verzögerte sich die Bauabrechnung erheblich.

Die Baukosten sind gemäss Buchhaltungsnachweis vom 18. November 2015 ausgewiesen und belaufen sich auf CHF 3'228'335. Diese fassen sich wie folgt zusammen:

Teilbereiche	Kredit inkl. 8% MWST	Abrechnung inkl. 8% MWST
Projektierung	104'000.00	107'898.75
Weiterführende Projektierung und Nebenkosten	76'000.00	65'885.10
Sanierung und Erweiterung der Gebäude (3.1)	2'596'000.00	2'766'259.75
Prüfung alternative Heizsysteme (3.2)	50'000.00	5'184.00



Direktaufträge (3.3)	0.00	44'273.90
Garderoben Provisorium (3.4)	0.00	121'677.85
Diverses und Unvorhergesehenes (3.5)	154'000.00	117'155.65
<b>Total</b>	<b>2'980'000.00</b>	<b>3'228'335.00</b>

Der vom Gemeinderat bewilligte Kredit wird somit um CHF 248'335 überschritten.

### 3. Begründungen

Die Abweichungen der einzelnen Positionen zum bewilligten Kredit werden folgendermassen begründet:

#### 3.1 Sanierung und Erweiterung der Gebäude

Die Allreal Generalunternehmung AG offerierte am 12. August 2011 ihre Leistungen zu CHF 2'596'000. Gemäss Totalunternehmer-Werkvertrag vom 26. Januar 2012 wurde ein Pauschalpreis mit Kostendach von CHF 2'550'000 inkl. MWST vereinbart, wobei Änderungen des Leistungsumfangs eine Anpassung zur Folge haben.

Pauschalpreis	CHF 2'550'000.00
Im Verlaufe der Sanierungsarbeiten bewilligte Nachträge	CHF 356'805.10
Minderkosten aufgrund Leistungsverzicht/Direktaufträge	<u>CHF - 140'545.35</u>
<b>Total</b>	<u><b>CHF 2'766'259.75</b></u>

Die Positionen sind nachfolgend detailliert aufgeführt:

##### 3.1.1 Nachträge

Einreichen der Baueingabe CHF 18'000.00  
 - Das Erstellen und Einreichen der Baueingabe war im TU-Werkvertrag nicht enthalten.

Projektunterlagen Heizung, Lüftung und Sanitär CHF 63'288.00  
 - Für das Bauprojekt waren bisher keine Pläne und Leistungsbeschriebe für die Haustechnik vorhanden, welche somit nachträglich erstellt werden mussten.

Heizgruppe Wohnung Abwart CHF 10'778.40  
 - Die bestehende Heizgruppe der Abwartwohnung wurde an die neue Heizungsanlage angepasst. Dazu mussten alle Heizkörper inklusive Pumpengruppe neu gesetzt werden. Dies war ursprünglich nicht projektiert.

Erhöhung Heizleistung CHF 97'200.00  
 - Die ursprünglich geplante Heizleistung für die Wasseraufbereitung wurde erhöht. Der FC Glattbrugg meldete entgegen der im ursprünglichen Projekt angenommenen Mitglieder eine wesentlich höhere Nutzerzahl. Mit der bestehenden Heizleistung hätte somit nicht ausreichend Duschwasser aufbereitet werden können.

Wasserenthärtungsanlage CHF 18'187.20  
 - Eine Wasseranalyse ergab einen Härtegrad von 28° frz. Härte. Es wurde im Anschluss der Einbau einer Wasserenthärtungsanlage beschlossen, womit



die Lebensdauer der Gesamtanlage erhöht und Reparaturen vermindert werden können.

- Türen Fluchrichtung CHF 7'128.00  
 - Gemäss Auflage der Feuerpolizei mussten zwei Türen (Garderobe und Küche) in Fluchrichtung angepasst werden.
- Einbau Haartrockner CHF 12'202.90  
 - In die neuen Garderoben wurden sechs neue Haartrockner eingebaut. Diese waren im ursprünglichen Auftrag nicht enthalten und wurden nachträglich bestellt.
- Ersatz Boiler CHF 29'315.50  
 - Durch die Zunahme der Anzahl Vereinsmitglieder des FC Glattbrugg war der alte Warmwasserspeicher (800 Liter) zu klein. Um den zusätzlichen Wasserbedarf abzudecken, wurde dieser durch einen grösseren Speicher mit mehr Inhalt (2'500 Liter) ersetzt. Dies optimiert auch die Laufzeit der Wärmepumpe.
- Türen bei Anbau CHF 1'602.70  
 - Gemäss Auflage der Feuerpolizei mussten am Anbau vier Brandschutztüren (Typ EI30) eingebaut werden. Dies war ursprünglich nicht vorgesehen.
- Elektroinstallationen CHF 47'068.90  
 - Aufgrund von Zusatzanforderungen wurden verschiedene Elektroinstallationsänderungen wie z.B. die Verrohrung für dimmbare Deckenspots und eine Indirektbeleuchtung im Clubraum, die Installation einer LED Aussenbeleuchtung sowie einer zusätzliche Beleuchtung vor den Materialräumen und eine Leistungserhöhung für den Industriekochherd beauftragt. Weiter wurden die Installation eines Kabels, das Versetzen der Lautsprecheranlage sowie eine Verbindungsleitung in den Speaker-Raum notwendig. Zudem waren die Installation von Handtrocknern in den Toilettenanlagen und einer Satellitenschüssel mit Receiver erforderlich.
- Gipsdecke in Clubräumen CHF 20'148.50  
 - Die abgehängten Decken in Clubraum 1 und 2 wurden aus optischen Überlegungen mit Gipskartonplatten und Weissputzabglättung anstelle von Holzelementfaserplatten ausgeführt. Dies war im ursprünglichen Auftrag nicht enthalten.
- Änderung Muldenstandort CHF 3'898.05  
 - Der vorgesehene Muldenstandort wurde, auch infolge bestehender Wasserleitung, verschoben. Folglich musste die entstandene Grube wieder aufgefüllt und humusiert werden. Dafür konnte bei den Asphaltarbeiten eingespart werden.
- Entwässerungsrinne CHF 7'107.20  
 - Eine zusätzliche Entwässerungsrinne auf dem Vorplatz wurde erstellt. Diese war im Projekt nicht vorgesehen.
- Malerarbeiten CHF 10'985.60  
 - Die bestehenden Türen, Zargen, Heizkörper, Heizleitungen und Fenster im Altbau wurden ebenfalls neu gestrichen. Dies war im ursprünglichen Auftrag nicht vorgesehen.



Abriebflächen WC-Anlagen CHF 1'296.00  
 - Während der Bauausführung wurden zusätzliche Abriebflächen im Bereich der Toilettenanlagen beauftragt.

Diverse Positionen CHF 8'598.15  
 - Gutschriften für Fenster, Schliessanlagen sowie für allgemeine Schreinerarbeiten wurden mit Mehraufwendungen für Plattenarbeiten (Wand- und Bodenbeläge) verrechnet.

Total Nachträge CHF 356'805.10

### 3.1.2 Minderkosten

Demontage Garagen CHF 8'208.00  
 - Die Garagen wurden nicht entsorgt, da sie heute durch das Bauamt für Unterhaltsfahrzeuge genutzt werden. Die Demontage von Zwischenbauten und Vordächern wurde mittels Direktauftrag ausgeführt.

Ausführung Pumpenschacht CHF 29'413.80  
 - Die Arbeiten am Pumpenschacht wurden vorgezogen und mittels Direktauftrag ausgeführt.

Möbel Schiedsrichterraum CHF 2'340.35  
 - Das Mobiliar für die Schiedsrichterräume wurde mittels Direktauftrag eingekauft.

Küche CHF 806.90  
 - Die Kücheneinrichtung konnte günstiger abgerechnet werden.

Asphaltbelag CHF 7'009.20  
 - Der vorgesehene Muldenstandort wurde verschoben, wodurch am neuen Standort 59 m<sup>2</sup> weniger asphaltiert werden musste (siehe Änderung Muldenstandort).

Glastüren Garderoben CHF 7'568.65  
 - Auf den Einbau von Glastüren zwischen Garderoben und Duschen wurde verzichtet.

Aufrichte CHF 4'860.00  
 - Ein Aufrichtfest fand nicht statt.

Dämmung Flachdach CHF 5'338.45  
 - Die Flachdacharbeiten konnten günstiger ausgeführt werden.

Vereinbarung Allreal Generalunternehmung AG CHF 75'000.00  
 - Die bestehenden Meinungsverschiedenheiten konnten mit einer Vereinbarung finanziell abgegolten werden. Damit wurden einerseits zwei Positionen mittels Direktaufträgen (3.3) nachträglich erledigt und andererseits die damals bezahlten Nachträge für 'Türen Fluchtrichtung' (CHF 7'128.00), 'Türen bei Anbau' (CHF 1'672.00), 'Entwässerungsrinne' (CHF 7'107.20), 'Gipsdecke Clubraum, Gutschrift Holzfasersplatte' (CHF 7'535.00) zurückerstattet.

Total Minderkosten CHF 140'545.35



### 3.2 Prüfung alternative Heizsysteme

Mit Beschluss vom 5. Dezember 2011 erhöhte der Gemeinderat den beantragten Kredit um CHF 50'000 mit dem Auftrag, bei der geplanten Umstellung der Heizung auf Wärmepumpe mit Erdsonde auch Alternativvarianten zu prüfen. Unter Einbezug der aus dem Fachbericht entstandenen Erkenntnisse entschied sich die Objektbaukommission für den Verbleib bei der ursprünglich geplanten Variante.

Prüfung alternative Heizsysteme	CHF <u>5'184.00</u>
---------------------------------	---------------------

### 3.3 Direktaufträge

Die Demontage der Garagen, die Arbeiten am Pumpenschacht sowie die Möblierung des Schiedsrichterraums wurden durch die Stadt Opfikon direkt vergeben und dafür bei der Abrechnung der Allreal Generalunternehmung AG in Abzug gebracht (Minderkosten 3.1.2). Die Positionen Gebäudehülle und Entwässerung wurden gemäss Vereinbarung mit der Generalunternehmung nachträglich beauftragt.

- Demontage Garagen	CHF 7'860.70
- Ausführung Pumpenschacht	CHF 27'589.00
- Möbel Schiedsrichterraum	CHF 2'340.20
- Abdichtung Gebäudehülle	CHF 1'620.00
- Asphaltreparatur Entwässerung	CHF <u>4'864.00</u>
Total Direktaufträge	CHF <u>44'273.90</u>

### 3.4 Garderoben Provisorium

Bei der Projektierung wurde von einer etappierten Sanierung der Garderoben und Duschen ausgegangen. Da die Nutzung der technischen und räumlichen Infrastruktur unter Vollbetrieb während der Sanierung nicht gewährleistet werden konnte, entschied sich die Objektbaukommission kurz vor Baubeginn für eine provisorische Containerlösung. Nur so konnte die reibungslose Nutzung mit provisorischen Massnahmen für Wasser und Strom sowie die Sicherheit der Nutzer garantiert werden. Die Kosten für das Provisorium stellen sich wie folgt zusammen:

Container	CHF 82'355.40
Sanitärarbeiten	CHF 18'229.90
Elektroinstallationsarbeiten	CHF 13'625.65
Bauarbeiten	CHF 7'166.90
Bewilligung	CHF <u>300.00</u>
Total Garderoben Provisorium	CHF <u>121'677.85</u>

### 3.5 Diverses und Unvorhergesehenes

Diverses	
- Bewilligungen und Gebühren	CHF 57'113.20
Unvorhergesehenes	
- Stühle, Piktogramme, Steamer und Diverses	CHF 15'531.95
- Bauherren-/Rechtsberatung	CHF <u>44'510.50</u>
Total Diverses und Unvorhergesehenes	CHF <u>117'155.65</u>



#### 4. Beiträge

An den Zürcher Kantonalverband für Sport ZKS wurde bereits vor Baubeginn ein Antrag für eine Kostenbeteiligung gestellt. Der positive Entscheid der Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich ging am 23. Dezember 2011 bei der Liegenschaftenverwaltung ein. Eine Beitragszahlung von CHF 69'600 wird nach Abnahme der Bauabrechnung geleistet.

#### 5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Bauabrechnung für die Gebäudesanierung und -erweiterung der Sportanlage Au im Betrag von CHF 3'228'335, Konto-Nr. 611.5030.116, zu genehmigen.

Opfikon, 24. November 2015/ME

ME-SRB\_Bauabrechnung\_Sanierung\_Erweiterung\_SportanlageAu\_AntragGR

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:



Paul Remund



Hansruedi Bauer

