STADT OPFIKON

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OPFIKON

Sportanlage Au / Gebäudesanierung und -erweiterung
Genehmigung der Bauabrechnung L2.2.7

Ausgangslage
Mit Beschluss vom 5. Dezember 2011 genehmigte der Gemeinderat das redimensionierte Bauprojekt „Gebäudesanierung und –erweiterung" in der Sportanlage Au in Höhe von Fr. 2'980'000.--. Die Bauarbeiten wurden vorwiegend bis Ende September 2012 ausgeführt. Erst nach mehrfacher Aufforderung sowie diverser, intensiver Diskussionen lieferte der Generalunternehmer rund 2 Jahre nach der Zustellung seiner Schlussrechnung sämtliche relevanten Belege samt interner Bauabrechnung ab. Eine lange Mängelliste konnte schlussendlich beseitigt werden. Meinungsverschiedenheiten mit dem Generalunternehmer betreffend strittiger Mängelpositionen wurden mit einer finanziellen Abgeltung zu Gunsten der Stadt Opfikon von Fr. 75'000.-- beigelegt.

Bauabrechnung
Die Baukosten belaufen sich wie folgt:

Teilbereiche	Kredit inkl. 8% MwSt.	Abrechnung inkl. 8% MwSt.
Projektierung	104'000.--	107'898.75
Weiterführende Projektierung + Nebenkosten	76'000.--	65'885.10
Sanierung und Erweiterung der Gebäude	2'596'000.--	2'766'259.75
Prüfung alternativer Heizsysteme	50'000.--	5'184.--
Direktaufträge	-.--	44'273.90
Garderoben Provisorium	-.--	121'677.85
Diverses und Unvorhergesehenes	154'000.--	117'155.65
Total:	2'980'000.--	3'228'335.--

Bewilligter Kredit	Fr. 2'980'000.--
Ausgaben Konto Nr. 202.5010.281	- Fr. 3'228'335.--
Kreditüberschreitung	Fr. 248'335.--

Die Allreal Generalunternehmung AG offerierte am 12. August 2011 ihre Leistungen zu Fr. 2'596'000.--. Gemäss Totalunternehmer-Werkvertrag wurde ein Pauschalpreis mit Kostendach von Fr. 2'550'000.-- (inkl. MwSt) vereinbart. Im Verlaufe der Sanierungsarbeiten wurden Nachträge in Höhe von Fr. 356'805.10 bewilligt. Im weiteren resultierten Minderkosten aufgrund von Leistungsverzicht sowie Direktaufträgen in Höhe von Fr. 140'545.35, was dann ein Total von Fr. 2'766'259.75 ergibt (siehe obige Tabelle).

Prüfung der Bauabrechnung und Erwägungen der RPK
Die RPK hat die Bauabrechnung mit allen Belegen im Detail geprüft und für richtig befunden. Im Rahmen unserer Prüfungsarbeiten sowie in etlichen Gesprächen mit dem Stadtrat und seinen Fachberatern resultierten viele Fragen zu den Nachträgen und deklarierten Minderkosten. Diese Fragen wurden äusserst detailliert dokumentiert und zu grossen Teilen zu unserer Zufriedenheit beantwortet.

STADT OPFIKON

Auf die Prüfung alternativer Heizsysteme wurde entgegen dem gemeinderätlichen Zusatzkredit in Höhe von Fr. 50'000.-- verzichtet. Die Objektbaukommission entschied sich nach Einholung eines Fachgutachtens für den Verbleib bei der ursprünglich geplanten Variante auf Basis einer Wärmepumpe mit Erdsonden.

Die Mängelbeseitigung erforderte einen Zusatzeffort des Stadtrates. Er beauftragte das Büro Dr. Schink & Kollegen Urdorf, Herr Claus Jürgen Schink, mit der Bewirtschaftung und Abarbeitung der umfangreichen Mängelliste. In der Mängelbeseitigung standen Mängelrügen in folgenden Bereichen im Vordergrund:

Bodenbeschichtungen	Behinderten WC
Malerarbeiten	Korrosionsprobleme Zirkulationspumpe
Gipserarbeiten	Rissbildung Bodenplatte Süden
Undichte Türen	eindringendes Meteorwasser
Wandververfärbungen	Lichtkuppeln

Alle Mängel wurden schliesslich unter Kostenfolge des Generalunternehmers bereinigt. Um das Bauwerk auch formell mit dem Generalunternehmer abzuschliessen, wurde eine Abgeltung an die Stadt Opfikon in Höhe von Fr. 75'000.-- vereinbart. Damit sind strittige Positionen in der Arbeitsausführung abgegolten.

Die Erstellung der Bauabrechnung seit Inbetriebnahme des Bauwerkes dauerte 3 Jahre. Die RPK ist natürlich über diese Zeitdauer nicht begeistert. Sie anerkennt aber die unermüdlichen Bestrebungen des Stadtrates, alle Prozesse im Bauverlauf minuziös aufzuarbeiten, Mängel zielgerichtet zu beheben und aus den gezeitigten Schwachstellen zu lernen. Entsprechende Arbeitsanweisungen an Projektausführende hat der Stadtrat unlängst beschlossen.

Antrag
In Würdigung unserer Erwägungen beantragt die RPK dem Gemeinderat mit 4:1, die Bauabrechnung für die Gebäudesanierung und –erweiterung in der Sportanlage Au im Betrag von Fr. 3'228'335.-- mit einer Kostenüberschreitung von Fr. 248'335.-- zu genehmigen.

Referent vor dem Gemeinderat: Alex Rüegg

Der Präsident: Ein Mitglied:

Peter Bührer Alex Rüegg

Opfikon, 16. November 2016