

Schulanlage Allmend. Erstellung eines zusätzlichen Schulhauspavillons ab dem Schuljahr 2021/2022. Baukredit. Abrechnung.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

Die Abrechnung über den Baukredit (Objektkredit) von Fr. 6,15 Mio. – der teuerungsbereinigte (Oktober 2019 bis Oktober 2021, Teuerung 4,53%) Kredit beträgt Fr. 6'428'421.00 – betreffend dem Bauprojekt Schulanlage Allmend, Erstellung eines zusätzlichen Schulhauspavillons ab dem Schuljahr 2021/2022 über Fr. 6'464'557.00 ohne Machbarkeitsstudie wird mit Mehrkosten von Fr. 314'557.00 respektive teuerungsbereinigt mit Mehrkosten von 36'136.00 genehmigt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

An der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 genehmigten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit einen Baukredit von 6,15 Mio. Franken für die Erstellung eines zusätzlichen Schulhauspavillons für die Schulanlage Allmend ab dem Schuljahr 2021/2022.

Der von der Schule Meilen dringend benötigte neue Pavillon in Holz-Modulbauweise konnte trotz der Corona-Pandemie rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Vorgängig erfolgte der Ersatzneubau der Beachvolleyballanlage, da die bestehenden Plätze aus Standortüberlegungen dem neuen Pavillon weichen mussten. Nebst dem Neubau erfolgten auch in zwei bestehenden Schulgebäuden kleinere räumliche Anpassungen, welche einen etwas optimaleren Schulbetrieb ermöglichen. Mit diesen Massnahmen konnte die in den vergangenen Jahren angestiegene Anzahl an Schülerinnen und Schüler räumlich aufgefangen werden.

Dem teuerungsbereinigten Baukredit (oder Objektkredit) in der Höhe von Fr. 6'428'421.00 stehen Ausgaben von Fr. 6'464'557.00 gegenüber, womit Mehrkosten von Fr. 314'557.00 respektive teuerungsbereinigt Fr. 36'136.00 ausgewiesen sind.

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Abrechnung abzunehmen.

A. Ausgangslage

Damit das Provisorium bis im Sommer 2021 realisiert werden konnte, musste aus zeitlichen Gründen ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Dies bedingte u.a. einen Direktauftrag an einen Planer, welcher eine GU-Ausschreibung für einen Holz-Modulbau durchführte. SPARCS Sablone & Pauletti Gromann Architekten erhielten den Auftrag, mit weiteren Fachplanern, das neue Pavillonprojekt auszuarbeiten. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20. August 2019 hierfür einen Planungskredit von Fr. 300'000.– bewilligt.

Trotz der Coronasituation und den Engpässen bei den Materiallieferungen konnte der Pavillon rechtzeitig auf den Start des Schuljahres 2021/2022 mit Ausnahme der Umgebungsgestaltung, welche bis Ende Jahr 2021 ausgeführt wurde, baulich fertiggestellt und der Schule übergeben werden. Nebst dem neuen Pavillon konnten zudem kleinere bauliche Anpassungen in 2 bestehenden Schulgebäuden (Gebäude B der Sekundarschule und blauer Pavillon der Primarschule) rechtzeitig auf den Schulstart 2021/2022 hin erfolgen.

B. Machbarkeitsstudie

Die Firma Ernst Basler + Partner AG (EBP) erstellte im Jahr 2016 eine Studie, welche die Schülerzahlen auf der Basis von 2015 bis 2030 prognostizierte. Die Studie wurde im Jahr 2017 von EBP verifiziert. Basierend auf dieser Studie startete Ende 2018 in verschiedenen Workshops die Schulraumplanung für die Jahre 2021 bis 2030 für die drei Standorte Feldmeilen, Allmend und Obermeilen. Aufgrund der Erkenntnisse aus den Workshops wurde für den Standort Allmend anfangs Jahr 2019 eine vertiefte, strategische Machbarkeitsstudie mit Modellen, kleineren Zusatzarbeiten, wie z.B. Studien zur Umnutzung der bestehenden Wohnungen über den Kindergarten Veltlin für den Mittagstisch, in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie beinhaltete den Raumbedarf, sowohl für das geplante Provisorium, welches ab Sommer 2021 dann zur Verfügung stand, als auch für einen Schulhausneubau, welcher 2030 oder später realisiert werden soll.

Die Baubehörde hat am 30. April 2019 hierzu einen separaten Kredit über Fr. 100'000.–, welcher in der Investitionsrechnung 2019 (Konto 2170.5040.00/INV0009) enthalten war, für die Machbarkeitsstudie bewilligt. Die Baubehörde hat mit Beschluss vom 19. Januar 2021 die Kreditabrechnung der Machbarkeitsstudie mit Fr. 101'737.35 und Mehrkosten von Fr. 1'737.35 genehmigt.

Die Machbarkeitsstudie war nicht im bewilligten Kredit über Fr. 6,15 Mio. enthalten. Aus Gründen der Transparenz sind die Kosten der Machbarkeitsstudie in der Abrechnung unter BKP 599 Honorare trotzdem integriert worden.

C. Projekt



Die Holzmodule werden eingebaut (2. Juni 2021)



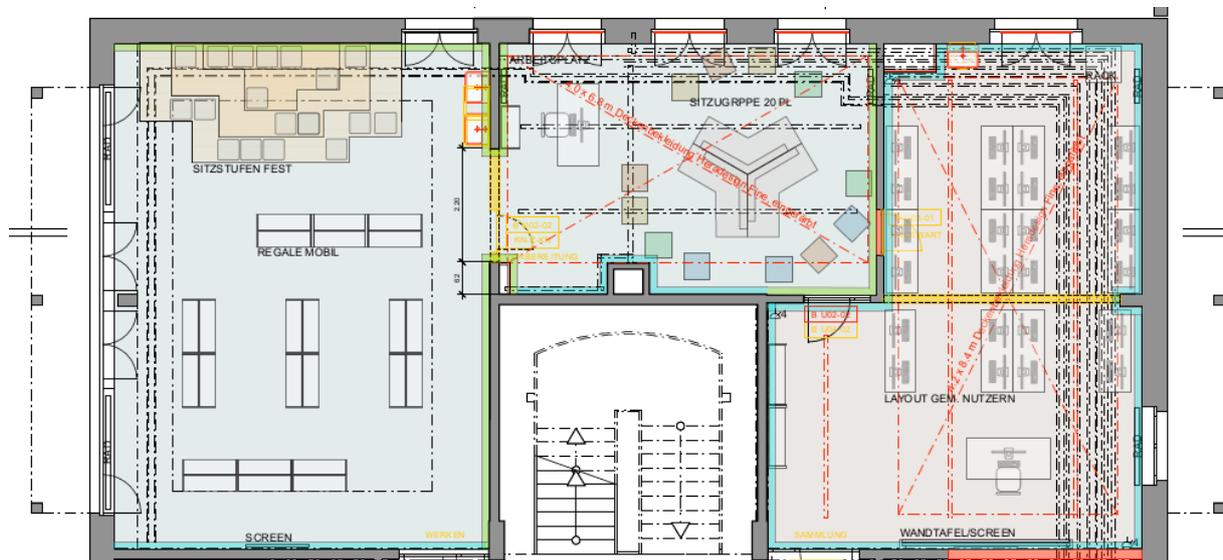
Neuer Pavillon im 2022

Der Holz-Modulpavillon wurde auf den ehemaligen Beachvolleyballfeldern am nördlichen Rand des Sportzentrums Allmend errichtet. Aus diesem Grund wurden vorgängig zwei neue Beachvolleyballfelder im östlichen Bereich der Sportanlage im Sinne eines Ersatzes geplant und gebaut. Mit der Erstellung des Pavillons in Holz-Modulbauweise konnten elf Grossräume/Schulzimmer mit je ca. 72 m² und fünf Räume für Spezialunterricht, Sitzungen sowie für das Personal mit je ca. 36 m² sowie acht Räume für Musikunterricht und Materiallager mit je ca. 18 m², als auch die notwendigen Nebenräume (WC-Anlagen, Putz- und Technikraum) realisiert werden.

Die im Werk vorgefertigten Raummodule wurden auf den Bauplatz gebracht und auf ein vorbereitetes Sockelbauwerk aus Streifen und/oder Punktfundamenten abgestellt. Durch den hohen Vorfertigungsgrad des Modulbaus konnte die Bauzeit am Standort kurzgehalten werden. Der Grundriss wurde so ausgelegt, dass eine möglichst hohe Flexibilität bei allfälligen Nutzungsänderungen besteht. Beispielsweise sind die Unterrichtsräume so gestaltet, dass diese nach Bedarf unterteilt oder ohne bauliche Anpassungen umgenutzt werden können.

Die Minergie-Primäranforderungen an die Gebäudehülle, die kantonalen Vorgaben für ein unterrichtstaugliches Raumklima, die Akustik, das Tageslicht und die künstliche Belichtung etc. sind erfüllt worden.

Nebst dem Pavillonneubau erfolgten kleinere Anpassungen in den bestehenden Schulgebäuden: Gebäude B der Sekundarschule mit neuer Bibliothek und Computerraum, Gebäude F (bestehender blauer Pavillon) mit dem Einzug einer inneren Trennwand und Einbau von wenigen zusätzlichen Türen, damit der Schulbetrieb nun optimaler funktionieren kann.



Massnahmen im Gebäude B (Sekundarschule) mit neuer Bibliothek und Computerraum.

D. Baukredit

In der Investitionsrechnung, Konto 2170.5040.00/INV00009, waren für das Provisorium, für bauliche Anpassungen in zwei bestehenden Schulgebäuden sowie für die Verlegung der Beachvolleyballfelder insgesamt 7,1 Mio. Franken eingeplant. Mit Baubehördenbeschluss vom 30. April 2019 wurden davon Fr. 100'000.– u.a. für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie bezüglich Raumbedarf und Standortfindung bewilligt. Mit der Urnenabstimmung vom 17. Mai 2020 wurden zudem Fr. 6,15 Mio. für den Neubau des Pavillons, für Anpassungen in zwei Schulgebäuden, als auch für die neuen Beachvolleyballfelder bewilligt.

Bezeichnung	Betrag
Kreditbewilligung vom 30. April 2019 für Machbarkeitsstudie	100'000.00
Kreditbewilligung vom 27. September 2020 (+/- 10%) für den Pavillon	6'150'000.00
Total Kredit	6'250'000.00

E. Abrechnung

Machbarkeitsstudie

Bezeichnung	Betrag
Kreditbewilligung vom 30. April 2019 für Machbarkeitsstudie	100'000.00
Abrechnung (Baubehördenbeschluss vom 19. Januar 2021)	101'737.35
Mehrkosten	1'737.35

Neubau Pavillon, Ersatzneubau Beachvolleyballanlage und Umbauten in bestehenden Gebäuden.

Der Baukredit über 6,15 Mio. Franken (inklusive MwSt.; Kostengenauigkeit +/-10 %, Stand schweizerischer Baupreisindex Oktober 2019: 99,4), welcher auf dem Kostenvoranschlag von SPARCS Sablone & Pauletti Gromann Architekten, Zürich, vom 24. Januar 2020, basierte, unterliegt dem schweizerischen Baupreisindex.

Die Kostengenauigkeit des bewilligten und nicht teuerungsbereinigten Baukredits beträgt +/- 10%. Der bewilligte Baukredit bewegt sich in einer Bandbreite von +/- Fr. 6'15'000.- inkl. MwSt. respektive zwischen Fr. 5'535'000.- inkl. MwSt. und Fr. 6'765'000.- inkl. MwSt.

Bezeichnung	Betrag
Kreditbewilligung vom 27. September 2020 (+/- 10%)	6'150'000.00
Bauteuerung (Basis Oktober 2015 = 100) von Oktober 2019 (99,4) bis Oktober 2021 (103,9) = + 4,53%	+ 278'420.00
Teuerungsbereinigter Kredit (- 10% = Fr. 5'785'579.00 resp. + 10% = Fr. 7'071'263.00)	6'428'421.00
Total Gesamtkosten ohne Machbarkeitsstudie	6'464'557.00
Mehrkosten ohne Bauteuerung Abweichung	314'557.00 +5,11%
Mehrkosten inkl. Bauteuerung Abweichung	36'136.00 +0,56%

Kostenzusammenstellung

BKP	Beschrieb	KV original	KV mutiert inkl. MwSt. (+/- 10%)	Abrechnung inkl. MwSt.	Mehr-/ Min- derkosten zu KV mu- tiert	Mehr-/ Min- derkosten zu + KV ori- ginal
1	Vorbereitungsar- beiten	400'000.00	650'000.00	845'916.70	195'916.70	445'916.70
111	Rodungen	5'000.00				-5'000.00
114.0	Baustelleneinrich- tung	25'000.00				-25'000.00
114.1	Erdarbeiten	55'000.00	240'000.00	289'781.35	49'781.35	234'781.35
123.4	Kanalisation	30'000.00				-30'000.00
123.5	Beton- und Stahlbe- tonarbeiten	150'000.00	310'000.00	452'085.90	142'085.90	302'085.90
143	Elektroanlagen	27'000.00	32'000.00	32'874.95	874.95	5'874.95
144	Heizung, Lüftung, Klima	5'000.00				-5'000.00
145	Sanitäranlagen	8'000.00	68'000.00	71'174.50	3'174.50	63'174.50
171	Pfähle	95'000.00				-95'000.00
2	Gebäude	4'318'000.00	4'175'000.00	4'141'486.25	-33'513.75	-176'513.75
214	Montagebau in Holz	4'290'000.00	4'150'000.00	4'109'441.55	-40'558.45	-180'558.45
275	Schliessanlagen	18'000.00	25'000.00	32'044.70	7'044.70	14'044.70
287	Baureinigung	10'000				-10'000.00
4	Umgebung	250'000.00	375'000.00	354'761.20	-20'238.80	104'761.20
421	Gärtnerarbeiten	250'000.00	375'000.00	354'761.20	-20'238.80	104'761.20
5	Baunebenkosten und Übergangs- konten	368'000.00	338'500.00	528'051.05	189'551.05	160'051.05
511	Bewilligung, Gebüh- ren	16'000.00	6'000.00	86'958.00	80'958.00	70'958.00
524	Vervielfältigungen Plandokumente	8'000.00	6'000.00	7'924.00	1'924.00	-76.00
530	Versicherungen ge- samt	5'000.00	7'500.00	6'665.35	-834.65	1'665.35
550	Bauherrenleistung gesamt	30'000.00				-30'000.00
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einwei- hung	2'000.00	2'000.00	1'950.50	-49.50	-49.50
568	Baureklame, Inse- rate	2'000.00	2'000.00	682.75	-1'317.25	-1'317.25
588	Transporte Umzug			23'736.15	23'736.15	23'736.15
591	Honorar ArchitektIn	160'000.00	160'000.00	158'319.00	-1'681.00	-1'681.00
592	Honorar Bauingeni- eurIn	24'000.00	24'000.00	25'956.75	1'956.75	1'956.75
593	Honorar Elektroin- genieurIn	18'000.00	18'000.00	19'010.05	1'010.05	1'010.05
594	Honorar HLKK-In- genieurIn	20'000.00	38'000.00	26'895.90	-11'104.10	6'895.90
595	Honorar Sanitärin- genieurIn	18'000.00				-18'000.00
596	Honorar SpezialistIn	10'000.00	13'000.00	8'647.60	-4'352.40	-1'352.40
597	Honorar GeologIn	12'000.00	17'000.00	12'963.80	-4'306.20	963.80

598	Honorar LandschaftsarchitektIn	35'000.00	37'000.00	36'531.60	-468.40	1'531.60
599	Honorar übrige	8'000.00	8'000.00	112'079.60	104'079.60	104'079.60
6	Reserve	208'000.00	5'500.00	0.00	-5'500.00	-208'000
601	Reserve beweglich	0.00	2'500.00	0.00	-2'500.00	0.00
699	Reserve allgemein	208'000.00	3'000.00	0.00	-3'000.00	-208'000.00
7	Gebäude / Bestehende Bauten	259'000.00	259'000.00	385'007.35	126'007.35	126'007.35
700	Umbau, Nebenkosten best. Bauten	159'000.00	159'000.00	181'563.15	22'563.15	22'563.15
790	Ausstattung best. Bauten	100'000.00	100'000.00	203'444.20	103'444.20	103'444.20
9	Ausstattung	347'000.00	347'000.00	311'071.80	-35'928.20	-35'928.20
903	Allgemeines Mobiliar	78'000.00	78'000.00	27'794.75	-50'205.25	-50'205.25
904	Schulmobiliar	62'000.00	62'000.00	60'276.15	-1'723.85	-1'723.85
909	Aufbewahrungsmobiliar	126'000.00	126'000.00	117'497.45	-8'502.55	-8'502.55
932	Übrige Ausstattung /Wandtafel, Screen, Audio	81'000.00	81'000.00	105'503.45	24'503.45	24'503.45
	Total, inkl. MwSt.	6'150'000.00	6'150'000.00	6'566'294.35	416'294.35	416'294.35
	Abzüglich separate Machbarkeitsstudie			-101'737.35	-101'737.35	-101'737.35
	Total inkl. MwSt. ohne Machbarkeitsstudie			6'464'557.00	314'557.00	314'557.00
	Teuerung (+ 4,53 %)	278'420.00		0	-278'420.00	-278'420.00
	Total Kosten inkl. Teuerung und MwSt.	6'428'421.00		6'464'557.00	36'136.00	36'136.00

Aufteilung Investitionskonto INV00009

Bezeichnung	Betrag
Konto 2170.5040.00 (Gebäude) inklusive Machbarkeitsstudie (Fr. 101'737.35)	6'070'278.35
Konto 2170.5060.00 (Mobiliar)	514'516.00
Konto 2170.6310.00 (Fördergelder)	-18'500.00
Total	6'566'294.35

F. Begründung der Mehr- / Minderkosten

Die Mehr-/ Minderkosten in diversen Bereichen sind folgendermassen begründet:

BKP 1, Vorbereitungskosten (Mehrkosten von Fr. 446'000.-)

Der Kostenvoranschlag beruhte für diese Hauptgruppe zum grossen Teil auf Erfahrungswerten und Annahmen im Ausmass. Die Mehrkosten erfolgten in erster Linie in den Bereichen Aushub, Kanalisation und Stahlbetonarbeiten. Der felsige Untergrund machte zudem den Einsatz von Spezialgeräten (Rammbohrer) notwendig. Die Erschliessung des Bauperimeters konnte wegen Auflagen der Werke nicht gemäss Bauprojekt erstellt werden, was erheblichen Mehraufwand bei Grab- und Belagsarbeiten zur Folge hatte. Zudem musste ein Teil des Aushubs (rund 120 m³) in einer Inertstoffdeponie entsorgt werden. Die Hinterfüllungen und Drainageleitungen waren im Kostenvoranschlag nicht enthalten und aus statischen Gründen musste die Böschungssicherung zwischen neuem Pavillon und Ruebsteinstrasse in Ortbeton und nicht wie angedacht als Spritzbeton-Stützmauer realisiert werden. Die längere Vorhalteezeit für Baustelleninstallationen, Schalungselementen usw., welche aufgrund der längeren Dauer der Vorbereitungsarbeiten entstanden, führten ebenfalls zu Mehrkosten.

BKP 2, Gebäude (Minderkosten von Fr. 177'000.-)

Aufgrund der Submission im offenen Verfahren konnte der Holz-Modulbau unter dem Kostenvoranschlag an die Firma Krattiger Holzbau AG in Amriswil vergeben werden. Auch führten nebst dem Vergabeerfolg Projektoptimierungen in Absprache mit der Schulleitung und der Liegenschaftenabteilung zu Minderkosten.

BKP 4, Umgebung (Mehrkosten von Fr. 104'000.-)

Ursprünglich war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Kostenvoranschlages nur der Ersatz eines Beachvolleyballfeldes statt beider Beachvolleyballfelder geplant – verwirklicht wurden dann doch zwei Beachvolleyballfelder, da der Bedarf plausibel dargelegt werden konnte. Für den Ersatzneubau der Beachvolleyball-Anlage erhielt die Gemeinde Meilen Fördergelder aus dem kantonalen Sportfonds im Betrage von Fr. 18'500.-, welche in BKP 4 (Umgebung) berücksichtigt sind. Die notwendige Unterhaltszufahrt war im Projekt nicht enthalten. Ein Teil der Mehrkosten konnte durch Optimierungen bei der Umgebungsgestaltung aufgefangen werden.

BKP 5, Baunebenkosten (Mehrkosten von Fr. 160'000.-)

Höhere Kosten entstanden durch die Anschlussgebühren für Elektrisch und Wasser sowie für Vermessungsleistungen. Die Umzugs- und Transportkosten von bestehendem Schulmobiliar waren im Kostenvoranschlag nicht enthalten.

Die Machbarkeitsstudie mit rund Fr. 100'000.- war nicht im Kostenvoranschlag enthalten und wurde aus Gründen der Transparenz in BKP 5 ersichtlich gemacht.

BKP 6, Reserve

Die im Kostenvoranschlag enthaltenen Reserven mit Fr. 208'000.- wurden aufgrund der Mehrkosten ausgeschöpft.

BKP 7, Anpassungen in bestehenden Gebäuden (Mehrkosten von Fr. 106'000.-)

Die Umbaumaassnahmen in den bestehenden Gebäuden waren bei Projektstart nur in groben Zügen bekannt und wurden summarisch mit einem entsprechend kalkulierten, plausiblen Betrag im Kostenvoranschlag beziffert. Bei der weiteren Planung unter Mitwirkung der Schulleitung und der Liegenschaftenabteilung erfolgten zusätzliche Projektanpassungen. Die von der Umnutzung betroffenen Räume der Gebäude B und F wurden mit angemessenem Aufwand an ihre neue Zweckbestimmung angepasst. Im Haus B wurde eine Bibliothek für die Sekundarschule mit Sitzstufen und ein Computerschulungsraum verwirklicht. Die zusätzlichen räumlichen Verbindungen bedingten leichte Veränderungen im Grundriss sowie Anpassungen an den bestehenden gebäudetechnischen Installationen (Elektro, Beleuchtung, Sanitär). Sämtliche innere Oberflächen wurden überarbeitet; die Decken erhielten zusätzliche Schallschutzverkleidungen zur Erfüllung bauphysikalischer Vorgaben. Im Gebäude F (blauer Pavillon) sind wenige bauliche Anpassungen wie das Stellen einer Innenwand im 2. OG oder der Einbau von 2 Innentüren für die bessere Nutzung des Gebäudes erfolgt. Die Ausstattung respektive das Mobiliar für die umgestalteten Räume war am Ende doppelt so teuer.

BKP 9, Ausstattung (Minderkosten von Fr. 36'000.-)

In dieser Position ist lediglich das Mobiliar für den neuen Pavillon enthalten. Die Ausstattung mit Wandtafeln, Screens, Audioanlagen führten zwar zu Mehrkosten – durch die Minderkosten beim allgemeinen Mobiliar konnten diese Mehrkosten aber gut aufgefangen werden.

G. Fazit und Empfehlung

Es resultieren insgesamt Mehrkosten von total Fr. 314'557.00 inkl. MwSt. (ohne Machbarkeitsstudie) und mit Berücksichtigung der Teuerung bezüglich Baukredit Fr. 36'136.00 inkl. MwSt. Auch ohne Berücksichtigung der Teuerung bewegen sich die Mehrkosten von Fr. 314'557.00 bezüglich bewilligten Baukredites mit Fr. 6,15 Mio. im Bereich von +5,1% und somit in der Kostengenauigkeit von +/- 10%.

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Abrechnung abzunehmen.

Meilen, im November 2023

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat das Geschäft geprüft und an ihrer Sitzung vom 2. Oktober 2023 behandelt. Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Kreditabrechnung für die Erstellung eines zusätzlichen Schulhauspavillons auf der Schulanlage Allmend abzunehmen.