

**L2.06.Stm      Kindergarten Steinmürli      2378-2021**  
**Ersatzneubau Doppelkindergarten und Umgebungsgestaltung**  
**Bauabrechnung, Antrag an den Gemeinderat**

*Ausgangslage*

Die Baukommission genehmigte am 6. April 2015 einen Kredit in der Höhe von Fr. 45'000.00 für die Planungsphase I, Wettbewerbsorganisation und -begleitung. Am 27. Juni 2016 bewilligte der Stadtrat für die Durchführung des Wettbewerbs einen Kredit in der Höhe von Fr. 75'000.00. Damit ergibt sich für die Wettbewerbsorganisation und -durchführung eine Gesamtkreditsumme von Fr. 120'000.00.

Um das Wettbewerbsprojekt zu konkretisieren bewilligte der Stadtrat am 27. März 2017 einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 198'000.00. Für den Abbruch des bestehenden Kindergartens, den Neubau des Doppelkindergartens und der Neugestaltung der Umgebung wurde an der Volksabstimmung vom 4. März 2018 ein Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 2'369'500.00 bewilligt. Der ursprüngliche Antrag des Stadtrates für einen Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 2'669'500.00 wurde durch den Gemeinderat um Fr. 300'000.00 gekürzt, mit gleichzeitigem Verzicht auf das Minerogie-P-Eco-Label.

Die beiden Kredite für die Durchführung des Wettbewerbes, der Projektierungs- und der gekürzte Ausführungskredit ergeben zusammen eine Gesamtkreditsumme von Fr. 2'687'500.00 zulasten Kto.- Nr.12310.5040.873.

*Projektverlauf und Abschluss*

Pünktlich auf das Schuljahr 2019/2020 konnte der neue Doppelkindergarten Steinmürli auf der gleichnamigen Schulanlage bezogen werden. Im Februar 2021 wurde mit der Honorarabrechnung des Architekten die letzte Zahlung getätigt.

Rund eineinhalb Jahre nach der Eröffnung wurde der Kindergarten Steinmürli mit dem renommierten «best architects 21»-Award ausgezeichnet. Der moderne Holzelementbau vermochte die internationale Jury zu überzeugen.

*Bauabrechnung*

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 2'728'638.66. Das sind Fr. 41'138.66 mehr als der bewilligte Kredit, was einer Abweichung von 1.5 % entspricht und damit innerhalb der Voranschlagsgenauigkeit von +/- 10 % liegt. Nach Genehmigung der Bauabrechnung durch den Gemeinderat ist noch mit einem Beitrag vom kantonalen Sportfonds in der Höhe von Fr. 46'000.00 (Schätzung) zu rechnen.

Sitzung vom 18. Oktober 2021

Die Bauabrechnung präsentiert sich wie folgt (alle Beträge in Fr. inkl. 8 % bzw. 7.7 % MWST):

BKP	Arbeiten	KV Kredit	KV Original <sup>1</sup>	Abrechnung	Abweichung
0	Wettbewerb	120'000.00	120'000.00	101'327.06	-18'672.94
1	Vorbereitungsarbeiten	137'500.00	137'500.00	94'714.90	-42'785.10
2	Gebäude	2'039'500.00	1'878'500.00	1'934'263.85	-105'236.15
3	Betriebseinrichtungen	30'000.00	0.00	0.00	-30'000.00
BKP	Arbeiten	KV Kredit	KV Original <sup>1</sup>	Abrechnung	Abweichung
4	Umgebung	536'000.00	454'000.00	458'897.45	-77'102.55
5	Baunebenkosten	64'500.00	64'500.00	82'537.05	18'037.05
9	Ausstattung	60'000.00	60'000.00	56'898.30	-3'101.70
	Kürzung durch den Gemeinderat	- 300'000.00			300'000.00
Rundungsdifferenz geg. Abrechnung Arch.				0.05	0.05
<b>Total Abrechnung (Mehrkosten von 1.5 %)</b>		<b>2'687'500.00</b>	<b>2'714'500.00</b>	<b>2'728'638.66</b>	<b>41'138.66</b>

<sup>1</sup> Kostenvoranschlag Original nach Kürzung durch den Gemeinderat

### Kürzung des Kredites

Der Gemeinderat kürzte den beantragten Ausführungskredit um die ungefähre Summe des Mehraufwandes für die Erreichung des Minergie-P-ECO-Labels, was durch den Gemeinderat mit einer Summe von Fr. 300'000.00 veranschlagt wurde. Das Planerteam vollzog in der weiteren Projektierung diese Kürzung in Planung und Kostenvoranschlag. So wurden unter anderem die Lüftung (BKP 2), die PV-Anlage (BKP 3) und die Zertifizierungsaufwände (BKP 2) vollständig gestrichen. Auch die Dämmung wurde reduziert (BKP2), jedoch beschlossen Schule und Hochbau, nicht komplett auf die Gebäudeautomation zu verzichten, da dieser Verzicht einen erheblichen Einfluss auf die künftige Behaglichkeit gehabt hätte. So wurden die Sonnenstoren noch immer automatisiert geplant, um eine Überhitzung des Gebäudes über das Wochenende zu vermeiden. Zudem wurde neu eine automatisierte Nachtauskühlung zur Steigerung der Behaglichkeit geplant.

Mit den ausgewiesenen Reduktionen konnten die Fr. 300'000.00 noch nicht eingespart werden, weshalb auch die Umgebungsgestaltung (BKP 4) etwas vereinfacht wurde. So verzichtete man auf den aufwändig gestalteten Holzzaun zugunsten eines einfachen Maschendrahtzaunes. Mit all diesen Massnahmen konnte eine Reduktion um Fr. 273'000.00 erreicht werden. Die weiteren noch einzusparenden Fr. 27'000.00 sollten durch den Verzicht auf Rollrasen geschehen, was jedoch zur Folge gehabt hätte, dass die Schule den frisch angesäten Rasen erst im folgenden Jahr hätte benutzen dürfen. Dies wurde von Seiten Schule nicht akzeptiert und man einigte sich darauf, die Kürzung über Fr. 273'000.00 vorerst stehen zu lassen und auf Vergabeerfolge zu setzen. Der Entscheid zum Rollrasen sollte dadurch zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem eine bessere Kostenübersicht besteht.

Die schriftliche Zusage über den zusätzlichen Subventionsbeitrag des kantonalen Sportfonds über Fr. 46'000.00 bewog das Projektteam schliesslich dazu, den Rollrasen definitiv mit einzuplanen und aus diesem Budget zu finanzieren.

### Begründung der Abweichungen

Die Mehr- und Minderkosten (> Fr. 10'000.00) gegenüber dem Kostenvoranschlag begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

- BKP 0 Wettbewerb: Begleitung und Durchführung  
Die Minderkosten von Fr. 18'672.94 entstanden hauptsächlich dadurch, dass diverse Aufgaben

Sitzung vom 18. Oktober 2021

der Wettbewerbsorganisation durch die Hochbauabteilung ausgeführt wurden (z.B. Raumprogramm, digitale Aufnahmepläne, Gipsmodell etc.).

## – BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Die Minderkosten von Fr. 42'785.10 begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

- Im Leistungsverzeichnis waren Abtrag, Transport und Entsorgung von Oberboden wie auch Unterboden und Grasnarbe enthalten, letztlich musste aber nur der Oberboden abgetragen und entsorgt werden, da Unterboden und Grasnarbe nicht vorhanden waren (ca. - Fr. 17'000.00).
- Die Baumschutzarbeiten entfielen auf dieser Position, da sie vom Baumeister ausgeführt wurden (ca.- Fr. 10'000.00).
- Im Bereich der Bodenplatte waren Aushubarbeiten ausgeschrieben, welche dann aufgrund der anzutreffenden Terrainhöhe (nach Bodenabtrag) nicht mehr notwendig waren. Dementsprechend waren auch die ausgeschriebenen Auffüllarbeiten hinfällig (ca. - Fr. 8'000.00).
- Es fielen gegenüber der Ausschreibung keine Regiearbeiten an (ca. - Fr. 5'000.00).

## – BKP 2 Gebäude

Die Minderkosten von Fr. 105'236.15 begründen sich wie folgt:

- Der Grossteil der Minderkosten gegenüber dem beantragten Kredit fusst auf der Reduktion des Gebäudestandards, d.h. der Weglassung der Minergie-P-Eco Zertifizierung. So wurden unter anderem die Lüftung und die Zertifizierungsaufwände vollständig gestrichen. Auch die Dämmung wurde reduziert (ca. - Fr. 203'000.00).
- Jedoch konnten die Fenster nicht zum veranschlagten Preis vergeben werden (ca. + Fr. 70'000.00).
- Auch die kindergartenspezifischen Ausbauarbeiten und Einbaumöbel (Schreinerarbeiten) stellten sich als aufwändiger heraus, als ursprünglich vorgesehen (ca. + Fr. 62'000.00).
- Weitere Positionen wie z.B. Elektroinstallationen, Heizung oder Sanitäranlagen wiesen Vergabeerfolge auf, sodass am Ende Minderkosten gegenüber dem beantragten Kredit von Fr. 105'236.15 resultierten.

## – BKP 3 Betriebseinrichtung

Im Zuge der Kreditkürzung wurde auch auf die PV-Anlage verzichtet (- Fr. 30'000.00).

## – BKP 4 Umgebung

Die Minderkosten von Fr. 77'102.55 resultierten aus:

- Die Umgebungsgestaltung wurde im Rahmen der Kreditkürzung durch den Gemeinderat auch reduziert. So wurde auf den aufwändigen Holzzaun verzichtet und ein einfacher Maschendrahtzaun eingesetzt. (ca. - Fr. 30'000.00). Zudem wurde der Perimeter des zu ersetzenden Asphalts im Bereich Übergang zur Schule reduziert (ca. - Fr. 10'000.00).
- Die Gärtnerarbeiten konnten zu einem attraktiven Preis vergeben werden (ca. - Fr. 37'000.00).

## – BKP 5 Baunebenkosten

Die Mehrkosten von Fr. 18'037.05 begründen sich auf die Bewilligungsgebühren, welche durch die Architekten im Kostenvoranschlag zu tief angesetzt wurden.

Sitzung vom 18. Oktober 2021

## Abschluss

Die Bauabrechnung wurde durch die Finanzverwaltung geprüft und für in Ordnung befunden. Das Konto wurde gesperrt.

**Referent:** Hochbauvorstand Anton Kiwic

## Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:

- 1.1. Die Bauabrechnung für den Neubau des Doppelkindergartens Steinmürli und der Neugestaltung der Umgebung in der Höhe von Fr. 2'728'638.66 wird genehmigt.
- 1.2. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
- 1.3. Mitteilung an den Stadtrat

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiterin Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiterin Baumanagement;
- Leiter Immobilien;
- Hochbauvorstand.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Arno Graf  
Stadtschreiberin-Stv.

versandt am: 20. Okt. 2021  
ds