



Informationsbroschüre

Mängelbehebung und Kreditabrechnung der Turn- und Mehrzweckhalle



Liebe Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner

In der vorliegenden Broschüre informieren wir Sie über den aktuellen Stand der Mängelbehebung und den Abschluss der Kreditabrechnung der Mehrzweckhalle. Es ist uns ein grosses Anliegen, dass unser Vorgehen für Sie transparent und nachvollziehbar ist. Deshalb zuerst ein kurzer Rückblick: An der ausserordentlichen Schulgemeindeversammlung vom 12. April 2013 wurde ein Verpflichtungskredit über CHF 9.5 Mio. für die neue Turn- und Mehrzweckhalle in Boppelsen bewilligt. Mit Schulpflegebeschluss vom 2. Juli 2013 wurde eine Baukommission einberufen, zwecks Begleitung des Bauprojekts «Turn- und Mehrzweckhalle». Auf dem Grundstück 969 wurde sodann im Jahr 2016 die Mehrzweckhalle als Anbau an das bestehende Schulgebäude fertig erstellt. Das Gebäude wies aber schon bereits während der Bauphase, wie auch nach der eigentlichen Fertigstellung diverse Mängel auf. Es folgten zahlreiche Verhandlungen mit den Unternehmen. Im Juli 2018 wurde die Firma Immopro als Bauherrenvertretung beigezogen. Sie unterstützte uns im Zusammenhang mit der Mängelaufnahme und mit den entsprechenden Mängelrügen. Im Herbst 2018 fand die Behebung der anerkannten Mängel der Unternehmer statt. Im November 2018 wurde die Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung über die Ist-Situation informiert. Damals betrug der Kostenstand CHF 10'200'000. Bei zahlreichen Mängeln wurde aber noch keine Einigung mit den Unternehmen gefunden. Im Frühling 2019 fanden diverse Expertisen und Schadenssitzungen dieser noch ausstehenden Mängel statt. Ausserdem wurden im November 2019 Mängel bezüglich der Umsetzung der geltenden Brandschutzbestimmungen festgestellt. Ende 2019 waren folgende Mängel noch offen: Heizung/Kaltwasser, Beleuchtung, Brandschutz, Überschwemmungsschutz, Aussentreppe, Mosaikfassade. Um die Schlussphase voranzutreiben und professionell abzustützen wurde per 1.1.2020 die Baukommission neu besetzt. Sie besteht aus Mitgliedern der Schulpflege, des Gemeinderats und Stimmbürgern bzw. Baufachexperten.

Damit sollte einerseits die Nutzbarmachung spezialisierten Fachwissens und andererseits der Ausgleich von Interessen angestrebt werden. Die Aufgabe der Baukommission war eine konsultative Beratung und Begutachtung sowie die Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen im Zusammenhang mit den noch anstehenden Arbeiten sowie mit dem Abschluss der Kreditabrechnung. Die Sanierung der meisten Mängel konnte in den letzten Monaten durchgeführt werden. Einige Mängel wurden als gebundene Ausgaben behandelt. Gebundene Ausgaben kann die Schulpflege gestützt auf §103 des Gemeindegesetzes bewilligen, «wenn bei diesen Ausgaben keine Freiheit darüber besteht», ob diese zu tätigen sind oder nicht, weil die Schulgemeinde «zur Vornahme der Ausgabe verpflichtet bzw. gebunden ist, sie zu tätigen». Sachwerte sind laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Andere Mängel, die einen zeitlichen Aufschub erdulden, wurden ins Budget des neuen Jahres aufgenommen.

Am 1. Oktober 2020 wird das Projekt «Mehrzweckhalle» insofern abgeschlossen, als wir an der Gemeindeversammlung die Kreditabrechnung vorlegen. Es ist uns wichtig, dass bis dahin alle Fragen und Unklarheiten beseitigt werden können. Deshalb führen wir am 25. August 2020 eine Informationsveranstaltung durch. Dann werden Ihnen zu den verschiedenen Themen Experten sowie Mitglieder aus Schulpflege und Baukommission für ausführliche Antworten und Erklärungen zur Verfügung stehen.

Primarschulpflege Boppelsen

Mängelbehebung

Mosaikfassade

Es zeigten sich bereits kurz nach der Fertigstellung an etlichen Stellen Veränderungen in Form von Rissen und Abplatzungen an der Mosaikfassade. Die Planer und Unternehmer wurden nach Vorlage der Gutachten mehrfach gerügt. Im Juli und Oktober 2019 fanden zwei Schadenssitzungen statt. Die Planer haben nicht daran teilgenommen und auch sonst keine Kooperationsbereitschaft gezeigt. Im Oktober 2019 wurden Sofortmassnahmen an der Abdichtung und der Fassade im Sockelbereich oberhalb des Vordachs vorgenommen. Es wurden zwei Expertisen erarbeitet. Zwei weitere technische Sitzungen zur Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten wurden im Dezember 2019 und im Januar 2020 durchgeführt. An diesen Sitzungen haben der Fassaden-Unternehmer, die Experten und die Bauherrschaft teilgenommen. Die ursprüngliche Empfehlung der Baukommission, die Mosaikfassade nicht aufwändig in Stand zu stellen, sondern eine neue, verputzte Variante zu wählen, wurde verworfen. Einerseits gestalteten sich die Verhandlungen mit dem Unternehmer schwierig. Andererseits wollte die Schulpflege, dass sich die Kostenfolge in einem überschaubaren Rahmen hält. Deshalb wurde entschieden, dem Unternehmer sein Recht auf Nachbesserung zu gewähren. Nach der Sanierung wird der Zustand der Fassade mittels Wartungsvertrag jährlich geprüft und innerhalb der 10-jährigen Garantie bei Bedarf kostenlos ausgebessert. Die Schule muss bei dieser Variante den Dachrand über der Fassade erstellen lassen und die Notentwässerung sicherstellen. Die gebundenen Ausgaben von CHF 120'000 wurden am 12. Juni 2020 im Furttaler publiziert. Die Sanierung findet während den Sommerferien statt.

Brandschutz

Im November 2019 wurde die Schulpflege durch die Feuerpolizei auf verschiedene Brandschutzmängel in der Mehrzweckhalle hingewiesen. Im Januar 2020 fand eine Ortsbesprechung und Begehung mit der Gebäudeversicherung (GVZ), der Feuerpolizei, dem Nachfolger des damaligen QS Beauftragten, dem damaligen Architekten und der Bauherrschaft statt. Hierbei wurden die gravierenden Mängel bestätigt. Daraufhin wurde der Brandschutzplaner kontaktiert und es wurde ein Konzept erarbeitet, um die Mängel zu beheben. Im Bereich der Fluchtwege und Brandschutztüren müssen nun grössere Anpassungen vorgenommen werden. Die anfallenden Kosten werden als gebundene Ausgaben behandelt, da es sich um sicherheitsrelevante Faktoren handelt. Die GVZ hat der Schule einen Beitrag zugesichert. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Herbst 2020 abgeschlossen.

Beleuchtung

Innerhalb der 2-Jahresgarantie wurden bereits Ausfälle der LED-Beleuchtung festgestellt und bei den Architekten und dem Elektrounternehmer gerügt. Bei den Mängelbehebungsarbeiten im Herbst 2018 hat sich herausgestellt, dass die Leuchten in den abgehängten Gipsdecken so eingebaut sind, dass die Acrylglasabdeckungen nicht demontierbar sind. Ein Zugang zum Leuchtmittel und Vorschaltgerät ist so nicht möglich und das Auswechseln des Leuchtmittels konnte nicht stattfinden. Vertreter der Baukommission haben mit dem Unternehmer und dem Lieferanten Kontakt aufgenommen und Abklärungen durchgeführt. Dabei wurde folgender Vorschlag ausgearbeitet: Im Gang werden die Verglasungen heruntergenommen und ersetzt. In den Räumen kann an den bestehenden Gehäusen das LED-Band ausgewechselt werden. Die Leuchtkörper können so umgebaut und die Gehäuse weiterhin verwendet werden. Der Unternehmer gibt auf dieses System 5 Jahre Garantie. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. CHF 40'000.

Da die Arbeiten dafür einen zeitlichen Aufschub erdulden, hat die Schulpflege beschlossen, diesen Betrag ins Budget 2021 aufzunehmen.

Heizung/Kaltwasser

Die Wasserqualität und -temperatur in den Räumen der Mehrzweckhalle wurde schon mehrfach bemängelt. Aus diesem Grund wurde von den Vertretern der Baukommission eine Begehung mit dem Unternehmer einberufen. Dabei wurde festgestellt, dass sich das Wasser in den Leitungen aus verschiedenen Gründen zu stark erwärmt und es darum zu Wasserqualitätseinbussen kommt. Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Raumtemperaturen im ganzen Schulhaus seit dem Bau der neuen Heizung schwierig zu regulieren sind. Auch dies wurde mit dem zuständigen Unternehmer angeschaut. Die Baukommission hat der Schulpflege daraufhin empfohlen, den baulichen Unterhalt im Zusammenhang mit der Wasseraufbereitungs- und Heizungsanlage fachgerecht durchführen zu lassen. Die Schulpflege hat dies am 31. März 2020 bewilligt. Beide Massnahmen konnten mit einem Aufwand von CHF 23'000 umgesetzt werden. Die benötigten Mittel sind nicht im Budget für das Jahr 2020 eingestellt und wurden gemäss §22 Ziffer 4 lit. a) der Gemeindeordnung in eigener Kompetenz bewilligt.

Überschwemmungsschutz

Das erarbeitete Massnahmenkonzept zum Überschwemmungsschutz wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019 zurückgewiesen. Vertreter der Baukommission haben das Konzept in Absprache mit der GVZ überarbeitet. Die Massnahmen wurden auf dringend notwendige Arbeiten reduziert und wie folgt definiert: Verbinden der Rinne entlang Sportplatz und Rinne bei Fensterfront, Sickerbrett entlang Fussweg zu Nebeneingang, Vergrösserung Rinne bei Nebeneingang, Anschluss der Rinne an Kanalisation, Verbinden vorhandener Meteorleitungen, Erstellen einer Schwelle bei Abfahrt zu Mehrzweckhalle, Erstellen eines grösseren Rückhaltebeckens mit

geeignetem Notüberlauf, Erstellen eines Erdwalls und einer davorliegenden leichten Rinne. Die notwendigen Bewilligungen bei der politischen Gemeinde und bei der Unterhaltsgenossenschaft wurden eingeholt. Da der Versicherungsschutz der GVZ infolge Überschwemmungsgefahr nur noch teilweise gewährleistet war, hat die Schulpflege beschlossen, die Ausgaben von CHF 41'000 als gebundene Kosten zu bewilligen. Die Öffentlichkeit wurde mit der Publikation vom 24. April 2020 im Furttaler darüber informiert. Die Arbeiten wurden im Juni 2020 unter Aufsicht der Baukommission durchgeführt und konnten für CHF 39'000 abgeschlossen werden.

Aussentreppe

Die Aussentreppe nördlich der Mehrzweckhalle wies einen grösseren Riss auf. Der Unternehmer zeigte sich kulant und war bereit, die Kosten zur Sanierung der Aussentreppe zu übernehmen. Es entstanden für die Schule keine Kosten. Das vorgelegte Projekt zur Sanierung der Aussentreppe wurde von der Schulpflege am 31. März 2020 bewilligt. Die Arbeiten wurden im Mai 2020 unter Aufsicht der Baukommission ausgeführt und erfolgreich abgeschlossen.

Kreditabrechnung

Die Bauabrechnung wurde per 31. März 2020 abgeschlossen und präsentiert sich im Detail wie folgt:

BKP	Bezeichnung	KV	Effektive Kosten	Differenz
1	Vorbereitungsarbeiten	321'055.00	255'027.10	66'027.90
2	Gebäude	7'943'945.00	8'547'774.80	-603'829.80
3	Betriebseinrichtungen	220'000.00	236'445.65	-16'445.65
4	Umgebung	386'000.00	773'486.85	-387'486.85
5	Baunebenkosten	327'000.00	568'861.50	-241'861.50
7	Reserve	302'000.00	0.00	302'000.00
	Total	9'500'000.00	10'381'595.90	-881'595.90

Investitionseinnahmen

Da die neue Turn- und Mehrzweckhalle dem Breitensport dient, hat die Schulpflege beim Zürcher Kantonalverband für Sport am 2. Juni 2016 ein Gesuch um Ausrichtung eines Sport-Toto-Beitrags eingereicht. Nach Beurteilung des Vorhabens hat der Zürcher Kantonalverband für Sport erfreulicherweise einen Beitrag in der Höhe von CHF 734'000.00 bewilligt, welcher nach Erstellung der definitiven Bauabrechnung sowie deren Vorlage an der Gemeindeversammlung ausbezahlt wird.

Nettoinvestitionen

Die gesamten Nettoinvestitionen betragen damit CHF 9'647'595.90

Baukosten	10'381'595.90
Investitionseinnahmen	734'000.00
Anschaffungswert	<u>9'647'595.90</u>

Kreditvergleich

Der Vergleich der effektiven Baukosten und der bewilligten Kreditsumme zeigt eine Kreditüberschreitung von CHF 881'595.90.

Kreditantrag 12.4.13	9'500'000.00
Bauabrechnung 31.3.20	10'381'595.90
Kreditüberschreitung	<u>881'595.90</u>

Kommentar

Die höheren Baukosten sind grösstenteils auf die unten aufgeführten Punkte zurückzuführen. Die Kostenkontrolle weist aus, dass der grosse Mehraufwand mit der angepassten Umsetzung der Heizung, des Fundaments des Pausenplatzes, Mehrkosten für den Aushub, Sondermüllabfall sowie durch den Parkplatz auf der Hinterseite des Gebäudes begründet. Zudem kamen während der Bauphase unerwartete Mängel zum Vorschein. Dies sind Umsetzungsmängel in der Fassade, der Beleuchtung, der Beschilderung, Sprossenwand/Basketballkörbe, Absperrung Vordach, des Wassers, der Heizung sowie beim Brandschutz. Damit sind beim Vorhaben diverse Kosten entstanden, die unvorhergesehen waren.

BKP 1: Vorbereitungsarbeiten

Die im KV enthaltenen Beträge für die Sicherung vorhandener Anlagen und Baugrubenabschlüsse wurden nicht benötigt. Dadurch wurde eine Einsparung gegenüber dem KV von CHF 150'000 erzielt. Beim Abbruch des alten Gebäudes musste Spezialmaterial entsorgt werden. Unter anderem auch das Erdreich um den alten Öltank. Die dadurch entstandenen Mehrkosten belaufen sich auf CHF 55'000. Durch die Erweiterung der Anlage durch den «Parkingbereich Südseite» entstanden bei den Vorbereitungsarbeiten Mehrkosten von CHF 30'000.

BKP 2: Gebäude

Beim Aushub wurde mehr Material auf die Deponie abgeführt als angenommen, dies verursachte Mehrkosten von CHF 270'000. Die Kosten für Baumeisterarbeiten fielen CHF 70'000 günstiger aus. Der Kostenschätzung lagen falsche Angaben insbesondere bezüglich der Anzahl von Sanitäranlagen zu Grunde.

Somit fallen die effektiven Kosten wesentlich höher aus, als in der Kostenschätzung angenommen. Dies verursachte Mehrkosten von CHF 213'000. Während des Baus wurde ausserdem die Planung der Heizungsanlage von Erdsonde/Gasheizung auf eine reine Erdsondenheizung umgestellt und verursachte Mehrkosten von CHF 82'000. Die Kosten für die Planung für den «Parkingbereich Südseite» waren nicht im KV enthalten und belaufen sich auf CHF 50'000.

BKP 3: Betriebseinrichtungen

Die fehlende Sprossenwand musste nachträglich eingebaut werden und verursachte Mehrkosten von CHF 15'000.

BKP 4: Umgebung

Die Mehrkosten für das Anlegen des «Parkingbereichs Südseite» belaufen sich auf CHF 110'000. Der Aushub für das Fundament der Galerie auf dem Pausenplatz war unter BKP 2.11 budgetiert, wurde aber hier abgerechnet. Die entstandenen Kosten betragen CHF 87'000, da der Baugrund viel Geröll beinhaltet. Während des Baus zeigte sich, dass die Koffering des alten Pausenplatzes in einem schlechten Zustand war. Aus diesem Grund musste der Pausenplatz inklusive Belag komplett ersetzt werden. Dadurch entstanden Mehrkosten von CHF 65'000. Die Ringwasserleitung musste wiederhergestellt werden und verursachte dadurch Mehrkosten von CHF 40'000. Um starken Regenfällen vorzubeugen wurden hangseitige Sicherheitsmassnahmen realisiert. Dadurch entstanden Mehrkosten von CHF 42'000.

Durch die Grabarbeiten zur Erweiterung der Heizung um zwei zusätzliche Wärmepumpen entstanden Mehrkosten von CHF 23'000. Der frisch gestaltete Sportplatz wurde durch Vandalen verwüstet. Der Rasen musste durch Rollrasen ersetzt werden. Die Kosten belaufen sich auf CHF 15'000. Zur Sicherung des Vordachs musste ein Zaun errichtet werden, welcher nicht im KV enthalten war. Die angefallenen Mehrkosten belaufen sich auf CHF 5'000.

BKP 5: Baunebenkosten

Die Aufwände für den Studienauftrag wurden im KV falsch geschätzt und die Mehrkosten betragen CHF 51'000. Für die Bauherrenvertretung wurde nichts budgetiert und es entstanden Mehrkosten von CHF 176'000. Um die rechtlichen Auseinandersetzungen bewältigen zu können, entstanden nicht budgetierte Kosten für den Rechtsanwalt von CHF 62'000.

Rechtliche Situation

Die rechtliche Situation wurde laufend analysiert. Bei der abschliessenden Betrachtung hat sich die Schulpflege entschieden, den Architekten nicht rechtlich zu belangen. In verschiedenen Fällen liegt eine Vertragsverletzung (Unsorgfalt) der Architekten zwar auf der Hand. Aufgrund der Vertragsverletzung wäre der Schaden zu ersetzen, doch dieser reduziert sich um den Betrag der Ohnehin-Kosten. Somit ist es möglich, dass der Architektenvertrag verletzt ist und der Architekt dennoch nicht schadenersatzpflichtig wird. Die Risiken, vor allem betreffend Substantiierung und Beweislast, sind angesichts der verbleibenden Schadenspositionen zu gross, um einen Bauprozess zu führen. Es ist unbefriedigend, die Haftung des Architekten nicht weiter zu verfolgen, denn seine verweigerte Kooperation hätte anderes verdient. Immerhin konnten auf sachlicher Ebene aufgrund der Abklärungen und Verhandlungen Lösungen gefunden werden, mit denen der verbleibende echte Schaden (ohne Ohnehin-Kosten) relativ gering gehalten werden konnte.

Schlusswort

Wir blicken zurück auf eine intensive und nicht immer einfache Zeit. Seit der Fertigstellung der Mehrzweckhalle galt es, schwierige Aufgaben zu bewältigen. Wir waren stets bestrebt, das Beste aus der Situation zu machen und das hinter uns zu lassen, was wir nicht mehr ändern konnten. Unser Ziel war es immer, die Mängelbehebung voranzutreiben, die Kreditabrechnung abzuschliessen und den Bopplissern eine funktionstüchtige, einwandfreie Halle zu übergeben. In diesem Prozess gab es jedoch immer wieder Stolpersteine und es ist uns bewusst, dass Sie uns als Stimmbürgerinnen und Stimmbürger viel Vertrauen entgegengebracht haben. Das ist nicht selbstverständlich und dafür möchten wir uns bedanken! Ein Lichtblick war für uns die Zusammenarbeit in der neuen Baukommission. Alle haben angepackt, ihr Wissen und ihre Fähigkeiten eingebracht und uns so als Schulpflege in den Entscheidungen und Vorgehensweisen unterstützt. Ohne euer Zutun, liebe Mitglieder der Baukommission, hätten wir diese herausfordernde Aufgabe nicht so effizient und professionell lösen können. An dieser Stelle ein grosses Dankeschön! Umso mehr freut es uns, dass wir Ihnen nun diese Informationsbroschüre vorlegen und Ihnen am Informationsabend die Möglichkeit geben können, Fragen zu stellen. Wir werden in Kürze die letzten Bauarbeiten an der Halle ausgeführt haben, so dass diese im Herbst 2020 voll einsatzbereit ist. Ab dann soll sie nicht mehr Stein des Anstosses sein, sondern ein Gebäude, in dem geturnt, gefeiert und gelacht werden kann.

Primarschulpflege Boppelsen