

Gemeinderat

Beschluss	vom 14. Mai 2014
Archiv-Nummer	33.03
Betrifft	Sanierung und Erweiterung der Sportanlagen Meierwiesen Bauberechnung mit Nachtragskreditbegehren Fr. 1'172'669.70 Vorlage an Grosser Gemeinderat

Ausgangslage

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 17. Mai 2009 wurde ein Kredit von 15.54 Mio. Franken für die Sanierung und Erweiterung der Sportanlagen bewilligt. Der 72%-ige Ja-Stimmenanteil zeigte, dass die Wetziker Stimmberechtigten die Notwendigkeit und den Mehrwert für dieses Bauvorhaben anerkannten. Dank dieser Zustimmung konnte schon bald darauf mit dem Bau des ersten Kunstrasenfeldes gestartet werden: Der Spatenstich für die erste Bauetappe erfolgte Ende August 2009.

Der Abstimmungstext informierte detailliert über die Kosten, welche man vorgängig durch verschiedenste Analysen und Machbarkeitsstudien ermittelte. Diese Abklärungen waren nötig, da unterschiedliche Sanierungs- und Erweiterungsbereiche in einen einzigen Rahmenkredit zusammengeführt wurden. So galt es, einerseits Aussagen zu technischen und energetischen Sanierungen in der Kunsteisbahn und im Schwimmbad zu machen, gleichzeitig waren aber auch fundierte Kenntnisse im Hochbau (neues Garderobengebäude, Tribüne, Sportlerunterkunft) und Tiefbau (Kunst- und Naturrasenfelder, Beachvolleyfelder, Hartplatz) gefragt.

Bis zum heutigen Zeitpunkt konnten alle Arbeiten, mit Ausnahme des Fussballplatzes 6, abgeschlossen werden. So geniessen die Badegäste schon die dritte Saison angenehme Wassertemperaturen im Schwimmbad Meierwiesen und Vereine und Schulen können die zwei Kunstrasenfelder, das neue Beachvolleyfeld und den erneuerten Hartplatz nutzen.

Ab November 2013 konnte das Mehrzweckgebäude stufenweise in Betrieb genommen werden. Die Eröffnung des Sportcafés erfolgte am 1. März 2014. Sämtliche Gäste dieser Sportinfrastruktur, insbesondere auch Auswärtige, äussern sich durchwegs sehr positiv über diese Sanierung und die damit verbundenen Attraktivitätssteigerungen.

Gestützt auf die Aussprache vom 28. Oktober 2009 wurde auf eine Warmwasseraufbereitung des Schwimmbades Meierwiesen durch die Abwärme der Kunsteisbahn verzichtet, die Wassertemperatur von 23°C wird über eine Wärmepumpe erzeugt. Aus technischen Gründen verzichtete die Baukommission, gemäss Protokoll vom 27. Januar 2011, auf Schlafmöglichkeiten in der Kunsteisbahn, stattdessen wurden im neu erstellten Mehrzweckgebäude auf der Meierwiesen eine Herberge mit 50 Betten errichtet.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung auf Grundlagen der Imopro AG sowie den zuständigen Fachplanern vom 1. April 2014 zeigt folgendes Bild:

Betreffnisse/Begründung	Kredit Urnen- abstimmung	Vergaben	Abrechnung	Differenz
1	Sanierung Kunsteisbahn			
Total Sanierung Kunsteisbahn	3'950'000.00	4'178'319.00	4'512'756.00	-562'756.00
1.a) Dringendste Sanierungsmassnahmen inkl. Anteil zu techn. Sanierung Teil 1 (1.b)	400'000.00	422'790.00	459'897.50	-59'897.50
1.b) Techn. Sanierung 1. Teil Differenz wurde unter 1.e Sanierung 2. Teil realisiert	600'000.00	214'984.00	257'231.50	342'768.50
1.c) Sanierung Umkleide und Bodenbeläge Differenz wurde unter 1.e Sanierung 2. Teil realisiert	450'000.00	160'927.00	144'723.00	305'277.00
1.d) Ersatz Eisreinigungsmaschine Differenz wurde unter 1.e Sanierung 2. Teil realisiert	200'000.00	193'000.00	193'000.00	7'000.00
1.e) Techn. Sanierung 2. Teil	2'300'000.00	0.00	0.00	0.00
1.f) Differenz aus Techn. Sanierung 1. Teil Saldo von 1.a) bis 1.d)	595'148.00	0.00	0.00	0.00
1.e+f) Techn. Sanierung 2. Teil sowie der Übertrag aus dem 1. Teil Die Baukommission musste aus Sachzwängen heraus einem Kostenvoranschlag von Fr. 3'050'000.00 +/- 10 Prozent zustimmen. Die Vergabeerfolge sind sehr ungünstig verlaufen. Versteckte Baumängel an bestehender Infrastruktur und zusätzliche Auflagen haben die Rechnung weiter belastet. Die Kälteanlage inkl. Wärmerückgewinnung und Leitsystem haben insbesondere beim Rückbau der bestehenden Anlage Kosten verursacht, welche im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt wurden. Die schlechte Vergabe der Kältetechnik verschärfte die Situation zusätzlich, höhere Kosten von ca. Fr. 122'000.00 waren die Folge. Die Kosten des Baumeister für die Schneegrube und den Kälteraum wurden vom Fachplaner unterschätzt. Der Bauaufwand war wesentlich grösser als ursprünglich angenommen, die daraus resultierenden Mehrkosten beliefen sich auf ca. Fr. 160'000.00. In der Kunsteisbahn wurden viele weitere kleinere und mittlere Mängel behoben, die beim Bau nicht fachgerecht oder gar nicht ausgeführt wurden.	2'895'148.00	3'186'618.00	3'457'904.00	-562'756.00

Betreffnisse/Begründung	Kredit Urnen- abstimmung	Vergaben	Abrechnung	Differenz
2	Sanierung und Neubau Hochbauten Sportanlagen			
Total Sanierung und Neubau Hochbauten Sportanlage	4'650'000.00	5'607'205.00	5'984'144.00	-1'334'144.00
2.a) Sanierung Eintrittssystem Vergabeerfolg	50'000.00	35'689.00	37'110.00	12'890.00
2.b) Abwärmenutzung Neuer Lösungsvorschlag (Wärmepumpe) konnte kostenneutral realisiert werden	300'000.00	291'709.00	298'396.00	1'604.00
2.c) Zusammenzug Hochbau + Umgebung Die Vorleistungen für die Vergabe an das Architekturbüro und die notwendig gewordene 2-fache Ausschreibung (Rekurs durch SRT Architekten) erhöhte die Kosten um ca. Fr. 120'000.00. Weitere zusätzliche Leistungen folgten für Gebäudeanschlüsse und Anpassungen an die neu erstellte Brücke. Das Vorprojekt für das Tribünengebäude war an den alten Bachlauf, mit kleinem Bachübergang geplant und auch die öffentlichen Plätze waren deutlich kleiner dimensioniert. Auf Wunsch der Stadtbildkommission wurde die Dimensionierung angepasst, die Zusatzkosten für die Korrekturen beliefen sich auf ca. Fr. 250'000.00. Beim Vorprojekt wurde von rund 5'000 m ³ Bauvolumen für Fr. 800.00 pro m ³ ausgegangen. Die effektiven Zahlen zeigen folgendes Bild: Mehrzweckgebäude: BKP 2 Fr. 2'882'894.00 4'745 m ³ = Fr. 608.--/m ³ SIA 416 4'024 m ³ = Fr. 716.--/m ³ SIA 116 Tribüne/Zeitmessturm: BKP 2 Fr. 589'952.00 780 m ³ = Fr. 757.--/m ³ SIA 116 Betriebsgebäude: BKP 2 Fr. 404'421.00 891 m ³ = Fr. 454.--/m ³ SIA 416 1093 m ³ = Fr. 370.--/m ³ SIA 116 Das Volumen wurde zu knapp berechnet. Die neue Anzahl m ³ hatte Kostenfolgen in der Höhe von ca. Fr. 760'000.00, unter anderem, weil mit dem neu gestalteten Bachlauf neue Voraussetzungen und Anforderungen für die Hochbauten geschaffen wurden. Für die Schlafstätten wurden rund 1'500 m ³ verbaut. Dies entspricht nach SIA 116 Kosten von rund Fr. 1'074'000.00. Die Schlafstätte konnte am neuen Standort somit günstiger	4'300'000.00	5'279'807.00	5'648'638.00	-1'348'638.00

realisiert werden als am ursprünglichen Standort in der Kunsteisbahn (Kostenvoranschlag in der KEW Fr. 1.3 Mio.)				
Betreffnisse/Begründung	Kredit Urnen-	Vergaben	Abrechnung	Differenz
	abstimmung			
3	Bauherrenleistungen ungeplant			
Total Bauherrenleistungen	0.00	248'490.90	239'782.00	-239'782.00
3.a) Bautreuhand Fa. Immopro Etappe 1 + 2 Vorgabe Gemeinderat.	0.00	140'000.00	131'292.00	131'292.00
3.b) Bautreuhand Fa. Immopro Etappe 3 + 4 Vorgabe Gemeinderat.	0.00	108'490.90	108'490.00	108'490.00
4	Sanierung und Neubau Sportplätze			
Total Sanierung und Neubau Hochbauten Sportanlage	5'890'000.00	5'829'438.00	6'011'046.65	-121'046.65
4.a) Anteil Hochwasserschutz Budgetanteil wurde im Rahmen des Umbaus der Sanierung von Platz 1 bis 6 verwendet.	100'000.00	0.00	0.00	100'000.00
4.b) Kunstrasen P3 Durch den unvorhergesehenen Materialersatz wurde ein Nachtrag von Fr. 100'000.00 notwendig (2'000m ³ à Fr. 50), weiter wurde ein Anteil von ca. Fr. 50'000.00 des Hochwasserschutzes (4a) verwendet.	1'600'000.00	1'736'126.00	1'760'558.55	-160'558.55
4.c) Sanierung Hartbelagplatz 5 Vergabeerfolg.	300'000.00	217'098.00	264'301.20	35'698.80
4.d) Ausbau Beachvolleyballfeld Ursprünglich war die Erweiterung um ein Beachvolleyballfeld am Standort hinter der alten Tribüne geplant. Zum Zeitpunkt der Projektierung galt die Landsicherung, für die Revitalisierung des Wildbaches als nicht bestätigt. Die Platznot für den Neubau des Tribünen und des Garderobengebäudes machten eine Umlegung an den aktuellen Standort notwendig.	60'000.00	201'898.00	214'474.80	-154'474.80
4.e) Kunstrasenfeld P2 Das Grundmass wurde, gegenüber der ursprünglichen Idee, auf ein normgerechtes Nachwuchsspielfeld reduziert. Die dadurch eingesparte Fläche wurde als Naturfeld für Goal- und Lauftrainings hergerichtet.	1'500'000.00	1'090'735.00	1'160'662.00	339'338.00
4.f) Rasenfeld P4 Vergabeerfolg.	800'000.00	796'500.00	771'075.65	28'924.35

Betreffnisse/Begründung	Kredit Urnen- abstimmung	Vergaben	Abrechnung	Differenz
4.g) Leichtathletikanlage und Hauptplatz P1 Die Leichtathletikanlage konnte nicht wie geplant mit einem Retopping (Aufgummieren des Laufbelages) saniert werden. Nebst dem geplanten Neubau der Sprunganlage mussten auch der Laufbelag entfernt und die zum Teil massiven Setzungen ausgeglichen werden. Nebst grossen Anpassungen am Unterbau musste auch ein neuer Laufbahnbelag eingebaut werden. Zudem wurde eine zweite Ringleitung (ca. 400 m) für Abwasser verlangt. Der bestehende Handlauf musste saniert werden, massive Rostschäden erforderten einen Komplettersatz auch im Bereich der Fundamente.	1'450'000.00	1'560'881.00	1'708'682.00	-258'682.00
4.h) Honorare Baunebenkosten (P3/P5/Beach)	0.00	140'000.00	131'292.45	-131'292.45
4.i) Zusatznutzen/Zusatzangebot Der Zusatznutzen wurde nicht gesondert ausgewiesen, sondern in der Kostenrechnung direkt den jeweiligen Plätzen zugeordnet und verrechnet.	80'000.00	0.00	0.00	80'000.00
4.j) Neues Rasenfeld P6 siehe Rückstellungen P6.	0.00	86'200.00	0.00	0.00
5	Bauherrenleistungen			
Total Bauherrenleistungen	0.00	124'723.00	124'723.00	-124'723.00
5.a) Versicherungen Diese Kosten wurden weder ausgewiesen noch berücksichtigt.	0.00	0.00	16'232.00	16'232.00
5.b) Bautreuhand Immopro Diese Kosten wurden weder ausgewiesen noch berücksichtigt	0.00	0.00	108'491.00	108'491.00
6	Total 1. bis 4. Etappe			
Total 1. bis 4. Etappe	14'490'000.00	15'988'175.90	16'632'669.70	-2'142'669.70
7	Rückstellungen für Bau P6			
Total Rückstellungen P6	1'050'000.00	0.00	960'000.00	90'000.00
7.a) Erwerb Nutzungsrecht für Platz 6 Abrechnungsprognose gemäss Kostenschätzung der Fachplaner.	250'000.00	0.00	250'000.00	0.00
7.b) Neubau Rasenfeld P6 Abrechnungsprognose gemäss Kostenschätzung der Fachplaner.	800'000.00	0.00	710'000.00	90'000.00
8	Total 1. bis 5. Etappe inkl. Rückstellung			
Total 1. bis 5. Etappe	15'540'000.00	15'988'175.90	17'592'669.70	-2'052'669.70
Rückerstattung KASAK Bestätigung vorhanden.	0.00	0.00	880'000.00	880'000.00

9	Total Bauabrechnung inkl. Mehrkosten		
Total	15'540'000.00		16'712'669.70 -1'172'669.70

An der 19. BK-Sitzung vom 4. Oktober 2011 wurden die Kosten der drei Projektteile, auf Grund der vorliegenden Fakten und Einschätzungen der Architekten und Fachplaner, neu evaluiert. Die Kostenschätzung ergab nach damaligem Wissensstand folgende Einschätzung:

- Kunsteisbahn Mehrkosten: Fr. 479'853.00
- Hochbauten Sportanlage Mehrkosten: Fr. 1'204'866.00

Die Sportanlagen wurden damals als „Gesamtes“ ohne Mehrkosten in die Kostenkontrolle aufgenommen. Die BK beschloss, an den Gemeinderat zu gelangen, um einen Nachtragskredit zu erwirken (siehe Beschluss vom 2. November 2011).

Aus der vorstehenden Tabelle wird ersichtlich, dass die Bauabrechnung über die Sanierung und Erweiterung der Sportanlagen Meierwiesen mit einer Kostenüberschreitung von Fr. 1'172'669.70 abschliesst. Es wird daher ein Nachtragskredit in genannter Höhe notwendig.

Rückstellung, neues Rasenfeld Platz 6

Das Bauvorhaben, Sanierung und Erweiterung Sportanlagen Meierwiesen, konnte mit Ausnahme des Fussballplatzes Nr. 6 vollständig abgeschlossen werden. Gemäss Kostenvoranschlag von Dovéplan und Graber Allemann sind für den Bau des Fussballplatzes Nr. 6 inkl. Planung Fr. 710'000.-- vorgesehen. Im Kredit der Urnenabstimmung vom 17. Mai 2009 wurden für den Platz 6 Fr. 800'000.-- eingestellt. Weiter wird auch ein Betrag von Fr. 250'000.-- für einen möglichen Landerwerb, welcher für die Realisierung des Fussballfeldes notwendig ist, eingestellt. Die Gesamtsumme der Rückstellung beträgt Fr. 960'000.--. Planungsleistungen im Gesamtwert von Fr. 86'200.-- hat die Baukommission bereits vergeben. Der von der Landeinzonung abhängige Bau von Platz 6 wird weiter forciert. Es ist mit einer Realisierung spätestens im Jahr 2015/2016 zu rechnen.

Beitrag gemäss kantonalem Sportanlagenkonzept

Mit Schreiben vom 22. Dezemer 2009, ausgestellt durch die Sicherheitsdirektion des Kanton Zürich, wird zugesichert, dass die Gesamtanierung mit einem Beitrag von Fr. 880'000.-- aus dem kantonalen Sportanlagekonzept (KASAK) finanziert wird. Der Beitrag kann nach Abschluss des Bauvorhabens und nach Einreichung der Schlussabrechnung bei der Fachstelle Sport bezogen werden.

Die KZO (Kantonschule Zürich Oberland) beteiligt sich, trotz anfänglich positiven Rückmeldungen und Gesprächen, nicht an den Investitionskosten.

Differenzbegründung

Kostenüberwachung

Während der ganzen Bauphase führte die zuständige Baukommission laufend eine genaue Kostenkontrolle über die ausgeführten und noch auszuführenden Arbeiten. Deshalb konnte der Gemeinderat schon frühzeitig, nämlich anfangs Februar 2012, in den Medien den aktuellen Zwischenstand und die erwarteten Mehrkosten kommunizieren.

Vielseitige Gründe für die Mehrkosten

Trotz vor der Abstimmung durchgeführter Analysen, Gutachten und Sondierungen zu den einzelnen Anlageteilen, wurde die Baukommission von Beginn weg mit unliebsamen Überraschungen konfrontiert. Es zeigte sich beispielsweise, dass sich die Sportplätze, bzw. deren Untergrund, in einem viel schlechteren Zustand als erwartet befanden. Bedingt durch verschärfte Vorschriften bezüglich Energie und feuerpolizeilichen Auflagen führte auch die bautechnische Sanierung der Kunsteisbahn zu Mehrkosten. Infolge des erst nachträglich bekannt gewordenen Renaturierungsprojekts Wildbach des Kantons wurde es notwendig, bei gewissen Anlageteilen (z. B. beim Beachvolleyplatz) Anpassungen vorzunehmen. Bei den Hochbauten wirkten sich langwierige Verfahren mit Submissionen, Einsprachen, Anwaltskosten und Planänderungen ebenfalls verteuern aus. Es bleibt auch festzustellen, dass die seinerzeitigen Kostenschätzungen für die Hochbauten (Garderobengebäude, Tribüne, Sportlerunterkünfte) aus heutiger Sicht zu optimistisch waren. Zu berücksichtigen sind ebenfalls die im Kredit nicht enthaltene Teuerung von rund drei Prozent, die Kosten für die nachträglich vom Gemeinderat eingesetzte externe Projektbegleitung und der um 0,2 Prozent erhöhte Mehrwertsteuersatz.

Verzicht auf Einholung von Nachtragskredit

Konfrontiert mit der geschilderten Ausgangslage hat sich der Gemeinderat mit Beschluss vom 2. November 2011 entschieden, das Projekt ohne Abstriche beim versprochenen Raumprogramm und dem Willen der Bevölkerung entsprechend auszuführen. Auf die Einholung eines Ergänzungskredits für die prognostizierten Mehrkosten oder die Vorlage eines redimensionierten Projekts wurde verzichtet. Der notwendige Nachtragskredit soll den Stimmberechtigten bei der Abnahme der Bauabrechnung beantragt werden. Dieses Vorgehen war für den Gemeinderat auch deshalb sinnvoll, weil die Bauarbeiten ohne terminliche Verzögerungen weitergeführt werden konnten und es sich bei den Mehrkosten grösstenteils um gebundene Ausgaben handelt. Hinzu kam, dass unter Berücksichtigung der Teuerung sich die geschätzten Mehrkosten im Rahmen von zehn Prozent bewegten, was innerhalb der bei solch komplexen Projekten durchaus üblichen Schätzgenauigkeit liegt. Und schliesslich hatte der Kanton einen Beitrag von Fr. 880'000.-- zugesichert, was netto betrachtet die endgültigen Mehrkosten weiter relativiert. Die Rechnungsprüfungskommission wurde Ende 2011 über die Abweichungen und das Vorgehen des Gemeinderats informiert. Die Rechnungsprüfungskommission akzeptierte das Vorgehen des Gemeinderates.

Aktuelle Abrechnung

Der effektive Nachtragskredit beläuft sich gemäss Auflistung in vorstehender Tabelle ohne Teuerungsausgleich auf total Fr. 1'172'669.70.

Der Rahmenkredit enthielt keine Teuerungsklausel, der Betrag wurde nicht indexiert. Wenn die Teuerung auf den bewilligten Kredit von Fr. 15.54 Mio. eine Bauteuerung aufgerechnet würde, sähe die Berechnung nach dem Zürcher Index der Wohnbaukosten (Zürcher Baukostenindex) wie folgt aus:

Preisstand des Kredits ist der 1. April 2008 = 110.5 Pt. (Basis 100 Pt. 1. April 2005) Preisstand Ausführung, gewichtet nach Ausführungsschwerpunkten, ist der 1. April 2012 = 114.9 Pt. (Basis 100 Pt. 1. April 2005) Berechnung: Fr. 15'540'000 : 110.5 x 114.9 = Kredit inkl. gewichteter Bauteuerung 16'158'787.30 Franken.

Kredit Urnenabstimmung ohne Bauteuerung	Fr. 15'540'000.00
Kredit Urnenabstimmung inkl. Bauteuerung	<u>Fr. 16'158'787.30</u>
Differenz	<u>Fr. 618'787.30</u>

Unter Berücksichtigung der Teuerung wären somit die jetzt mit Fr. 1'172'669.70 ausgewiesenen Mehrkosten mit effektiv noch Fr. 553'882.35 erheblich geringer ausgefallen.

Erwägungen

Nach Abschluss des mit vielen Unwägbarkeiten verbundenen Sanierungs- und Erweiterungsprojekts darf Wetzikon stolz sein auf die wohl schönste und vielfältigste Sportanlage der Region. Die Eröffnung der Anlage ist auf den 17. Mai 2014 geplant. Leider lässt sich die Rückstellung des Baus des Fussballplatzes 6, aufgrund der anstehenden Nutzungsplanung, nicht vermeiden. Die rechtlichen Grundlagen sind nicht gegeben. Mit der Bauabrechnung zuzuwarten macht indessen wenig Sinn. Die vorliegende, durch die Baukommission geprüfte und für richtig befundene Bauabrechnung weist begründete Mehrkosten aus. Die Abrechnung ist mit einem Nachtragskreditbegehren von Fr. 1'172'669.70 dem Grossen Gemeinderat vorzulegen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die vorliegende Bauabrechnung über die Sanierung und Erweiterung der Sportanlagen Meierwiesen, inkl. der Rückstellung des Fussballplatzes Nr. 6, mit Nettokosten von Fr. 16'712'669.70 wird verabschiedet.
2. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, er möchte folgenden Beschluss fassen:
(Referent: Stadtrat Ruedi Rüfenacht)

Abnahme der Bauabrechnung über die Sanierung und Erweiterung der Sportanlagen Meierwiesen mit Nettokosten von Fr. 16'712'669.70 und Bewilligung Nachtragskredit von Fr. 1'172'669.70.

3. Mit Genehmigung der Bauabrechnung wird auch die Baukommission der Sportanlagen Meierwiesen aufgelöst.

Gemeinderat Wetzikon

U. Fischer

K. Utzinger

Urs Fischer
Präsident

Kurt Utzinger
Stv. Gemeindeschreiber

Mitteilung an

- Parlamentssekretär (mit Akten)
- Ressortvorstand Sport
- Mitglieder Baukommission Meierwiesen
- Leiter Abteilung Sport + Jugend
- Abteilung Finanzen (2)
- Stv. Gemeindeschreiber

cth/kut