

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 8. Februar 2017

**19 33.05 Kunsteisbahn Wetzikon
Feuerpolizeiliche Massnahmen, Bauabrechnung**

Ausgangslage

Am 12. Juni 2013 bewilligte der Gemeinderat (Exekutive) einen Kredit von 1'874'155 Franken als gebundene Ausgabe für die feuerpolizeiliche Sanierung der Kunsteisbahn Wetzikon. Diese Sanierungsmassnahmen waren unumgänglich, nachdem die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) bei der periodischen feuerpolizeilichen Kontrolle im 2012 gravierende Mängel festgestellt hatte. Das Wissen um Sicherheitsmängel war aber nicht neu, denn seit der Sanierung der Kunsteisbahn im 1996 wurde die Eisbahn ohne Betriebsbewilligung der GVZ betrieben und Bewilligungen wurden nur unter Auflagen erteilt. Nach der Kontrolle der GVZ im 2012 gab die damalige Abteilung Sport + Jugend (heute Sport + Freizeit) eine Analyse für einen Abgleich des Sicherheitsstandes der Kunsteisbahn mit den Schweizer Brandschutznormen in Auftrag. Die Analyse wies 134 Mängel mit grossem Gefährdungspotenzial im Brandfall aus.

Die Behebung dieser Mängel wurde in sechs zeitliche Etappen gegliedert, wobei die Etappen 1 bis 5 sofort in Angriff genommen werden mussten. Die Etappe 6, eine Rauch- und Wärmeabsauganlage (RWA), wurde zurückgestellt. Die Kosten für die Etappen 1 bis 5 von rund 1'875'000 Franken bewilligte der damalige Gemeinderat 2013 als gebundene Ausgabe. Man ging davon aus, dass sich die GVZ mit Subventionsbeiträgen von bis zu 40 % an den Kosten beteiligen wird.

Zusammensetzung Baukostenschätzung im Gemeinderatsbeschluss vom 12. Juni 2013

Die Baukostenschätzung von 2013 wurde auf Grundlage des Massnahmenkatalogs Feuerwehr vom 24. April 2013 erstellt.

Ausführung	Etappe	inkl. MWST	Baukosten inkl. MWST	./. Subventionen baulich	./. Subventionen Honorar	Total Kosten Sanierung
2013	1	+/-10%	Fr. 374'325.00	Fr. 133'000.00	Fr. 43'225.00	Fr. 198'100.00
2014	2	+/-10%	Fr. 334'305.00	Fr. 88'200.00	Fr. 28'665.00	Fr. 217'440.00
2015	3	+/-10%	Fr. 365'297.50	Fr. 74'340.00	Fr. 24'160.50	Fr. 266'797.00
2016	4	+/-15%	Fr. 359'777.50	Fr. 53'840.00	Fr. 17'498.50	Fr. 288'439.50
2017	5	+/-15%	Fr. 382'950.00	Fr. 94'000.00	Fr. 16'233.75	Fr. 272'716.25
2013-2017	Res.		Fr. 57'500.00			Fr. 57'500.00
Total	1 bis 5		Fr. 1'874'155.00	Fr. 443'380.00	Fr. 129'782.25	Fr. 1'300'992.75
später	6	+/-25%	Fr. 600'000.00	Fr. -	Fr. -	Fr. 600'000.00
Total	1 bis 6		Fr. 2'474'155.00	Fr. 443'380.00	Fr. 129'782.25	Fr. 1'900'992.75

Abb. 1: Etappen, Baukosten und Subventionen, Gemeinderatsbeschluss vom 12. Juni 2013

Die Abteilung Sport + Jugend beauftragte die Isler Architekten AG, Winterthur, mit der Projektierung und Ausführung der feuerpolizeilichen Sanierung.

Im Oktober 2013 reichte die Stadt Wetzikon bei der GVZ ein Subventionsgesuch ein und erhielt im Dezember die Zusicherung der Subventionen. Gegen diese Berechnung wurde seitens der Stadt Rekurs eingereicht. Die Neuberechnung der GVZ aufgrund des Rekurses im März 2014 ergab Subventionen in der Höhe von 473'186 Franken (= 40 % der subventionsberechtigten Kosten), basierend auf subventionsberechtigten Kosten von 1'182'964 Franken (freiwillige Brandschutzmassnahmen inkl. 15 % Honorar).

Nach Kreditgenehmigung durch den Gemeinderat (Exekutive) haben der Leiter Sport + Jugend sowie die Isler Architekten AG alle Positionen auf ein mögliches Einsparpotenzial hin überprüft. Auch mit der GVZ wurden Nachverhandlungen geführt. Dabei sollte evaluiert werden, ob die "Verhältnismässigkeit" der geforderten und geplanten feuerpolizeilichen Massnahmen gegeben sind. Mit einem revidierten Massnahmenkatalog Feuerpolizei (25. April 2014) und einem revidierten KV (10. November 2014) schafften die Isler Architekten AG dann die Ausgangslage für die Sanierungsmassnahmen von 1'615'854 Franken (KV-Rev.) für die Bauarbeiten. Die Einsparungen von rund 250'000 Franken setzten sich aus verschiedenen kleineren Positionen zusammen, nachfolgende Massnahmen sind Teil dieser Kosteneinsparungen (keine vollständige Auflistung). Sie können dem Massnahmenkatalog Brandschutz vom 25. April 2014 entnommen werden:

Verzicht auf nicht brandschutzrelevante Elemente:

- Pos. 15: Aufhebung bestehender Lagerräume im UG: Die räumliche Abtrennung der Lüftungsaggregate fiel weg (Einsparung: 11'450 Franken),
- Pos. 98: Rückbau Türe (Einsparung 13'000 Franken),
- Pos. 137: Verzicht auf Unterteilung Korridor im EG Tribüne (Einsparung 16'600 Franken) usw.

Statt Komplettersatz Nachrüstung bestehender Bauteile:

- Pos. 101/118, EG Eingang nur mit Paniktüre nachgerüstet (Einsparung 30'600 Franken)

Die grössten Kosteneinsparungen ergaben sich jedoch dadurch, dass viele eingereichte Offerten der Unternehmer tiefer waren als die Kostenschätzungen der Isler Architekten AG.

Verlauf der Sanierungsarbeiten

Die Sanierungsarbeiten verliefen reibungslos und unkomplizierter als erwartet. Die Bauarbeiten wurden auf den Kunsteisbahnbetrieb abgestimmt, so dass dieser möglichst nicht beeinträchtigt wurde. Die Arbeiten konnten sogar straffer koordiniert werden, als ursprünglich angenommen. Das hatte eine massive Verkürzung der Baudauer zur Folge und wirkte sich positiv auf die Kostenentwicklung aus.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung auf Grundlage der Isler Architekten AG vom 30. November 2016 zeigt folgendes Bild:

	KV-Rev.	Bauabrechnung	Differenz	
	Fr.	Fr.	Fr.	%
<i>Konto 1.404.5030.00</i>				
I Gebäude	1'544'154.00	1'477'902.30	- 66'251.70	- 4,3
II Umgebung	2'000.00	10'220.80	+ 8'220.80	+ 411,0
III Baunebenkosten und Übergangskosten	57'800.00	66'943.00	+ 9'143.00	+ 15,8
IV Ausstattung	11'900.00	13'878.80	+ 1'978.80	+ 16,6
Total (inkl. MWST)	<u>1'615'854.00</u>	<u>1'568'944.90</u>	<u>- 46'909.10</u>	<u>- 2,9</u>

Gegenüber dem genehmigten Kredit von 1'874'155 Franken resultiert eine Differenz von 305'210 Franken oder 16,3 %. Zum revidierten KV vom 10. November 2014 weist die Bauabrechnung eine Differenz von Fr. 46'909.10 (- 2,9 %) aus. Während die Positionen II, III und IV Mehrkosten generierten, konnten bei den Gebäudekosten (Pos. I) Einsparungen von über 65'000 Franken erzielt werden.

Differenzbegründung

Die Minderkosten der Bauabrechnung zum revidierten KV lassen sich wie folgt erklären:

Etappierung

Die Sanierung wurde straffer umgesetzt als vorgesehen: Sämtliche Arbeiten konnten in drei Jahren (2014 bis 2016) ausgeführt werden, statt wie ursprünglich vorgesehen in fünf Etappen über fünf Jahre (2013 bis 2017). Die geplante zeitliche Staffelung über fünf Jahre sollte einen reibungslosen Betrieb der Kunsteisbahn mit Training, Matches und weiteren grösseren Veranstaltungen gewährleisten. Es zeigte sich aber im Verlauf der Sanierungsarbeiten, dass viele Arbeiten zeitgleich ausgeführt werden konnten, ohne den Betrieb zu beeinträchtigen. Diese daraus folgende Verkürzung von Arbeitsabläufen trug zur Kostenreduktion bei.

Konstruktive Massnahmen bei relevanten Bauteilen

- *Einhausung Halle:* Um einen Fluchtweg aus der Matchhalle als Brandabschnitt abzuschliessen, musste eine Einhausung eingeplant werden. Diese ragt in die Halle hinein und versperrt die Sicht von einigen Zuschauerplätzen auf das Spielfeld. Daher projektierte man diese Einhausung als verglastes Bauteil, um die Sicht von der Zuschauerseite her dennoch zu gewährleisten, ein im KV relevanter Kostenpunkt. In der Ausführung verzichtete man aber auf diese Verglasung und erstellte die Einhausung in Beton, da Glas die gewünschte Transparenz wegen Spiegelungen nicht gewährleistet hätte.
- *Brandschutzdämmung Halle:* Die räumliche Hallenüberschneidung der Match- und Trainingshalle verlangte eine Brandschutzdämmung der trennenden Bauteile. Im KV war vorgesehen, diese Dämmung von unten an die Bauteile anzubringen. Dies hätte grosse bauliche Eingriffe bedingt. Ausgeführt wurde die Dämmung aber – nach Absprache mit der GVZ – oberhalb der Bauteile.

Die obengenannten kostensparenden Entscheide haben keinerlei Auswirkungen auf die Sicherheit des Kunsteisbahnbetriebs. Sämtliche 139 Massnahmen des Massnahmenkatalogs Feuerpolizei wurden vorschriftsgemäss umgesetzt.

Subventionen und Betriebsbewilligung GVZ

Die GVZ gewährt bei Bauten und Anlagen mit Räumen mit grosser Personenbelegung für genau definierte Massnahmen Subventionen (gemäss Reglement GVZ "Subventionen an Verbesserungen des Brandschutzes", 9. April 2013). Die Kunsteisbahn Wetzikon gilt als Gebäude mit grosser Personenbelegung, bauliche Brandschutzverbesserungen im Bereich der Fluchtwege werden mit 40 % subventioniert. Es sind jedoch ausschliesslich bestehende, nicht von Umnutzungen oder Umbauten betroffene Gebäudeteile subventionsberechtigt.

Subventionsberechtigte Massnahmen

- Bau bzw. Ausbau von Flucht- und Rettungswegen (Treppenanlagen, Korridore, Fluchtbalkone, Laubengänge, Brandschutzabschlüsse in EI 30-/E 30-Konstruktionen, Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen in Treppenanlagen)
- Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichen mit zentraler Stromversorgung
- Sicherheitsstromversorgung

Nicht subventionsberechtigzte Massnahmen

Nicht subventionsberechtigzt sind hingegen alle neu erstellten Bauteile, auch wenn sie im Zusammenhang mit einem bestehenden Fluchtweg stehen. So beispielsweise der neue Windfang im Erdgeschoss der Kunsteisbahn: Er ist zwar ein Fluchtwegausgang und muss Anforderungen an den Brandschutz erfüllen, es werden aber keine Subventionen an die Verglasungen, Decken etc. ausgerichtet.

Ebenfalls sind bauliche Massnahmen und Einrichtungen, die nicht in direktem Zusammenhang mit Fluchtwegen stehen, nicht subventionsberechtigzt, so z. B. Türschliesser, Beleuchtungen und Mobiliar. Bestimmte Massnahmen und Arbeiten dienen zwar dem Brandschutz, werden aber ebenfalls nicht subventioniert, u. a. Rauchmelder, Brandabschottungen (Dämmungen) und Fluchtwegkonzeptpläne.

Auf Basis der Bauabrechnung der Isler Architekten AG berechnete die GVZ die subventionsberechtigzten Anteile und daraus abgeleitet die Subventionen von 40 % neu. Diese sind in der Abrechnung vom 20. Januar 2017 ausgewiesen und ergeben folgendes Bild:

Subventionen GVZ in Franken:

KV-Rev. (10.11.2014):	1'615'854.00
Bauabrechnung (30.11.2016)	1'568'944.90
Subventionsberechtigzte Kosten	954'736.05
Subventionen GVZ (40 %):	381'895.00
Bauabrechnung (30.11.2016)	1'568'944.90
Subventionen GVZ (40 %):	-381'895.00
Kosten zu Lasten Stadt Wetzikon	1'187'049.90

Die tatsächlich ausbezahlten Subventionen von 381'895 Franken liegen unter der Berechnung der GVZ aus dem 2014.

Für die Stadt Wetzikon bleibt ein Restbetrag von rund 1'187'050 Franken. Damit liegen die Kosten für die Stadt Wetzikon trotz tieferer Subventionsbeiträge immer noch deutlich unter den im GR-Beschluss von 2013 veranschlagten Kosten von Fr. 1'300'992.75 (total Sanierungskosten abzügl. Subventionen).

Betriebsbewilligung der GVZ

Mit Verfügung vom 24. August 2016 genehmigte die Stadt Wetzikon, Abteilung Hochbau, unter Auflagen die Fluchtwegkonzepte und legte dabei die zulässige Personenbelegung für die unterschiedlichen Nutzungen fest. Ausgehend von den im Juni 2016 eingereichten Brandschutz- und Fluchtwegkonzeptplänen hob die GVZ im Schreiben vom 19. September 2016 die Personenbeschränkung aus dem 2004 auf. Somit ist nun nur noch die von der Stadt Wetzikon festgelegte Belegungszahl zu beachten.

Erwägungen

Mit der feuerpolizeilichen Sanierung der Kunsteisbahn Wetzikon ist eine absolut unumgängliche Massnahme umgesetzt worden. Die Stadt Wetzikon verfügt jetzt über einen Veranstaltungsort mit überregionaler Ausstrahlung, der nicht nur technisch, sondern auch in Bezug auf die Sicherheit auf einem ausgezeichneten, zeitgemässen Stand ist. Der ganzjährige Betrieb ist nun ohne Sicherheitsbedenken gewährleistet. Die Sanierungsarbeiten beeinträchtigten den Kunsteisbahnbetrieb kaum und wurden sehr straff und kostenbewusst ausgeführt. Deshalb schliesst die Bauabrechnung mit Minderkosten von fast 47'000 Franken gegenüber dem revidierten Kostenvoranschlag resp. 305'210 Franken gegenüber dem genehmigten Bruttokredit ab.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung der Isler Architekten AG vom 30. November 2016 mit Totalkosten von Fr. 1'568'944.90 inkl. MWST wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorstand Bevölkerung + Sport
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Infrastruktur + Sport
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentssekretär (zuhanden GRPK)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 13.02.2017