

1 L2.02.2

**Sanierung und Neugestaltung "Saal zum Doktorhaus"**  
**Bauabrechnung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

**Antrag**

Die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013 beschliesst auf Antrag des Gemeinderats:

Die Bauabrechnung der KLP Architekten, Zürich, und der Bauleitung Güntensperger Baurealisatio-  
 nen, Zürich, vom 11. April 2013, beziehungsweise der Abteilung Finanzen und Liegenschaften vom  
 16. April 2013 über die Sanierung und Neugestaltung des "Saales zum Doktorhaus", wird genehmigt.

Es ergibt sich:

Planungskredit gemäss Gemeindeversammlung vom 15. April 2010	Fr.	380'000.00
Bewilligter Kredit gemäss Urnenabstimmung vom 28. November 2010	Fr.	6'580'000.00
Bewilligter Nachtragskredit Gemeinderat Bodenheizung vom 28. Februar 2012	Fr.	<u>150'000.00</u>
Bewilligte Kreditsumme inkl. MwSt.	Fr.	7'110'000.00
Baukosten gemäss Bauabrechnung der KLP Architekten AG, Zürich vom 15. April 2013	Fr.	<u>8'162'633.55</u>
Kreditüberschreitung	Fr.	1'052'633.55
Indexteuerung (zwischen KV und Bauausführung)	- Fr.	205'927.00
Kreditüberschreitung (teuerungsbereinigt)	Fr.	846'706.55
Rückstellungen gemäss Zusammenstellung vom 15. April 2013	Fr.	<u>73'000.00</u>
Total Kreditüberschreitung (inkl. Rückstellungen)	Fr.	<u>919'706.55</u>

Die Kreditüberschreitung wird gemäss § 120, Abs. 2 des Gemeindegesetzes nachträglich genehmigt.

**Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

**Weisung**

**Kreditvorlage vom 15. April 2010**

An der Gemeindeversammlung vom 15. April 2010 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Wallisellen einen Planungskredit bewilligt. Der Kostenvoranschlag der KLP Architekten AG, Zürich, vom 29. Januar 2010 rechnet mit folgendem Aufwand:

Architekt	Fr.	212'000.00
Bauingenieur	Fr.	38'000.00
Elektroplaner	Fr.	28'000.00
Planung Heizung/Lüftung	Fr.	38'000.00
Säntärplaner	Fr.	5'000.00
Bauphysik/Akustik	Fr.	9'000.00
Bühnenplaner	Fr.	8'000.00
Gastroplaner	Fr.	6'000.00
Vervielfältigungen	Fr.	9'000.00
Planungskredit exklusive Mehrwertsteuer	Fr.	353'000.00
Mehrwertsteuer 7.6%	Fr.	27'000.00
Total Planungskredit (inkl. Mehrwertsteuer)	Fr.	380'000.00

**Kreditvorlage vom 28. November 2010**

An der Urne haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Wallisellen am 28. November 2010 den Kredit für die Sanierung und Neugestaltung des "Saales zum Doktorhaus" bewilligt. Der Kostenvoranschlag der KLP Architekten AG, Zürich, vom 21. Juni 2010 rechnet mit folgendem Aufwand:

Schalltechnische Aufrüstung der Gebäudehülle	Fr.	2'518'702.00
Sanierung der Gebäudetechnik Unterhalt	Fr.	1'690'000.00
Sanierung Gebäudehülle energetisch	Fr.	654'000.00
Nutzungsverbesserung Saal- und Gastobetrieb	Fr.	1'198'300.00
Unvorhergesehenes und Ertragsausfälle	Fr.	518'998.00
Total Ausführungskredit (inkl. MwSt.)	Fr.	6'580'000.00

**Nachtragskredit vom 28. Februar 2012**

Der Gemeinderat hat anlässlich der Sitzung vom 28. Februar 2012 einen Zusatzkredit für die Erneuerung der Bodenheizung im Betrag von Fr. 150'000.00 bewilligt.

Mit der Inbetriebnahme des Saales zum Doktorhaus konnte ein sehr gelungenes Bauprojekt vollendet werden. Die umfassenden Sanierungsarbeiten erfolgten innert acht Monaten. Es herrschte ein grosser Zeitdruck für alle Beteiligten und der strenge Winter (Januar 2012) erhöhte die Anforderungen zusätzlich. Trotz allem konnte der ehrgeizige Zeitplan eingehalten werden und

**Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

das Bauwerk wurde im September 2012 vor den Musikfestwochen entsprechend gebührend eingeweiht. Es zeigt sich, dass der Saal zum Doktorhaus grosse Anerkennung findet und seiner vielseitigen Nutzung Rechnung trägt.

Leider muss eine Kreditüberschreitung in Kauf genommen werden. Unter Berücksichtigung von Rückstellungen für allgemeine Fertigstellungen, liegt die Kostenüberschreitung knapp unter Fr. 920'000.00 oder ca. 15%. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages vom 21. Juni 2010 betrug  $\pm 10\%$ . Die Überschreitung ist vor allem auf Mehrleistungen zurückzuführen, die nachstehend im Detail aufgeführt sind. In der Gesamtkostenabrechnung ist ebenfalls der gesprochene Planungskredit sowie ein Nachtragskredit für die Bodenheizung enthalten. Der Planungskredit wird aus Gründen der Abgrenzung im Gesamtkredit abgerechnet.

**Mehrkosten bzw. Mehrleistungen**

Die wesentlichen Mehr- und Minderleistungen zum Kostenvoranschlag gemäss der Zusammenstellung der Bauleitung, geordnet nach dem Baukostenplan (BKP 2-stellig), können wie folgt dargestellt werden:

BKP 14 / 15	Anpassungen Elektroanschlussleitungen sind angepasst	Fr.	7'000.00
BKP 21	Rohbau 1 Div. Überschreitungen bei Vergaben: Eisenbeton, zusätzlicher Ersatz Bühnenwand/Saal, Zwischenboden Bühneneinrichtungen, Erweiterung Bühnenmagazin, Baumeister/Montagebau in Holz Spengler, Mehrausmass Holzbau, Lehrgerüst für Betonelemente	Fr.	120'000.00
BKP 22	Rohbau 2 Fenster aus Aluminium, aus schalltechnischen Gründen sehr teure Details, Mehraufwendungen am Flachdach, spezielle Dämmungen, Fugendichtungen und Kältekondensatoren, Fassaden in Metall und Sonnenschutz	Fr.	90'000.00
BKP 23	Elektroanlagen Mehraufwand für Lichtinstallationen, Leitungsführungen und Installationen, Beleuchtungskörper Gebäudeautomation (MSRL)	Fr.	130'000.00
BKP 25	Sanitäranlagen Zusätzliche Kücheneinrichtungen, Anpassungen am Office	Fr.	40'000.00
BKP 27	Ausbau 1 Mehrausmass Gipsarbeiten inkl. Hallengerüste, Mehranforderungen an Türen (Brandschutz, Fluchtweg, Schall), elektronische Schliessanlage	Fr.	295'000.00

**Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

BKP 28	Ausbau 2 Zusätzliche Aufwendungen am bestehenden Office (Spüle, Schränke, Gastroeinrichtungen), Metaldecken im Office	Fr.	140'000.00
BKP 29	Honorare Anteile auf BKP 1, 2, 3, 4	Fr.	30'000.00
BKP 36	Transportanlagen zusätzlicher Invalidenlift	Fr.	4'000.00
BKP 37	Betriebseinrichtungen, Ausbau 1 zusätzliche Podestserie	Fr.	30'000.00
BKP 42	Gartenanlagen Neuer Belag Anlieferung, Umgebungsarbeiten mit Ersatz Parkfläche und Stützmauern	Fr.	35'000.00
BKP 52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen Mehraufwendungen der Plankopien in Anzahl und Farbqualität	Fr.	40'000.00
BKP 56	Übrige Baunebenkosten Submissionsrekurs	Fr.	<u>15'000.00</u>
Total	Mehrleistungen (gerundet) ca.	Fr.	976'000.00

**Minderkosten bzw. Minderleistungen**

BKP 24	Lüftung Vergabeerfolg	Fr.	30'000.00
BKP 44	Installationen Transfer Solaranlage in BKP 2 (Gebäude)	Fr.	90'000.00
BKP 53	Versicherungen	Fr.	<u>10'000.00</u>
Total	Minderleistungen (gerundet) ca.	Fr.	130'000.00

Zusammenstellung

Total	Mehrleistungen (gerundet)	Fr.	976'000.00
Total	Minderleistungen (gerundet)	Fr.	<u>130'000.00</u>
Gesamttotal	Mehrleistungen (Kreditüberschreitung) ca.	Fr.	846'000.00

Gemeinde Wallisellen

**Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

### **Schlussbemerkung**

Trotz ausgewiesenen Mehrkosten bietet der neue "Saal zum Doktorhaus" eine willkommene Bereicherung der kommunalen Infrastrukturen. Der sanierte Saal mit der angegliederten Bar präsentiert sich in einem sehr schönen Kleid. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Saal in Zukunft sehr vielseitig genutzt wird.

Der Gemeinderat dankt allen an diesem Projekt Beteiligten für den grossen Einsatz für das gelungene Werk. Den Stimmberechtigten wird beantragt, die Bauabrechnung inklusive dem Nachtragskredit für den Umbau und die Sanierung des Saales zum Doktorhaus zu genehmigen.

Wallisellen, 16. April 2013 PS

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident:                      Der Schreiber-Stv.

Bernhard Krismer                  Guido Egli

Referent: Ressortvorsteher Hochbau und Planung Peter Spörri