Traktandum 2

Abnahme der Bauabrechnung Investition Saalaufstockung

I Weisung

An der Kirchgemeindeversammlung vom 7. Juni 2022 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über die Abnahme der Bauabrechnung Investition Saalaufstockung zu befinden.

Beschreibung / Sachverhalt:

Die Baukosten für die Saalaufstockung belaufen sich laut Bauabrechnung auf CHF 2'533'162.97. Der von der Kirchgemeinde am 26.11.2019 bewilligte Kostenvoranschlag beträgt CHF 1'988'000.00. Daraus resultiert eine Kostenüberschreitung von CHF 545’162.97 oder 27%.

Erläuterung zur Kostenüberschreitung:

Nachfolgend die Erläuterungen zu den Mehrkosten vom Architekturbüro Falbriard Architekten AG.

Projekt: 476 – Saalaufstockung, Rellstenstrasse 2, Adliswil

Ergänzungen zur Mehrkostenbegründung

Beim vorliegenden Projekt standen für die Planung nur sehr wenige Planunterlagen zur Verfügung. Z.B. fehlende Ausführungspläne, Detailpläne oder Statikpläne. Somit kamen einige Details wie zum Beispiel der genaue Deckenabsatz im bestehenden Flachdach oder Deckenstärken erst im Nachhinein zum Vorschein. Im Nordöstlichen Teil des Flachdachs war der Deckenabsatz abgeschrägt. Dies hatte Einfluss auf die Anpassung der Holzelemente und Mehraufwendungen in der Aufnahme und Produktion. Mit genügenden und aktualisierten Plangrundlagen hätte dies bereits in der Planungsphase genau umgesetzt werden können.

Aufgrund der eben genannten fehlenden Plangrundlagen konnten auch statische Details wie Deckenstärken usw. nicht im vornherein festgestellt und mussten erst vor Ort sondiert werden. Nach den Sondierungen musste ein Bauingenieur zugezogen werden. Dieser hat festgestellt, dass diverse Verstärkungen im Untergeschoss notwendig sind, da die Decke eine zu geringe Deckenstärke aufwies, um die ganze Saalaufstockung abzufangen. Im Heizungsraum und im Jugendraum mussten Stahlstützen und Stahlträger eingebaut und Brandschutztechnisch mit Gips verkleidet werden.

Beim Stand der Kostenschätzung war geplant, die Saalaufstockung als Unterrichtsräume auszubauen ohne Lüftung. Der Lüftungstechniker kam danach mit dem Einwand, dass dies aufgrund der Nutzung (Personenanzahl, Schulbetrieb, usw.) sowie an einer solch exponierten Lage nicht möglich ist und die Räume als «Schulhaus» ausgebaut werden müssen mit Lüftung. Die BK hat danach entschieden, die Schulungsräume 1-3 mit einer Lüftung zu versehen, die Räume 4-5 vorerst nur vorbereitet.
Dies hatte Mehrkosteneinflüsse auf die Lüftungskosten, Kosten des Lüftungstechnikers, bauphysikalische Aspekte, Flachdacharbeiten (Anschlüsse Lüftungsaustritte), Spenglerarbeiten (Einkleidung der Austritte), Gipserarbeiten, Elektroarbeiten, Baumeister, usw.

BKP 102 - Abbrucharbeiten

- In der Kostenschätzung war beim Zimmermann eine Position für den Abbruch mit einberechnet (ca. CHF 40'000.00).
- Zum Stand der Kostenschätzung war zudem unbekannt, dass auf dem Flachdach Asbesthaltiges Material verbaut wurde. Nachträglich musste ein Asbestuntersuch erstellt werden und das verseuchte Material gerecht entsorgt werden.
- Unter dem Flachdachaufbau kam ein betonierter Gefällsüberzug zum Vorschein. Dieser musste für die Aufstockung in Etappen entfernt und abgedichtet werden.
- Ebenfalls musste der Kaminschacht abgebrochen werden, da sich die Situation mit dem Kamin geändert hat. Angenommen wurde, dass dieser Kaminschacht nur gemauert ist (normal üblich). Dieser war jedoch betoniert und hat so ebenfalls Mehrkosten zur Folge gehabt.
- Die oben geschilderten Entdeckungen hatten bereits massiven Einfluss auf die Bauzeit (Verzögerungen) und demzufolge Mehrkosten aufgrund der Verzögerungen.

BKP 109 – Gebäudeuntersuchung

- Gemäss Auflage Bauamt musste das abzubrechende Flachdach auf Asbest untersucht werden.

BKP 123.4 – Kanalisation

- Die Gemeinde hat die Auflage erteilt, die Kanalisation untersuchen zu lassen.

BKP 148.6 – Bauaustrocknung

- Aufgrund des Wasserschadens auf dem Flachdach mussten Sofortmassnahmen getroffen werden. Die Kosten wurden der Firma Studer Spenglerei in der Schlussrechnung in Abzug gebracht.

BKP 211 – Baumeisterarbeiten

- Aufgrund ungenügender und unvollständiger Planunterlagen waren sämtliche Konstruktionsaufbauten unbekannt und mussten erst vor Ort sondiert werden.
- Nach den Prüfungen durch einen Bauingenieur mussten im Untergeschoss sämtliche Verstärkungen eingebaut werden.

BKP 211.1 – Gerüstarbeiten

- Aufgrund des Kaminabbruches wurde ein zusätzliches Kamingerüst benötigt.
- Nach dem Wettertechnischen Entscheid, das Gerüst für die Verputzarbeiten einzupacken, mussten die Gerüstverankerungen versetzt werden.
- Die Gläser beim Klostergarten mussten für die Aufstockungsarbeiten entfernt werden. Für die wieder Verglasung des Wintergartens musste ein provisorisches Gerüst aufgebaut werden.

BKP 214 – Zimmerarbeiten

- Der Geometer hat das Flachdach falsch eingemessen. Dies hatte Mehraufwendungen für die Masskontrollen beim Zimmermann zur Folge.
- Nachträglich wurde von der BK eine Dachausstieg gewünscht um den Zugang zum Monoblock (Lüftung) zu gewährleisten.

- Die Storenkasten wurden mit Blech verkleidet. Der Storenkasten musste somit zusätzlich gedämmt werden.

BKP 222 – Spenglerarbeiten

- Übergang bestehende zu neuer Fassade mit Z-Blech ausgeführt. Position aus BKP 226.2 entfernt.
- Gemäss Vorschriften mussten auf dem Dach zusätzliche Sicherheitshacken für die Absturzsicherheit angebracht werden.

BKP 223 – Blitzschutz

- Nach der Bauabnahme hat das Bauamt verlangt, das Blitzschutzsystem zu ergänzen oder zurück zu bauen.
  Da ein Blitzschutz von der GVZ nicht ausdrücklich verlangt wird, hat man sich entschieden, den Blitzschutz abzubauen. Nicht zuletzt auch deshalb, weil dies kostengünstiger war.

BKP 224.1 - Flachdacharbeiten

- Aufgrund der unerwarteten Gegebenheiten beim Rückbau des bestehenden Flachdaches musste dieses natürlich wieder abgedichtet werden. Aufgrund des nachweislich schlechten Sommers hat auch dies Mehrkosten verursacht.
- Auch während den Holzbauarbeiten mussten die geöffneten Stellen immer wieder abgedeckt und abgedichtet werden. In einer erfahrungsgemäss trockenen Jahreszeit hat es zu dieser Zeit überdurchschnittlich viel geregnet.
- In der Kostenschätzung hat man zudem ein Umkehrdach geplant. Im Nachhinein wurde gewünscht, dass das Flachdach für eine spätere Photovoltaikanlage vorbereitet wird. Somit musste aus verschiedenen Gründen (Statik, Dichtheit, bauphysikalische Gründe) auf ein Warmdach umgestellt werden. Auch dies hat Mehrkosten verursacht (Überdämmung, Zusätzliche Abdichtungsschicht)
- Ebenfalls Mehrkosten hat die Lüftungsanlage wie bereits oben erwähnt verursacht. Sämtliche Dachaustritte mussten durch den Flachdächler abgedichtet und angeschlossen werden.

BKP 224.3 – Glaseinbauten in Flachdächern

- Für die Gerüstarbeiten mussten die Gläser beim Klostergarten aus Sicherheitsgründen ausgebaut und nach den Umbauarbeiten wieder eingebaut werden.

BKP 225 – Feuchtigkeitsabdichtung

- Nach dem Wasserschaden auf dem Flachdach mussten die beschädigten Stellen neu abgedichtet werden.

BKP 225.4 – Brandabschottungen

- Auflagen Feuerpolizei

BKP 226.2 - Verputzte Aussenwärmedämmung

- Aufgrund der überdurchschnittlich schlechten und kalten Wetterverhältnisse musste für die Verputzarbeiten das komplette Gerüst eingekleidet werden und mit Heizmassnahmen aufgeheizt werden, damit die Fassade verputzt werden konnte.

BKP 228 – Äussere Abschlüsse

- Minderkosten, keine Bemerkungen

BKP 230 – Elektroinstallationen

- Bei der Kostenschätzung war mit Unterrichtsräumen und einem Standard Elektrokonzept geplant worden.
- Aufgrund der steigenden Ansprüche an die Räume, hat man vor allem die Mediainstallation (Lautsprecher, Leinwand, usw) anpassen müssen.
- Ebenfalls war in der Kostenschätzung im Bereich Beleuchtung eine Standardlösung angedacht. Aufgrund der steigenden Ansprüche hat die BK einen Lichtplaner hinzugezogen und ein Beleuchtunskonzept ausgearbeitet.

BKP 240 - Heizungsinstallationen

- Geplant war in der Kostenschätzung ein Grundausbau der Heizung mit Radiatoren unter den Fenstern. Dies hat die BK nachträglich umentschieden und wollte auf Fussbodenheizung wechseln. Man wollte keine Radiatoren vor den Fenstern. Dies war ein Mehrkostentreiber in den Heizungsinstallationen.
- Da der Lift nicht genau an der geplanten Stelle hat eingebaut werden können, musste die Kaminanlage verschoben werden. Somit entstand eine neue Kaminanlage, welche ebenfalls Einflüsse auf andere Arbeitsgattungen hatte (Gipser, Flachdach, Spengler).

BKP 244 – Lüftungsinstallationen

- Aufgrund der Nutzung der Aufstockung und geplanter Personenbelegung wurde eine Lüftung der Unterrichtszimmer notwendig. Die BK hat entschieden, die Räume 1-3 mit einer Lüftung auszustatten.
- Die Lüftungstechnik in Form eines Monoblocks wurde auf dem Flachdach installiert.
- Aufgrund unvollständiger Planunterlagen war der genaue Standort der Saallüftung unbekannt. Infolge der Umbauarbeiten musste die Saallüftung umgelegt werden.
- Die Lüftung der Cafeteria kam der neuen Aufstockung in die Quere. Diese musste leicht umgelegt werden.

BKP 250 - Sanitärinstallation

- Aufgrund fehlender Plangrundlagen war im Vornherein nicht klar wo die Kanalisationsanschlüsse sind im Untergeschoss. So mussten im Untergeschoss Anpassungen vorgenommen werden, um die Sanitärleitungen an die Kanalisation anschliessen zu können.
- Teils waren die Kanalisationsanschlüsse im Untergeschoss zu eng dimensioniert und mussten vergrössert werden.

BKP 261 – Aufzüge

- Auflage Behinderten Konferenz.

BKP 271 - Gipserarbeiten

- Aufgrund Brandschutzvorlagen musste das Kaminrohr im Untergeschoss Brandschutztechnisch verkleidet werden. Die Raumverbindung zwischen Heizung und Technik musste wieder Brandsicher verschlossen werden.
- Aufgrund der hohen Räume wurde nachträglich auf die hohen Blenden bei den Schränken verzichtet und diese durch den Gipser geschlossen (Installationen Lüftung und Elektrisch über den Schränken).
- Brandschutztechnische Verkleidung der Stahlträger im Untergeschoss
- Zusätzliche Wärmedämmungen gemäss Wärmedämmnachweis

BKP 272 – Metallbauarbeiten

- Bei der Innentreppe mussten Handläufe montiert werden. Auflage Bauamt.
- Die Fensterstürze wurden mit Blech verkleidet.
- Aufgrund unvollständiger Planunterlagen musste der Sturzbereich über dem Eckfenster Cafeteria angepasst werden.
- Nachträglich hat die BK beschlossen, den Zugang zur Aufstockung mit einer Türe abzuschliessen.

BKP 273 - Schreinerarbeiten

- Diskussionspunkt 4.11., Entscheidungen BK
  Innentüren neu beschichtet, nicht mehr grundiert zu streichen
  Sämtliche Türen in Unterrichtstüren mit Panikfunktion (Auflage Brandschutz)
  Wandschränke teils abschliessbar
  Garderoben mit Hacken versehen, nicht mit Stangen
  Britafilter in Teeküche (Kalkgehalt in Wasser)

BKP 275 – Schliessanlage

- Dadurch dass für die gesamte Pfarrei ein elektronisches Schliesssystem eingebaut wurde, entstanden hier Mehrkosten die nicht vorhersehbar waren. Auch deshalb, weil mehr Türen (Schränke) als geplant abschliessbar sein mussten.

BKP 277.2 – WC Trennwände

- Änderung auf Glastrennwände. War in BKP 273. Beschluss BK.

BKP 281 – Unterlagsboden

- Durch den Beschluss der BK, auf Bodenheizung zu wechseln, hatte die Einfluss auf die Konstruktionshöhen des Bodens. 20mm Trittschall, 20mm Isolation.
- Durch die Unebenheit der Betondecke mussten die Unebenheiten mit Isolation-Schiftung ausgeglichen werden.

BKP 283 – Deckenverkleidung

- Aufgrund unvollständiger Plangrundlagen musste die Saallüftung umgelegt werden. Dafür mussten im Saal die Deckenelemente demontiert und später wieder montiert werden.
- Teils Platten mussten bei der Wiedermontage ersetzt werden.

BKP 285 – Malerarbeiten

- Diverse Ausbesserungsarbeiten nach statischen Verstärkungen im Untergeschoss.
- Zusätzlich musste der Lift-Schachtboden mit Ölfarbe grundiert werden.

BKP 291 – Architektur/Bauleitung

- Abrechnung inkl. Vorprojekt 2018/2019. War nicht Bestandteil der Kostenschätzung für die Saalaufstockung. Wurde separat abgerechnet.
- Das Architekturhonorar hat sich mit den Mehrkosten des Baus angepasst.

BKP 293 – Elektroingenieur

- Auf Wunsch der BK wurde ein Lichtplaner zugezogen.

BKP 294 – HLK Ingenieur

- Mehraufwand Fachplanung, neue Bodenheizung, Anpassung Saallüftung, neue Lüftung in Räume 1-3.

BKP 296.3 – Bauphysik

- Auflage Bauamt

BKP 4 – Umgebungsarbeiten

- Da das Liftbodenniveau höher ausfiel als das vom Vorplatz, musste die Vorplatzsituation angepasst werden.
- Auf dem Flachdach mussten Platten eingebaut werden im Bereich des Monoblocks.
- Neue Vorplatzsituation beim Aufgang Saalaufstockung.
- Reinigung und Reparatur Vorplatzplatten nach Demontage Gerüst.

BKP 568 – Baureklametafel

- Wurde den Unternehmern bei der Schlussabrechnung in Abzug gebracht.

BKP 9 – Ausstattung

- Eigenleistungen BK

Die Kirchenpflege hat die Jahresrechnung am 27. März 2022 einstimmig abgenommen.
Die Rechnungsprüfungskommission hat die Rechnung geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten die Abnahme der Bauabrechnung Investition Saalaufstockung.

II Antrag

Kirchenpflege und Rechnungsprüfungskommission beantragen den Stimmberechtigten an der Kirchgemeindeversammlung vom 7. Juni 2022 die Abnahme der Bauabrechnung Investition Saalaufstockung.