st.gallen
Stadtrat

Vorlage Stadtparlament

Datum 19. Dezember 2017
Beschluss Nr. 1220
Aktenplan 211.16 Primarschulen

Schulanlage Feldli, Sanierung; Zusatzkredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Sanierung der Schulanlage Feldli wird zu den vom Stadtparlament erteilten Verpflichtungskrediten von CHF 11‘800‘000 ein abschliessender Zusatzkredit von CHF 459‘244.70 erteilt.

---

1 Bisher erteilte Kredite und Abrechnung

Am 9. Juni 2009 hat das Stadtparlament dem Projekt zur Sanierung der Schulanlage Feldli zugestimmt und dafür einen Verpflichtungskredit über CHF 10‘420‘000 erteilt. Im Verlauf der Ausführungsplanung zeigte sich, dass unter anderem die Massnahmen zur Erdbebensicherheit und für die Umgebungsgestaltung unterschätzt wurden. Das Stadtparlament hat am 15. März 2011 die Projektanpassungen zur Kenntnis genommen und dafür einen Zusatzkredit von CHF 1‘380‘000 gewährt.

Die Abrechnung präsentiert sich wie folgt:

	Kredit	Abrechnung	Abweichung
Verpflichtungskredit vom 09.06.2009	10‘420‘000.00		
Zusatzkredit vom 15.03.2011	1‘380‘000.00		
Gesamtkosten brutto	11‘800‘000.00	12‘538‘260.70	738‘260.70
./. Versicherungsleistungen	0.00	-106‘446.00	-106‘446.00
./. Beiträge Amt für Umwelt und Energie	0.00	-172‘570.00	-172‘570.00
Gesamtkosten netto	11‘800‘000.00	12‘259‘244.70	459‘244.70

Die Finanzkontrolle prüfte die Abrechnung und bestätigte deren Richtigkeit (Prüfungsbericht Nr. 223 vom 27. Oktober 2017).

2 Kostenüberschreitung

Die Abrechnung weist eine Kostenüberschreitung von CHF 459‘244.70 (3.9 %) gegenüber dem vom Stadtparlament erteilten Gesamtkredit aus. Die Abrechnung zeigt, dass verschiedene Positionen gegenüber dem Kostenvoranschlag höher, andere tiefer ausfielen. Für die Kreditüberschreitung von Bedeutung sind im Wesentlichen Aufwendungen aus den beiden folgenden Bereichen:

2.1 Denkmalpflege / MINERGIE-eco

Die Umsetzung von MINERGIE-eco in einem Gebäude mit erheblichen architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitäten war anspruchsvoll. Verschiedene kostenrelevante Entscheide konnten erst im Rahmen der Detailplanung und im Ausführungsprozess gefällt werden.

Um den Standard MINERGIE-eco zu erfüllen, musste unter anderem eine kontrollierte Raumlüftung installiert werden. Die dadurch bedingten Installationen wurden auf der Basis einer sichtbaren Kanalführung geplant. In der Ausführung wurden die Kanäle jedoch in die Konstruktion integriert. Der erhöhte Anspruch führte zu wesentlich mehr Aufwand bei den Baumeister- und Schreinerarbeiten.

Um den energetischen Anforderungen zu genügen, musste zudem der Wärmeverlust reduziert werden. Dafür war nebst der Wärmedämmung massiver Bauteile ein Ersatz der bestehenden Doppelverglasungsfenster vorgesehen. Weil die filigranen Profile der über 50-jährigen Holzfenster noch weitgehend intakt waren, war die Sanierung möglich. Zur Ausführung gelangte schliesslich die aufwändigere Fenstersanierung, bei der die innere Glasscheibe durch eine moderne Isolierverglasung ersetzt wurde.

2.2 Erdbebensicherheit / Kunst am Bau

Die Vorschriften und Anforderungen an die statische Sicherheit im Erdbebenfall haben sich seit Erstellung der Schulanlage verändert. Die Anpassung an die geltenden Normen erwies sich bei dieser Schulanlage als zwingend. Eine Studie zeigte auf, wie mit einer zusätzlichen Konstruktion ausserhalb des Gebäudes und ergänzenden Massnahmen im Gebäudeinnern die Erdbebensicherheit den heute geltenden Normen angepasst werden kann.

Um die ergänzenden Bauteile auch gestalterisch zu integrieren, wurde eine Verbindung von Statik und "Kunst am Bau" gesucht. Dazu wurden drei ausgewiesene Ingenieurbüros, in Zusammenarbeit mit je einem Künstler oder einer Künstlerin ihrer Wahl, zu einem Studienauftrag eingeladen. Am 24. August 2010 hat der Stadtrat vom Ergebnis des Studienauftrages Kenntnis genommen und das Hochbauamt mit dessen Umsetzung beauftragt. Mit der Durchführung des Auswahlverfahrens wurde der für den “Künstlerischen Schmuck“ budgetierte Betrag überschritten.

Im Verlauf der Ausführungsplanung zeigte sich, dass der im Kostenvoranschlag vorgesehene Betrag zur Umsetzung der Massnahmen zur Erdbebensicherheit nicht ausreicht. Im Rahmen des vom Stadtparlament genehmigten Zusatzkredites wurde daraufhin für die Erdbebensicherheit ein zusätzlicher Beitrag gesprochen. Wie die Abrechnung nun zeigt, reichte auch diese Erhöhung nicht aus. Der Gesamtaufwand wurde trotz Zusatzkredit vom 15. März 2011 überschritten.

Im Verlauf der Realisierung ereigneten sich im Zusammenhang mit den Massnahmen zur Ertüchtigung der Erdbebensicherheit zudem zwei grössere Schadenfälle. Die Versicherung hat unter Beizug eines Experten die Schadenfälle untersucht und für die Fälle gesamthaft einen Mehraufwand von CHF 202‘898 ermittelt. Nach Abzug der Kosten, die bei korrekter Ausführung von Beginn weg ohnehin entstanden wären, hat die Versicherung die effektive Schadenshöhe festgelegt und in der Folge die Differenz von CHF 106‘446 zurückerstattet.

3 Aufgabenerfüllung und Fazit

Die in den beiden Kreditvorlagen formulierten Sanierungsziele wurden vollständig erreicht. Damit wurde erreicht, die städtebaulich wertvolle Schulanlage als wichtige Zeugin ihrer Bauepoche zu erhalten und betrieblich auf den neusten Stand zu bringen.

Für die unbedingt erforderlichen Anpassungen an die Erdbebentauglichkeit wurde eine innovative Lösung mit einem hohen gestalterischen Anspruch gewählt. Bedeutende öffentliche Gebäude haben in dieser Beziehung eine gewisse Vorbildfunktion. Der Aufwand für die Umsetzung ist jedoch von allen Beteiligten unterschätzt worden.

Der Sanierung wurde die MINERGIE-eco Zertifizierung (Nr. SG-1107) erteilt. Die Gebäude dürfen als MINERGIE®-Haus bezeichnet werden. Die Schulanlage entspricht damit wieder dem neusten Stand der Technik. Die seither erzielte Energieeinsparung ist erheblich. So konnte der Heizenergiebedarf um nahezu die Hälfte reduziert werden.

Seit der Erstellung des Kostenvoranschlages, datiert vom 18. September 2008, bis zur Arbeitsvergabe und dem Abschluss der Verträge hat eine Preissteigerung stattgefunden. Die auf der Basis des Schweizerischen Baupreisindex‘ für die Region Ostschweiz berechnete Preisänderung macht rund CHF 293‘000 (2.5 %) aus. Die Preisänderung wurde dabei ausschliesslich auf tatsächlich abgeschlossene Verträge ermittelt.

4 Projektcontrolling

Die Direktion Bau und Planung räumt Unzulänglichkeiten im Projekt- und Bauablauf vergangener Hochbauvorhaben ein. In diesem Falle sind Mängel in der Projektsteuerung und der Kostenüberwachung in der Zusammenarbeit zwischen Architekt, Bauleitung und Projektleitung festzustellen. Bei diesem Bauvorhaben ist in der Nachbetrachtung festzustellen, dass vor Baubeginn nicht genügend konzeptionelle und planerische Sicherheit bestanden haben.
Solcherlei Mängel werden mittlerweile durch ein konsequent angewandtes Projektcontrolling verbessert. Drei wesentliche Punkte sind hierbei zu erwähnen:

- Projekte in der Investitionsplanung ohne beschlossenen Kredit werden jährlich aktualisiert (Projekt- und Kostenentwicklung, Teuerung).
- Bei den Phasenübergängen (sechs Projektphasen nach SIA) wird konsequent Rechenschaft hinsichtlich der beschlossenen Projektziele (Programm, Termine, Kosten) abgelegt und auf Abweichungen reagiert. Die Phasenabschlüsse werden beginnend mit der Bestellung bis in den Betrieb im Projekthandbuch dokumentiert.
- Auf die Kostenstruktur bei Auslösung der Realisierung wird sich künftig auch das Abrechnungswesen beziehen.

Aufgrund der Höhe der Kreditüberschreitung ist diese dem Stadtparlament vorzulegen und dafür ein abschliessender Zusatzkredit zu beantragen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Abderhalden

Konto: 62.5040.336