



## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 25. Juli 2022

06.02.04.01 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen

06.02.04.01 Kosten

**259. Neubauprojekt Sekundarschulhaus Schlafapfelbaum (NSSE), A  
Genehmigung Kostenvoranschlag**

---

### I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Die Eglisauer Stimmbevölkerung hat an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 einen Baukredit für den Neubau des Sekundarschulhaus Schlafapfelbaum von Fr. 28'600'000 genehmigt. Am nördlichen Ortsrand von Eglisau soll ein neues Schulhaus für die Sekundarschule entstehen, das Platz bietet für neun Schulklassen mit den entsprechenden Unterrichts-, Spezial- und Nebenräumen, die in drei fast quadratischen, versetzt angeordneten Pavillons untergebracht sind. Eine Doppelturnhalle ist im steil nach Süden hin abfallenden Wiesenhang eingebettet, an dessen Rand sich unten an der Dachselenstrasse ein grosser Veloparkplatz für die Schülerinnen und Schüler befindet. Der Aussenraum bei der Rafzerstrasse ist gekennzeichnet durch eine begrünte Ankunftszone. Im Südwesten befindet sich der bestehende öffentlich zugängliche Sportplatz mit Fussballfeld, Laufbahn und einem kleinen Skaterpark.
2. Der Antrag für den Baukredit wurde basierend auf dem vom Generalplanerteam MAK architecture AG Zürich gemeinsam mit der Baukommission erarbeiteten Vorprojekt «plus» mit einem Kostenvoranschlag hinterlegt, der eine Kostengenauigkeit von +/-15% auswies.
3. In der Zwischenzeit konnte das Generalplanerteam die Kosten mit konkreteren (Richt-)Offerten verifizieren. Die Zahlen wurden laufend in der Baukommission – bis 30. Juni 2022 bestehend aus Ilona Haderer, Andrea Wenk, Hansruedi Leuenberger, Thomas Barth und Peter Bär – sorgfältig gesichtet und diskutiert. Im neuen Bauausschuss – seit 1. Juli 2022 bestehend aus Sandrine Haas, Ilona Haderer, Thomas Barth, Roland Ruckstuhl und Nicolas Wälle – wurden die Zahlen weiter kritisch hinterfragt und validiert. Es liegt nun neu ein Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% vor, der von den Mitgliedern des Bauausschusses an ihrer letzten Sitzung vom 13. Juli 2022 gutgeheissen wurde. Dieser Kostenvoranschlag ist durch den Gemeinderat zu verabschieden. Der Kostenvoranschlag dient dem Generalplanerteam und dem Bauausschuss als Arbeitsinstrument und Richtschnur zur Einhaltung des Baukredits.
  - 3.1. Überprüfung Kostenvoranschlag

In der Zeit von Februar bis Juni 2022 prüfte und diskutierte die Baukommission intensiv über verschiedene Optionen, welche das Generalplanerteam als Optimierungen des Gebäudes vorgeschlagen hatte. Auch die Höhe der Reserve für Unvorhergesehenes, der Posten Bauherrenbegleitung sowie die Teuerungen wurden nochmals beleuchtet und besprochen.
  - 3.1.1. Gebäudeoptimierung (BKP 2)

Geprüft und diskutiert wurde über Heiz-/Kühldecken in der Aula, ein Freecooling über ein Erdregister, eine Volumenstromregelung (VAV-Regelung) für optimierte Raumkühlung oder bessere Ausbauten bei Schränken, der Schliessanlage oder der Audioanlage und Bühnenbeleuchtung in der Aula. Die Baukommission hat nach reiflicher Überprüfung entschieden, mit Ausnahme

der VAV-Regelung auf diese Optionen zu verzichten bzw. sie auf später zu verschieben, da diese Mehrkosten den Kostenvoranschlag weiter erhöht hätten.

Der Bedarf für eine VAV-Regelung wurde erhärtet durch eine dynamische Gebäudesimulation. Das Büro LemonConsult untersuchte in ausgewählten Schulräumen des neuen Sekundarschulhauses den thermischen Komfort bezüglich der operativen Temperaturen und Raumlufttemperaturen unter Einbezug der vordefinierten Nutzungsszenarien und der lokalen Wärme- und Kälteabgabe und Lüftungsanlagen. Die Ergebnisse zeigten, dass die Raumtemperaturen in den Schulzimmern in den Sommermonaten meist deutlich über 26 Grad liegen. Mit der VAV-Regelung können diese Werte beeinflusst werden, so dass die Anzahl Stunden mit Temperaturen über 26 Grad reduziert werden können. Der Kostenvoranschlag erhöht sich um rund Fr. 250'000.

### 3.1.2. Bauherrenleistungen (BKP 55)

In den bisher absolvierten SIA-Phasen 31-32 für die Erstellung des Vor- und Bauprojekts «plus» (von Januar 2021 bis Ende Mai 2022) wurden bereits umfassende Dienstleistungen einer externen Bauherrenbegleitung beansprucht. Der im Kostenvoranschlag von Januar 2022 eingesetzte Betrag von Fr. 100'000 ist deshalb bereits ausgeschöpft. Damit dem Bauausschuss für die anstehenden SIA-Phasen 41-53 Ausschreibung bis Bauvollendung (von August 2022 bis April 2025) wiederum ein Betrag zur Verfügung steht, wurde bei den Baunebenkosten der Betrag für Bauherrenleistungen um Fr. 110'000 auf Fr. 210'000 (BKP 55) erhöht. So kann wiederum eine externe, unabhängige und fachlich qualifizierte Bauherrenberatung beigezogen werden. Für die Vergabe dieses Mandats wird nach den Sommerferien 2022 ein Einladungsverfahren durchgeführt.

### 3.1.3. Reserve / Unvorhergesehenes (BKP 6)

Der Kostenvoranschlag weist eine Reserve von Fr. 800'000 aus (BKP 6). Dieser Posten ist für Unvorhergesehenes eingestellt und entspricht rund 3% der Bausumme. Es ist üblich, bei einem Bauvorhaben dieser Dimension eine Reserve in dieser Höhe einzustellen. Unvorhergesehene Kosten können entstehen, wenn z.B. beim Aushub des Bauplatzes im Untergrund unerwartete Funde auftauchen würden und deshalb zusätzliche Arbeiten nötig würden, welche Mehrkosten verursachen. Diese Ausgaben würden dann bei der Reserve abgerechnet. Unter Unvorhergesehenes würden auch allfällige weitere zusätzliche Bestellungen fallen. Es wurde entschieden, den Betrag auf Fr. 800'000 zu belassen.

### 3.1.4. Teuerung (BKP 7)

Im neuen Kostenvoranschlag ist der Baupreisindex von 104.6 Punkten (10.2021) hinterlegt. Die Teuerung wird mit einer Summe von Fr. 872'500 (BKP 7) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um kalkulatorische Kosten für die Teuerung während der Planung und Realisierung. Sie wird mit 3% auf die Bausumme berechnet. Es ist mit der heutigen weltpolitischen und wirtschaftlichen Lage schwer vorhersehbar, wie sich der Baupreisindex entwickeln wird. Die KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) aktualisiert hierzu in regelmässigen Abständen die Empfehlungen, woran sich Bauherrschaften orientieren können. In der vorliegenden Version des Kostenvoranschlags ist die aktuellste Empfehlung eingesetzt.

## 4. Kostenvoranschlag

BKP	Bezeichnung	KV vom 20.01.2022 Betrag Fr. <i>Kostengenauigkeit +/-15%</i>	KV vom 21.07.2022 Betrag Fr. <i>Kostengenauigkeit +/-10%</i>
1	Vorbereitungsarbeiten	988'700	976'400
2	Gebäude (Schulhaus inkl. Doppeltturnhalle Typ B)	22'807'400	23'336'100

3	Betriebseinrichtung	352'500	316'500
4	Umgebung	1'520'600	1'510'600
5	Baunebenkosten und Übergangskosten (inkl. Anschlussgebühr für Fernwärme)	1'130'900	1'259'800
6	Reserve	800'000	800'000
7	Teuerung	0	875'700
9	Ausstattung (inkl. «Kunst und Bau»)	999'900	991'200
	<b>Total (inkl. MWST)</b>	<b>28'600'000</b>	<b>30'066'300</b>

#### 4.1. Abweichung

KV Abschluss SIA Phase 31 Vorprojekt «plus» vom 20.01.2022	Fr.	28'600'000	
KV Abschluss SIA Phase 32 Bauprojekt vom 21.07.2022	Fr.	30'066'300	
Differenz von KV 01.22 zu KV 07.22	Fr.	1'466'300	+5.1%
abzüglich Teuerung (rund 3% von Fr. 30'063'100)	- Fr.	875'700	
Differenz KV 01.22 zu KV 07.22 exkl. Teuerung	Fr.	590'600	+2.1%

Der bewilligte Baukredit von Fr. 28'600'000 wies gemäss Planungsstand Vorprojekt «plus» eine Kostengenauigkeit von +/-15% aus. Aufgrund der verfeinerten und detaillierteren Planung vom Stand Vorprojekt «plus» bis zum nun vorliegenden Bauprojekt konnte der Kostenvoranschlag weiter konkretisiert werden. Der neue Kostenvoranschlag kann deshalb nun mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% präsentiert werden. Die Abweichung von 2.1% (exkl. Teuerung) liegt hinsichtlich fortgeschrittener Planung im üblichen Rahmen. Mehrkosten infolge Teuerung gelten als gebundene Kosten. Es ist per heutigem Stand kein Zusatzkredit nötig.

#### 5. Termine

bis Ende Juli 2022	Baueingabe mit allen notwendigen Unterlagen zu Händen Bauamt
ab August 2022	Start Ausschreibungen für die ersten Arbeitsgattungen wie: BKP 112 Abbrüche/Rodungen/Demontagen/Sicherungen BKP 119 Asbestsanierung / BKP 201 Aushub/Baugrubensicherungen / BKP 261 Liftanlagen BKP 211 Baumeister / BKP 212 Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk / BKP 216 Natursteinarbeiten BKP 23/24/244/25/335 Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektro BKP 389 Feste Ausstattung Turnhalle
ca. Januar 2023	Bauentscheid liegt vor, Auflagenbereinigung bis ca. März 2023
ca. April 2023	Baufreigabe / Baustart kann erfolgen

## II. Beschluss

1. Der Kostenvoranschlag für das Neubauprojekt Sekundarschulhaus Schlafapfelbaum vom 21. Juli 2022 über Fr. 30'066'300 inkl. MWST (+/-10%) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf [www.eglisau.ch](http://www.eglisau.ch) publiziert.
3. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom September 2022 als separate Mitteilung berichtet.

## III. Mitteilung an

1. Mitglieder Bauausschuss (per Mail)
2. Generalplanerteam MAK architecture AG, Zürich (per Mail)
3. HochBauManagement RS2 AG, Zürich (per Mail)

## **Gemeinderat Eglisau**

Roland Ruckstuhl  
Gemeindepräsident

Lucas Müller  
Gemeindeschreiber

Versand: