

Sitzung vom 17. Mai 2017

---

<b>53</b>	<b>6</b>	<b>Raumplanung, Bau und Verkehr</b>
	<b>6.1</b>	<b>Liegenschaften</b>
	<b>6.1.5</b>	<b>Bauprojekte</b>
	<b>6.1.5.0</b>	<b>Allgemeines</b>
		<b>Kreditfreigabe Teilsanierung Flachdach SH Bachwis 2016 - 2017; Kreditfreigabe</b>

*Teilweise geheim (unter Anonymisierung der unterlegenen Firmen vollumfänglich öffentlich)*

---

### **Ausgangslage**

Im Frühsommer 2016 meldete der Hauswart des Schulhauses Bachwis, dass er in einem der Schulzimmer im Obergeschoss, an der Decke Verfärbungen am Verputz und eine Leckstelle festgestellt hat. Es drang Wasser vom Flachdach her, durch die Betondecke in diesen Bereich. Es wurde dann eine Unternehmung für Flachdächer aufgegeben, um das genaue Schadenausmass zu prüfen.

Bei dieser Dachkontrolle wurde mittels Öffnen der Dachhaut an verschiedenen Stellen festgestellt, dass praktisch die gesamte Fläche des Daches, oberhalb der Schulzimmer, feucht ist. Im Bereich der festgestellten Leckstelle wurden sogar richtige „Pfützen“ diagnostiziert. Als Sofortmassnahme wurde eine grössere Fläche des defekten Bereiches getrocknet, neu abgedichtet und wieder eingedeckt. Es wurde von der Fachfirma dringend empfohlen, die gesamte Teilflachdachfläche so bald als möglich zu sanieren. Sie hat uns dafür Detailaufnahmen für eine spätere Ausschreibung erstellt. Im Budget 2017 wurde dann ein Betrag von Fr. 120'000.00 eingeplant.

Im Zuge der Arbeitsplanung des Bereiches Liegenschaften für das Jahr 2017 wurde in Absprache mit dem Infrastrukturausschuss festgelegt, dass die Planung und Ausführung aus Zeitgründen durch einen externen Fachmann begleitet werden soll. Der Baufachmann Thomas Woernhard, Genstrasse 1, 8308 Illnau, offerierte für die Planung und Begleitung des Bauvorhabens einen Betrag von Fr. 19'217.50. Der Bereichsleiter Liegenschaften beauftragte Thomas Woernhard die erforderlichen Abklärungen und Vorarbeiten für die Flachdachsanieierung vorzunehmen und einen detaillierten Kostenvoranschlag zu erstellen. Die erforderlichen Leistungsverzeichnisse für das Einholen von gleichwertigen Angeboten mussten ebenfalls erstellt und eine Offertanfrage durchgeführt werden.

Für die Flachdachsanieierung sind folgende Arbeiten nötig:

- Stellen eines Baugerüsts für die Handwerker, im Innenhof des Schulhauses
- Demontieren aller Blechabdeckungen und des Blitzschutzes
- Abdecken der gesamten Flachdachfläche (Entfernen Kiesbelag, Isolationen usw.)
- Einbau der benötigten Sicherungshaken gemäss Vorschrift Arbeitssicherheit
- Neueinbringen der Betonabdichtung, Bitumenbelag
- Neuisolierung des Flachdaches (Verbesserung der Flachdachdämmung)
- Montage der neuen Blechabdeckungen an der Dachkrone
- Wiedereindeckung mit Kies
- Wiederherstellung Blitzschutz

Zusätzliche Arbeiten auf den anderen Dachflächen dieses Gebäudeteils:

- Einbau von Sicherungshaken gemäss Vorschrift Arbeitssicherheit

#### *Arbeitssicherheit*

Gemäss den geltenden Vorgaben der SUVA müssen für Arbeiten auf dem Dach über 3m die notwendigen Sicherungsmassnahmen installiert werden. Aus diesen Grund werden nicht nur auf dem zu sanierenden Flachdachteil, sondern auch auf den anderen, noch intakten Dachflächen gleichzeitig die notwendigen Sicherungshaken montiert (Synergieeffekt und Kosteneinsparungen).

#### *Fördergelder*

Vom Bund gibt es für die Sanierung von Gebäuden, z.B. für die zusätzliche Isolierung der Dachflächen Fördergelder. Dafür muss jedoch ein kostenpflichtiges Gutachten, ein Gebäudeausweis (GEAK) erstellt werden. Die in Aussicht gestellten Fördergelder werden jedoch erst nach dem Vorliegen der Bauabrechnung ausbezahlt. In unserem Fall darf von ca. Fr. 10'000.00 ausgegangen werden.

#### **Offertanfragen**

Die geschätzte Bausumme für das Vorhaben ist gemäss Submissionsverordnung unterhalb der Schwellenwerte für das Bauhauptgewerbe von Fr. 150'000.00. Es konnte folglich mittels Offertanfragen bei sechs Fachfirmen ein Angebot eingeholt werden. Alle angefragten Unternehmungen haben ein Angebot eingereicht.

Diese einzelnen Angebote wurden auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Das Ergebnis sieht wie folgt aus:

Unternehmung	Angebot inkl. MwSt.	
SADA AG, Opfikon	Fr.	73'431.55
Anbieter a	Fr.	76'058.20
Anbieter b	Fr.	77'900.60
Anbieter c	Fr.	82'828.70
Anbieter d	Fr.	84'612.75
Anbieter e	Fr.	88'445.20

Die SADA AG offeriert die zusätzlichen Sicherungshaken für die Sicherstellung der Arbeitssicherheit auch auf den anderen Dachflächen für Fr. 24'483.75.

Für die Flachdachsanieierung sind noch weitere Gewerke zu berücksichtigen. Die Gesamtkosten setzen sich gemäss Kostenvoranschlag des Baufachmanns somit wie folgt zusammen:

Kostenvoranschlag (+/-10%):

BKB	Arbeitsgattung/Unternehmung	Kosten inkl. MwSt.	
211	Gerüstungen	Fr.	5'000.00
222	Spenglerarbeiten, Flachdach, Sada AG	Fr.	73'431.55
222	zusätzliche Absturzsicherungen, Sada AG	Fr.	24'483.75
230	Elektroanlagen, Bauprovisorium	Fr.	2'000.00
251	Sanitäranlagen, Anpassungen Dachwasser	Fr.	600.00
287	Baureinigung	Fr.	3'000.00
291	Honorare, Bauführung, Th. Woernhard	Fr.	19'126.00
269.7	EHV AG, Erstellung GEAK	Fr.	2'500.00
421	Gartenarbeiten, Instandstellung Umgebung	Fr.	1'500.00
524	Pläne Kopien	Fr.	600.00
525	Spesen	Fr.	100.00
531	Bauwesen-, Bauherrenhaftpflichtversicherung	Fr.	1'500.00
Baukosten inkl. Honorare und MwSt.		Fr.	133'841.30
Unvorhergesehenes, Reserve		Fr.	6'158.70
Zu bewilligender Kredit brutto		Fr.	140'000.00
./.. in Aussicht gestellte Zuschüsse Bund		Fr.	10'000.00
Gesamtkosten Netto		Fr.	130'000.00
<b>Kredit gemäss Investitionsplanung 2017</b>		<b>Fr.</b>	<b>120'000.00</b>
<b>Gebundener Zusatzkredit</b>		<b>Fr.</b>	<b>20'000.00</b>

*Auszug Finanzhaushaltsgesetz § 24, Abs. 5*

Ein Verpflichtungskredit kann nur dann netto beschlossen werden, wenn Beiträge Dritter in Ihrer Höhe rechtskräftig zugesichert sind oder wenn er vorbehaltlich bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall, so dass der Kredit formal brutto genehmigt werden muss.

*Begründung der Mehrkosten*

Die vorgeschriebenen Sicherungsmassnahmen für künftige Arbeiten (Dachkontrollen, Bälle herunterholen usw.) auf den einzelnen Flachdachflächen des Schulhauses Bachwis kosten mehr als geplant, da das vorgesehene System auf diesem Dach nicht eingesetzt werden kann.

Die Flachdachsanieierung soll in den Sommerferien 2017 ausgeführt werden.

**Beschluss**

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

**beschliesst**

1. Es wird ein Verpflichtungskredit von brutto Fr. 140'000.--, für die Teilsanierung des Flachdachs Schulhaus Bachwis, Schnällböcklerstrasse 34, 8315 Lindau, bewilligt.
2. Es wird ein Budgetnachtragskredit von brutto Fr. 20'000.-- bewilligt und zur Kenntnis genommen, dass sich die Nettokosten voraussichtlich auf Fr. 130'000.-- belaufen werden, d.h. der Nachtragskredit netto "nur" Fr. 10'000.-- ausmachen wird. Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe, welche nicht an die Budgetkompetenz des Gemeinderates anzurechnen ist.
3. Der Auftrag für die weitere Planung und Begleitung der Flachdachsanierung wird für Fr. 19'126.00 an Thomas Woernhard, Geenstrasse 1, 8308 Illnau, vergeben.
4. Der Auftrag für die Flachdacharbeiten wird für Fr. 73'431.55 an die SADA AG, Vega-Strasse 3, 8152 Opfikon, vergeben.
5. Der Auftrag für die zusätzlichen Sicherungshaken wird für 24'483.75 ebenfalls an die SADA AG, Vega-Strasse 3, 8152 Opfikon, vergeben.
6. Den übrigen Offertstellern ist abzuschreiben.
7. Mit der SADA AG ist auf der Basis der Angebote ein Werkvertrag zu erstellen.
8. Der stv. Liegenschaftenverwalter wird beauftragt, zusammen mit dem externen Fachplaner, die einzelnen Nebenarbeiten zu koordinieren und zu vergeben.
9. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Abrechnung zu erstellen und diese der zuständigen Fachstelle zur Genehmigung und Auszahlung der in Aussicht gestellten Fördergelder einzureichen.
10. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Finanzen
  - RPK
  - Herrn Thomas Woernhard, Geenstrasse 1, 8308 Illnau
  - Homepage (unter Anonymisierung der unterlegenen Firmen)
  - Akten

## **GEMEINDERAT LINDAU**

Bernard Hosang  
Gemeindepräsident

Viktor Ledermann  
Gemeindeschreiber

versandt am: