

**Antrag und Weisung
an den Grossen Gemeinderat**

GGR-Geschäft 1/2016

Stadtratsbeschluss vom 9. März 2016

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, er möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger)

1. Die Bauabrechnung über die Erneuerung des Tödiparks mit einer Abrechnungssumme von Fr. 485'083.25 und Mehrkosten von Fr. 65'083.25 wird genehmigt.
2. Für die Kreditüberschreitung von Fr. 65'083.25 wird nachträglich ein Zusatzkredit bewilligt.

Weisung

Ausgangslage

Am 9. Dezember 2013 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Kredit von 420'000 Franken für den Umbau der Volière Tödipark in ein Mehrzweckgebäude mit Imbissstand und öffentlichen WC-Anlagen sowie für die Gestaltung des Spielplatzes inkl. Anschaffung von Spielgeräten. Die Vergabe der Grün- und Umgebungsarbeiten für den Spielplatz erfolgte aufgrund einer Ausschreibung im eingeladenen Verfahren am 28. März 2014 an eine Firma in Wetzikon. Mit der Lieferung sowie dem Versetzen der Spielgeräte wurde am 2. April 2014 eine Unternehmung aus Männedorf betraut.

Gestützt auf die Offerte vom 3. Mai 2013 hat die Abteilung Bau + Planung das Architekturbüro Kaspar Thalman AG, Uster, mit der Projektierung und Realisierung des Umbaus der Volière beauftragt. Der Baubeginn erfolgte im April 2014 und dauerte bis Ende Juni 2014. Zehn Bau- und Handwerkerunternehmer waren am Umbau der Volière beteiligt. Am 10. Juli 2014 konnte die neue Anlage samt Spielplatz mit einem öffentlichen Einweihungsfest der Bevölkerung übergeben werden. Seither erfreut sich insbesondere der Spielplatz grosser Beliebtheit und wird von der Bevölkerung rege benützt.

Bauabrechnung: Umbau der Volière

Der Vergleich des bewilligten Kredites mit den Schlussabrechnungen des Architekturbüro Kaspar Thalman AG vom 9. Januar 2015 präsentiert sich für den Volièren-Umbau wie folgt:

	KV Fr.	Bauabrechnung Fr.	Differenz Fr.	%
1 Vorbereitungsarbeiten	1'000.00	5'378.40	+ 4'378.40	+ 437,8
2 Gebäude	226'000.00	263'738.70	+ 37'738.70	+ 16,69
29 Honorare	17'000.00	23'318.80	+ 6'318.80	+ 37,2
4 Umgebung (Eigenleistungen Bau)	0.00	0.00	0.00	0,0
5 Baunebenkosten	1'000.00	104.75	- 895.25	- 89,5
8 Reserve	<u>5'000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>- 5'000.00</u>	<u>- 100,0</u>
Total (inkl. MWST)	<u>250'000.00</u>	<u>292'540.65</u>	<u>+ 42'540.65</u>	<u>+ 17,0</u>

Differenzbegründung

Die Bauarbeiten schliessen mit Mehrkosten von Fr. 42'540.65 oder + 17,0 % ab. Gemäss Art. 4.2.2 der SIA Ordnung 102 werden die Baukosten mit einer Kostengenaugkeit von +/- 20 % veranschlagt. Die vorliegende Bauabrechnung schliesst im Rahmen der SIA-Norm ab. Die Mehrkosten setzen sich wie folgt zusammen:

– Baulicher Zustand: 30'000 Franken

Das Volièren-Gebäude war infolge mangelnden Unterhalts in einem wesentlich schlechteren Zustand als angenommen. Das genaue Ausmass der erforderlichen Sanierungsarbeiten konnte für den Vorlagekredit nicht zuverlässig abgeschätzt werden. Dies insbesondere da Wandverkleidungen den Blick auf die Grundsubstanz (Beton) verhinderten. So musste auch das Flachdach infolge Wassereintruchs vollständig erneuert werden. Bei der Einholung des Kredits ging man davon aus, dass lediglich eine Sanierung des Daches genügen würde. Erst nach Baubeginn wurde der ungenügende Zustand bzw. das Ausmass des beschädigten Dachs ersichtlich. Die bestehende Heizung wurde – entgegen der Planung – vom Vorpächter mitgenommen. Erst bei Klärung der Eigentumsverhältnisse wurde der Stadtverwaltung bewusst, dass die Stadt keinen Anspruch auf die installierte Heizung hatte und somit vollumfänglich für die Ersatzbeschaffung aufkommen musste. Im Laufe der Bauarbeiten zeigte sich, dass die Betondecke aufgrund ihres Zustands ebenfalls zu reparieren und zu ergänzen war. Auch dieser Zustand konnte während der Erstaufnahme und somit bei der ersten Kostenschätzung nicht erkannt werden (siehe Abb. 1). Weiter waren die Rinne und der Einlauf des Dachwasserablaufes zu ersetzen. Aufgrund der aktuellen Vorschriften der Stadtwerke musste der Gasanschluss im Gebäude ebenfalls erneuert werden.



Abb. 1

– Mehrbestellungen: 30'000 Franken

Wegen Frostgefahr wurden die Fenster der WC-Anlagen zugemauert, was wiederum den Einbau von Lüftungsanlagen bedingte. Zusätzlich wurden ein Wickeltisch und Putzschränke eingebaut. Im Gastro-Bereich führten eine zusätzliche Abdeckung, Anschlüsse und Leerrohre sowie Anpassungen bei Lüftung und Ventilation zu Mehrkosten. Aufgrund der erforderlichen Zusatzleistungen und -arbeiten erhöhte sich das Honorar für den Architekten entsprechend.

– Minderkosten: 17'000 Franken

Minderkosten entstanden bei der Schliessanlage, bei den Sanitärarbeiten sowie beim Verzicht auf Bauprovisorien, externen Bauexperten und Versicherungen. Aufgrund der begründeten Mehrkosten wurden die Reserven nicht separat ausgewiesen.

Die detaillierte Differenzbegründung für die einzelnen Kostenstellen kann der Schlussabrechnung des Architekten vom 9. Januar 2015 entnommen werden.

Bauabrechnung: Erneuerung des Spielplatzes und der Umgebung

Der Vergleich des bewilligten Kredites mit der Schlussabrechnung vom 21. November 2014 präsentiert sich für die Erneuerung des Spielplatzes und der Umgebung wie folgt:

	<i>KV</i>	<i>Bauabrechnung</i>	<i>Differenz</i>	
	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>%</i>
1 Motorsänger GmbH (Geräte)	107'000.00	108'350.00	+ 1'350.00	+ 3,0
2 Mehrwertsteuer gerundet	8'600.00	8'668.00	+ 68.00	+ 0,8
3 Scheibler Gartenbau (Umgebung) (inkl. MWST)	54'400.00	68'224.60	+ 13'824.60	+ 25,4
4 Petanque-Platz (inkl. MWST)	<u>0.00</u>	<u>7'300.00</u>	<u>+ 7'300.00</u>	<u>+ 100,0</u>
Total (inkl. MWST)	<u>170'000.00</u>	<u>192'542.60</u>	<u>+ 22'542.60</u>	<u>+ 13,3</u>

Differenzbegründung

Die Spielplatz- und Umgebungsarbeiten schliessen mit Mehrkosten von Fr. 22'542.60 oder + 13,3 % ab. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Für das Aufstellen der Spielgeräte und das Einfassen der Spielplätze waren grössere Erdarbeiten erforderlich als vorgesehen.
- Unter Terrain kamen unerwartet stark armierte Betonelemente zum Vorschein, welche mit einem speziellen Abbaugerät beseitigt werden mussten.
- Im Zuge der Umgebungsarbeiten wurden stark beschädigte und verwitterte Wege und Treppenelemente – nicht zuletzt aus Sicherheitsgründen – ersetzt und erneuert. Dies war in diesem Umfang bei der Kreditierung nicht vorgesehen.
- Da eine vorzeitige Inbetriebnahme der Grünanlagen im Sommerhalbjahr kaum verhindert werden konnte, verlegte man anstelle der budgetierten Rasenansaat teurerer Fertig-Rasen. Dies wurde in Absprache mit dem Ressortvorstand und dem Projektleiter der Stadt aufgrund befürchteter Schäden an der Rasensaat entschieden. Das Anziehen von Rasen mit Samen dauert bis zur Begehungsfähigkeit ein paar Monate. Ist der Rasen noch nicht richtig angewachsen und wird er trotzdem betreten, ist die ganze Arbeit "für die Katze". Auf Spielplätzen lassen sich Kinder kaum von Abschränkungen abhalten und betreten auch Rasen, der sich noch im Wachstum befindet. Insgesamt hat man mit dem Verlegen der teureren Rasenziegel jedoch Kosten gespart, denn aufgrund der Erfahrungen hätte man den Rasen immer wieder neu anpflanzen müssen.
- Die eingebauten Spielgeräte erforderten aufgrund der aktuellen Sicherheitsrichtlinien und der Kontrolle durch die SUVA zusätzliche, mit Gummipplatten ausgerüstete Fallschutzbereiche. Im Projekt war vorgesehen, dort lediglich Holzschnittel aufzubringen.
- Die Installation des Petanque-Platzes war bereits im Projekt, welches der damalige Gemeinderat am 21. August 2013 genehmigt hat, vorgesehen. Auch im Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 wurde dieser Petanque-Platz erwähnt. Leider wurde es aber unterlassen, diesen auch im Kredit, welcher der Gemeindeversammlung unterbreitet wurde, zu berücksichtigen. Im Einverständnis mit dem damaligen Ressortvorstand wurde der Platz dann trotzdem realisiert. Die Mehrkosten von 7'300 Franken sind separat ausgewiesen.

Die gesamten Aufwendungen für die Erneuerung des Spielplatzes werden dem dafür geäußneten Fond der Spielplatzabgaben entnommen.

Bauberechnung der Gesamtkosten

Kostenstelle Erneuerung Tödipark Konto 1.205.5010.00	Kredit Fr.	Bauberechnung Fr.	Differenz Fr.	%
A. Umbau der Volière	250'000.00	292'540.65	+ 42'540.65	+ 17,0
B. Erneuerung Spielplatz und Umgebung	<u>170'000.00</u>	<u>192'542.60</u>	<u>+ 22'542.60</u>	<u>+ 13,3</u>
Total (inkl. MWST)	<u>420'000.00</u>	<u>485'083.25</u>	<u>+ 65'083.25</u>	<u>+ 15,5</u>

Erwägungen des Stadtrates

Die vorliegenden Abrechnungen der tatsächlich ausgeführten Arbeiten schliessen gegenüber dem an der Gemeindeversammlung bewilligten Kredit von 420'000 Franken insgesamt mit Mehrkosten von Fr. 65'083.25 ab. Dabei entfallen auf den Umbau der Volière Fr. 42'540.65 (17,0 %) resp. die Erstellung des Spielplatzes Fr. 22'542.60 (13,3 %).

Diese Mehraufwendungen sind bei den Differenzbegründungen ausführlich begründet. Die Abrechnung kann dem Grossen Gemeinderat daher zur Genehmigung unterbereitet werden.

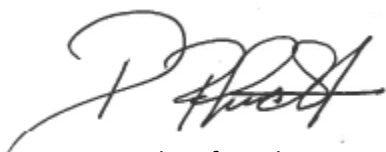
Formelles

Bei der Erneuerung des Tödiparks handelt es sich um eine neue Ausgabe, für welche die Gemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit genehmigte. Für Bauten aufgrund von Spezialbeschlüssen ist gemäss § 123 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1) nach der Vollendung eine besondere Bauberechnung vorzulegen. Übersteigt eine Ausgabe den bewilligten Betrag, ohne dass sich dies notwendig aus der Sache ergibt, ist eine Ergänzung der Bewilligung einzuholen (sog. Zusatzkredit). Erträgt die Entscheidung keinen Aufschub, wird spätestens mit der Vorlage der Abrechnung um nachträgliche Genehmigung ersucht (§ 120 Abs. 1 und 2 GG).

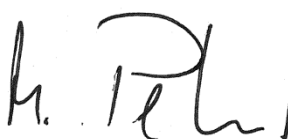
Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Grossen Gemeinderates grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Bauberechnungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderates dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

versandt am: 15. Juni 2016 (korrigierte Fassung)

Aktenverzeichnis (für Parlamentsmitglieder)

- Bauabrechnung vom 9. Januar 2015, Umbau Volière
- Bauabrechnung vom 21. November 2014, Erneuerung Spielplatz

Aktenverzeichnis (zusätzlich für GRPK)

- Ausführungspläne Volière vom 9. Januar 2015 (nur in Papierform)
- Ausführungspläne Erneuerung Spielplatz vom 29. Oktober 2014 (nur in Papierform)
- Kontoauszüge / Rechnungsbelege von 2014-2015 (in Papierform)
- GRB vom 8. Februar 2012, Vorprojekt
- GRB vom 27. März 2013, Ausführungsprojekt
- GRB vom 21. August 2013, Vorlage an Gemeindeversammlung
- GV vom 9. Dezember 2013, Gemeindeversammlungsprotokoll
- Bericht RPK vom 30. Oktober 2013