

## **Antrag des Stadtrates betreffend Bauabrechnung über die Sanierung und Erweiterung des Betriebs- gebäudes ARA Uster**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 20 der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Die Bauabrechnung über die Sanierung und Erweiterung des Betriebsgebäudes der Abteilung Raumordnung vom 6. Dezember 2005 mit den Beträgen von:**
  - **Vorleistungen** Fr. 90'182.20
  - **Sanierung und Erweiterung Betriebsgebäude** Fr. 4'762'184.15
  - **Zusatzleistungen** Fr. 149'907.10**wird genehmigt.**
2. **Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Raumordnung, Rolf Aepli

## I. Ausgangslage

Die stetig wachsende Einwohnerzahl der Stadt Uster sowie neue gesetzliche Vorgaben und damit verbunden geänderte technische und betriebliche Anforderungen an den Betrieb der ARA Uster gaben den Ausschlag, dass im Rahmen einer Strategieplanung ARA Uster verschiedene Ausbauschritte geplant wurden. Als erste wesentliche Massnahme und gleichzeitig Investitionsschwerpunkt in den Jahren 2002 bis 2004 musste das bestehende Betriebsgebäude saniert und erweitert werden.

Mit Weisung Nr. 26 A vom 27. August 2002 legte der Stadtrat dem Gemeinderat einen Kreditantrag von Fr. 4'585'000.— zur Erweiterung und Sanierung des Betriebsgebäudes vor. Im Sinne der städtischen Energieplanung wurde gleichzeitig ein Zusatzkredit über Fr. 165'000.— zur Erreichung des Minergiestandards verabschiedet. Dieser Beschluss wurde in der Folge dem Volk vorgelegt und am 24. November 2002 an der Urne gutgeheissen.

Die Realisierung der Sanierung und Erweiterung erfolgte in den Jahren 2003 bis 2005. Neben der Erfüllung der finanziellen Vorgaben konnten auch die nachfolgend aufgeführten Zielsetzungen, die an das Projekt gestellt wurden, erfüllt werden:

- Optimale Ausnützung der vorhandenen Bausubstanz; bestehende Gebäude werden damit gleichzeitig saniert.
- Verzicht auf aufwändige Provisorien im Zusammenhang mit der Realisierung der dringend notwendigen Automatisierung inkl. EMSR-Technik.
- Erfüllung der ASA-Richtlinien an die Betriebs- und Arbeitssicherheit sowie Verbesserung der Hygiene zur Erhaltung der Gesundheit der Mitarbeitenden.
- Verbesserte Bedingungen zur Ausbildung und Information von Studierenden, Schülerinnen und Schülern sowie interessierte Bürgerinnen und Bürgern in der Anlage.

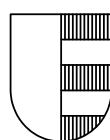
Die Verleihung des Minergielabels durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 4. Februar 2005 sowie weitere erzielte Kosteneinsparungen im Rahmen von optimierten Betriebsprozessen sind der Beweis dafür, dass die ursprünglich gestellten Wettbewerbskriterien «Wirtschaftlichkeit», «Betriebliche Zweckmässigkeit», «überzeugende architektonische Grundidee» und ein sinnvoller «Aussenraum» ebenfalls erfüllt werden konnten.

Die vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 315 am 12. Juni 2001 gewählte Baukommission konnte an ihrer letzten Sitzung vom 23. November 2004 feststellen, dass das Projekt gemäss den oben erwähnten Vorgaben hinsichtlich Kosten, Qualität und Terminen erfolgreich realisiert werden konnte.

## II. Bewilligte Kredite

Vorleistungen

Beschluss Nr.	Datum des Beschlusses	Bezeichnung	Kredit Fr. inkl. MWST
SR 290	23. Mai 2000	Studienauftrag	40'000.00
SR 108	6. März 2001	Projektmanagement	29'000.00
Vergaben in Kompetenz des Abteilungsvorstehers Raumordnung			20'000.00
<b>Total</b>			<b>89'000.00</b>



## Sanierung und Erweiterung Betriebsgebäude

Beschluss Nr.	Datum des Beschlusses	Bezeichnung	Kredit Fr. inkl. MWST	Teuerungsbereinigt Fr. inkl. MWST <sup>1)</sup>
GR 26 A	27. August 2002	Erweiterung Betriebsgebäude	4'475'000.00	4'479'027.50
GR 26 A	27. August 2002	Erreichung Minergie-standard	165'000.00	165'145.50
Kreditbewilligungen im Rahmen der Finanzkompetenz des Abteilungsvorstehers gemäss Beschlüssen der Baukommission <sup>2)</sup>			144'761.60	144'761.60
<b>Total</b>			<b>4'784'761.60</b>	<b>4'788'973.60</b>

<sup>1)</sup> Teuerungsbereinigt nach Baukostenindex 2001–2005 (Gesamtindex): 0,09 Prozent (siehe Ordner Bauabrechnung)

<sup>2)</sup> 11 gesprochene Zusatzkredite (siehe Ordner Bauabrechnung). Die Zusatzkredite werden nicht teuerungsbereinigt.

## Zusatzleistungen

Beschluss Nr.	Datum des Beschlusses	Bezeichnung	Kredit Fr. inkl. MWST
GR 26 A	27. August 2002	Zusatzleistungen	110'000.00
<b>Total</b>			<b>110'000.00</b>

## III. Bauabrechnung

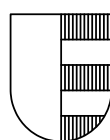
Die Bauabrechnung der Abteilung Raumordnung vom 6. Dezember 2005 zeigt folgendes Bild:

## Vorleistungen

BKP Nr.	Bezeichnung	Kredit Fr. inkl. MWST	Abrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
	Betriebskonzept / Raumprogramm	20'000.00	19'967.75	-32.25	-0,16
	Projektmanagement	29'000.00	30'189.85	1'189.85	4,10
	Studienauftrag	40'000.00	40'024.60	24.60	0,06
<b>Total</b>		<b>89'000.00</b>	<b>90'182.20</b>	<b>1'182.20</b>	<b>1,33</b>

## Sanierung und Erweiterung Betriebsgebäude

Die bewilligten Aufwendungen von Fr. 165'000.— für die Erreichung des Minergiestandards sind in den betroffenen Positionen der Bauabrechnung eingerechnet. Im Gegensatz dazu sind im bewilligten Kostenvoranschlag diese Kosten nicht enthalten, da der Gemeinderat diese als Zusatzkredit sprach.



BKP Nr.	Bezeichnung	Kosten gemäss KV Fr. exkl. MWST <sup>1)</sup>	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten	651'886.15	104'363.15	-547'523.00	-83,99
2	Gebäude	2'531'114.95	4'263'606.05	1'732'491.10	68,45
3	Betriebseinrichtung	748'122.70	132'402.00	-615'720.70	-82,30
4	Umgebung	64'207.75	71'660.40	7'452.65	11,61
5	Baunebenkosten	64'157.70	118'550.80	54'393.10	84,78
6	Mehrwertsteuer	316'045.20	0.00	-316'045.20	-100,00
9	Ausstattung	103'493.05	71'601.75	-31'891.30	-30,81
	<b>Zwischentotal</b>	<b>4'479'027.50</b>	<b>4'762'184.15</b>	<b>283'156.65</b>	
	Aufwendungen Miner- giestandard	165'148.50			
	Bewilligte Zusatzkredite <sup>2)</sup>	144'761.60			
	<b>Total</b>	<b>4'788'937.60</b>	<b>4'762'184.15</b>	<b>-26'753.45</b>	<b>-0,56</b>

<sup>1)</sup> Teuerungsbereinigt nach Baukostenindex 2001–2005 (Gesamtindex): 0,09 Prozent (siehe Ordner Bauabrechnung)

<sup>2)</sup> Die Zusatzkredite werden nicht teuerungsbereinigt.

#### Zusatzleistungen

BKP Nr.	Bezeichnung	Kredit Fr. inkl. MWST	Abrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
	Gesamtprojektleitung / OBL <sup>1)</sup>	30'000.00	81'821.10	51'821.10	172,74
	Baukommission	60'000.00	68'086.00	8'086.00	13,48
	Betriebsdokumentation	20'000.00	0.00	-20'000.00	-100,00
	<b>Total</b>	<b>110'000.00</b>	<b>149'907.10</b>	<b>39'907.10</b>	<b>36,28</b>

<sup>1)</sup> Interne Leistungen der Abteilung Raumordnung

#### Begründung der Kostendifferenzen

##### Sanierung und Erweiterung Betriebsgebäude

- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:  
Die Kosten der Haustechnik, Baumeisterarbeiten und entsprechenden Honorare wurden auf Grund von Vergaben an die gleichen Unternehmer in den BKP 2 mutiert.
- BKP 2 Gebäude:  
Wegen der Vergaben an die gleichen Unternehmer wurden aus BKP 1 und BKP 3 die Kosten in den BKP 2 verschoben und hier abgerechnet. Zusätzlich entfallen die Kosten für den Minergiestandard, die KV-Erhöhungen und die Mehrwertsteuer grösstenteils auf diese Position.
- BKP 3 Betriebseinrichtung:  
Die Haustechnikkosten, die Baumeisterarbeiten, der Ausbau und die Honorare wurden auf Grund von Vergaben an die gleichen Unternehmer in den BKP 2 mutiert.
- BKP 4 Umgebung:  
Zusätzliche Kosten entstanden durch die Realisierung einer Zufahrt für die Faulturmentleerung, die zwingend notwendig wurde.
- BKP 5 Baunebenkosten:  
Durch die öffentliche Ausschreibung diverser Leistungen fielen höhere Reproduktionskosten an.

Zur Sicherstellung, dass die gewählte Metallkonstruktion der aggressiven Umgebung standhält, wurde die Schweizerische Gesellschaft für Korrosionsschutz (SGK) beigezogen.

- BKP 6 Mehrwertsteuer:  
Im Kostenvoranschlag wurde die Mehrwertsteuer als eigene Rubrik ausgewiesen. In der Abrechnung ist die Mehrwertsteuer jedoch in den einzelnen Kostenbereichen integriert und nicht mehr separat ausgewiesen, da auch die Rechnungen inklusive Mehrwertsteuer gebucht wurden.
- BKP 9 Ausstattung:  
Die Büromöbel konnten günstiger beschafft werden.

#### Zusatzleistungen

- Gesamtprojektleitung / Oberbauleitung:  
Die durch den politischen Prozess geforderten Projektänderungen und Kosteneinsparungen führten zu einem internen Mehraufwand bei der Abteilung Raumordnung. Die Betriebsdokumentation wurde im Rahmen der Gesamtprojektleitung mit eigenen Ressourcen erarbeitet.
- Baukommission:  
Die durch den politischen Prozess geforderten Projektänderungen und Kosteneinsparungen führten zu mehr Sitzungen der Baukommission.
- Betriebsdokumentation:  
Die Betriebsdokumentation wurde nicht an eine Unternehmung vergeben, sondern im Rahmen der Gesamtprojektleitung mit eigenen Ressourcen erarbeitet.

#### IV. Beiträge

Mit Verfügung Nr. 1078 vom 16. Mai 2003 teilte das AWEL mit, dass an die Sanierung und Erweiterung des Betriebsgebäudes auf der ARA Uster – im Sinne von § 46 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz (EG GSchG) – von den berechtigten Gesamtaufwendungen ein Anteil von 5 %, maximal Fr. 255'000.—, gesprochen wird. Nicht beitragsberechtigt sind Aufwendungen für Gebühren, Versicherungen und Kosten der Baukommission.

#### V. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Bauabrechnung über die Sanierung und Erweiterung des Betriebsgebäudes der Abteilung Raumordnung vom 6. Dezember 2005 zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Die Stadtpräsidentin:  
Elisabeth Surbeck-Brugger

Der Stadtschreiber:  
Hansjörg Baumberger