



Uster, 28. Mai 2013
Nr. 173/2013
V4.04.70

Zuteilung: RPK

Seite 1/4

**ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND SEESTRASSE 107,
BEREITSTELLEN SCHULRAUM PRIMARSCHULE INKL.
FASSADENSANIERUNG**

GENEHMIGUNG BAUABRECHNUNG

(ANTRAG NR. 173)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 19, Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die Bauabrechnung betreffend «Seestrasse 107, Bereitstellen Schulraum Primarschule inkl. Fassadensanierung» im Betrag von Fr. 1 686 425.97 inkl. MwSt. wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Werner Egli



A. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 13. Januar 2011 (Rechtskraft am 02. Mai 2011) dem Stadtratsantrag Nr. 53 betreffend Baukredit «Seestrasse 107, Bereitstellen Schulraum Primarschule inkl. Fassadensanierung» der städtischen Parzelle Nr. C 2717 mit 1'013 m² von 1 980 000 Franken inkl. MwSt. zugestimmt. Gleichzeitig willigte er ein, die Liegenschaft nach erfolgter Realisierung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu verschieben, dies zu einem Gesamtwert von ca. 3 009 000 Franken inkl. MwSt. (Buchwert: 1 029 000 Franken und Baukosten der Sanierung: ca. 1 980 000 Franken).

B. Rückblick

Für die Umnutzung des Gebäudes inkl. Fassadensanierung wurden in der vergangenen Planungszeit von 3.5 Jahren und einer Realisierungszeit von ca. 7 Monaten insgesamt 23 Projektteam- sowie 12 Planungs- und Baukommissionssitzungen durchgeführt. Die wichtigsten Meilensteine waren:

• Projektauftrag an Projektausschuss INFRA durch PSP	2008	22. Januar
• Baueingabe Zwischennutzung (Umnutzung und Anpassungen)	2009	12. Juni
• Baubewilligung für Zwischennutzung		18. September
• Genehmigung Baukredit für Zwischennutzung durch SR		20. Oktober
• Bezugs- und Schlusskontrolle Zwischennutzung	2010	08. Januar
• Genehmigung Projektierungskredit und Vergabe Architekt durch SR		20. April
• Stellungnahme zum Projekt durch PSP		16. Dezember
• Genehmigung Baukredit durch SR	2011	13. Januar
• Baueingabe Nutzungsänderung zu Schulbibliothek und Hort		11. März
• Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat		21. März
• Genehmigung Vergabepaket 1 durch SR		05. Juli
• Genehmigung Vergabepaket 2 durch SR		12. Juli
• Teilbaufreigabe für Abbrucharbeiten		21. Juli
• Baubewilligung für Nutzungsänderung		26. Juli
• Baubeginn Abbrucharbeiten		31. Juli
• Baufreigabe		23. September
• Genehmigung Vergabepaket 3 durch SR		27. September
• Genehmigung Vergabe Gärtnerarbeiten		25. Oktober
• Bezugsbewilligung	2012	20. Februar
• Übergabe Umbauprojekt an Schule		20. März
• Letzte Arbeiten und Mängelbehebung		31. Mai
• Einweihungsfest SH Niederuster		02. Juni

C. Zielerreichung

Die vorgegebenen Kosten und Termine konnten gemäss dem bewilligten Baukredit von 1 980 000 Franken inkl. MwSt. eingehalten werden. Dieser wurde mit Fr. 1 686 425.97 inkl. MwSt. um rund 15 % unterschritten.

Es wurden die veraltete Haustechnik, die Elektroanlagen und die Aussenhülle inkl. Fenster saniert. Die heute gültigen Normen (Brandschutz, Rollstuhlgängigkeit, etc.) konnten umgesetzt werden. Die



Nasszellen, KÜcheneinbauten und die Beleuchtung wurden unter Bewahrung des Schutzzumfangs erneuert.

D. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung von 4plus architektinnen gmbh, Uster, vom 28.11.2012 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	KV Total	Abrechnung	Kosten +/- Fr.	Abw. +/- %
1	Vorbereitungsarbeiten	45 000.00	38 606.40	- 6 393.60	- 14.2
2	Gebäude	1 661 000.00	1 528 325.87	- 132 674.13	- 7.9
4	Umgebung	55 000.00	89 554.00	+ 34 554.00	+ 62.8
5	Baunebenkosten	22 000.00	29 939.70	+ 7 939.70	+ 36.1
6	Unvorhergesehenes	197 000.00	* 0.00	- 197 000.00	
1-6	Gesamtkosten (inkl. MwSt.)	1 980 000.00	1 686 425.97	- 293 574.03	- 14.8

* Die Kosten für BKP 6 Unvorhergesehenes wurden in BKP 1-4 verbucht

Die überbaute städtische Liegenschaft auf der Parzelle Nr. C 2717, mit einer Grundstücksfläche von 1'013 m2 und dem Gebäude mit der Assek. Nr. 550 (Erstellungsjahr 1854, Gebäudeversicherungswert 1 619 500 Franken) wurde im 2006 mit einem Buchwert von 1 029 000 Franken im Finanzvermögen deklariert. Nach der Sanierung wurde diese dann am 31.12.2012 mit einem Buchwert von Fr. 2 715 425.97 ins Verwaltungsvermögen übertragen.

1. Begründung der BKP – Veränderungen, Mehr- und Minderkosten

Die Planungs- und Baukommission hat zwei Vergabearten bestimmt. Die meisten Arbeitsgattungen wie Baumeister-, Naturstein-, Elektro-, Sanitär-/Lüftungs-, Gipser-, Schreiner- und Fensterarbeiten in Holz, Äusserer Sonnenschutz sowie die Inneren Malerarbeiten wurden im Einlageverfahren durchgeführt; der Rest im freihändigen Verfahren ermittelt. Alle Vergaben >25 000 Franken wurden in drei Vergabepaketen gebündelt und dem Stadtrat zur Genehmigung beantragt. Der Vergabeerfolg der grössten Positionen belief sich auf über 300 000 Franken. Dies aufgrund von tieferen Einheitspreisen als ursprünglich im Kostenvoranschlag geschätzt, ohne Qualitäts- und Umfangseinbußen.

Bei den Abbrucharbeiten sind einige Überraschungen zu Tage getreten, welche zu Mehrkosten führten. Asbestuntersuche und die fachgerechte Entfernung von verdächtigen Materialien, die Sanierung von verfaulten Balkenköpfen im Keller und Balken im EG, statische Verstärkungen im UG, verschiedene Denkmalschutz-, Brandschutz- und allgemeine Baubewilligungsaufgaben; ein gefangener Öltankraum, der für die Wasseranschlüsse zugänglich gemacht werden musste, Reparaturen am alten Täfer, Ersatz von Decke und Balken wegen eines ehemaligen Wasserschadens sowie die Umplanung der Horküche hatten zusätzliche Kosten von 185 000 Franken zur Folge.

Während der Bauphase erfolgten verschiedene Ergänzungen am Bauprojekt. Es ergaben sich Anpassungen, welche zur Optimierung von Betriebsabläufen sowie den veränderten Schulbetriebs- und Bewirtschaftungsbedürfnissen dienten. Diese Zusatzaufträge, wie nachträgliche Bestellung von Garderoben und Schuhschränken, zusätzliche Aussenleuchten und mehr Leuchten im Innern, neuer Heizventile und ein neuer Bodenbelag im Korridor EG beliefen sich auf rund 92 000 Franken.



Da der Baukredit unterschritten wird, verzichtet man auf eine Teuerungsberechnung.

2. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch das GF Liegenschaften kontrolliert und stimmt mit den Kontenauszügen im Abacus überein. Die Investitionskonten Nr. 21370.001 und 21370.002 «Seestrasse 107, Bereitstellen Schulraum Primarschule inkl. Fassadensanierung» können nach der Genehmigung durch den Gemeinderat aufgehoben werden.

3. Subventionen

Folgende Subventionen werden nach Vorliegen der genehmigten Bauabrechnung beantragt:

Zugesicherter Staatsbeitrag «Schulanlage Niederuster, Umbau und Sanierung» von 47 935 Franken, gemäss Gutachten Nr. 2011/249 der Baudirektion des Kantons Zürich vom 11. Januar 2012, an die beitragsberechtigten Gesamtkosten von voraussichtlich 1 980 000 Franken.

Nach Vorliegen der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Instanzen wird das GF Liegenschaften das Gesuch um Auszahlung des Staatsbeitrags an die Baudirektion des Kantons Zürich stellen.

E. Antrag

Der Stadtrat (B. Thalmann, als Partnerin von 4plus architektinnen gmbh, im Ausstand) beantragt dem Gemeinderat, die Bauabrechnung betreffend «Seestrasse 107, Bereitstellen Schulraum Primarschule inkl. Fassadensanierung» im Betrag von Fr. 1 686 425.97 inkl. MwSt. zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (nur für die Aktenaufgabe des Gemeinderates):
- 2 Bauabrechnungsordner