

Uster, 13. März 2018
126/2018
V4.04.70
Zuteilung: RPK

**WEISUNG 126/2018 DER SEKUNDARSTUFE:
ERWEITERUNG SCHULHAUS WEIDLI UND INTEGRATION
HEILPÄDAGOGISCHE SCHULE USTER (HPSU),
BAUABRECHNUNG**

Die Sekundarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 14 lit. d der Gemeindeordnung vom 27. September 2009, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die Bauabrechnung «Erweiterung Schulhaus Weidli und Integration der Heilpädagogischen Schule Uster (HPSU)» im Betrag von Fr. 11'266'857.15 (inkl. MwSt.) mit einer Unterschreitung von Fr. 273'142.85, wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an die Sekundarschulpflege.**

Referent/in der Sekundarschulpflege:

- Thomas Pedrazzoli, Präsident der Sekundarschulpflege
- Annett Krassnitzer, Ressortdelegierte Liegenschaften Sekundarschulpflege

A. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 18. März 2013 dem Antrag Nr. 161A/2013 (1) zur Erteilung eines Projektierungskredites und am 19. Mai 2014 dem Antrag Nr. 200/2014 (2) Ausführungskredit für die Erweiterung des Schulhauses Weidli und der Integration der Heilpädagogischen Schule Uster (HPSU) zugestimmt. An der Gemeinde-Volksabstimmung vom 28. September 2014 (3) sagten die Usterer Stimmberechtigten ja zu dieser Schulhauserweiterung.

Für die Erstellung der Erweiterung des Schulhauses Weidli wurden für die Planungszeit (ca. 3 Jahre) und für die Bauzeit (ca. 2 Jahre) insgesamt fast 100 Sitzungen durchgeführt. Ein Drittel der Bausitzungen fanden mit den ausführenden Unternehmungen statt, ein Drittel waren Bauausschusssitzungen als Vorbereitung für die Baukommissionssitzungen und an 32 Sitzungen fasste die Baukommission ihre Beschlüsse.

Die wichtigsten Meilensteine waren die nachfolgenden Ereignisse.

B. Rückblick

1. November 2011	Unterzeichnung der Vereinbarung mit Primarschulpflege, gemeinsames Projekt zu starten, federführend Sekundarstufe
8. Juni 2012	Ausarbeitung des Architekturwettbewerbes
12. Oktober 2012	Eingabe der Projekte und Modelle; Jurierung + Prämierung des Siegerprojektes Aquilotto (7)
18. Dezember 2012	Sekundarschulpflege bewilligt Projektierungskredit
23. Januar 2013	Baukommission beginnt Arbeit mit dem Architekturbüro Allemann Bauer Eigenmann, Zürich
18. März 2013	Gemeinderat bewilligt Projektierungskredit (1)
18. März 2014	Sekundarschulpflege bewilligt Ausführungskredit
19. Mai 2014	Gemeinderat bewilligt Ausführungskredit (2)
28. September 2014	Stimmvolk bewilligt Ausführungskredit (3)
26. August 2015	Grundsteinlegung
25. August 2016	Aufrichte
10. Mai 2017	Übergabe der Räume an die HPSU
9. September 2017	Einweihung

C. Zielerreichung

Die Umsetzung des Bauvorhabens, Erweiterung Schulhaus Weidli/HPSU, insbesondere die Kosten wie auch die im Baubeschrieb vorgesehenen Standards konnten gemäss dem bewilligten Baukredit eingehalten werden.

Ebenso wurde die vorgegebene Terminplanung vollumfänglich eingehalten. Am 10. Mai 2017 konnte der Schulhauserweiterungsbau übergeben werden. Die Schüler/innen der HPSU zogen am 17. Mai 2017 planmässig in ihre neuen Räume ein. Die Sekundarschüler/innen folgten dann im neuen Schuljahr am 21. August 2017.

Der Erweiterungsbau wurde im Minergiestandard (4) erstellt. Das heisst, das Gebäude ist mit einer hochwärmedämmenden Gebäudehülle, einer Pelletfeuerung und einem kondensierenden Gaskessel für Heizung und Warmwasser sowie einer Komfortlüftungsanlage ausgestattet. Alle Vorgaben bezüglich des Platzbedarfes und der Funktionalität (4 Klassenzimmer und Gruppenräume Sek + 4 Klassenzimmer und Gruppenräume HPSU + Aula, Küche und Nebenräume) konnten vollumfänglich umgesetzt werden.

Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die Liegenschaftenverwaltung kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus der Stadt Uster (6) überein. Das Investitionskonto Nr. 9920.5037.23 kann nach der Genehmigung der Bauabrechnung abgeschlossen werden.

D. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung von Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, 8003 Zürich vom 28.01.2018 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	KV/Original	Zahlung	Differenz +/- Fr.	Abw. +/- %
1	Vorbereitungsarbeiten	514'678.00	285'643.25	-229'034.75	-44.50
2	Gebäude	9'105'264.00	8'825'824.45	-279'439.55	-3.07
3	Betriebseinrichtungen	0.00	20'526.95	20'526.95	+
4	Umgebung	811'080.00	1'378'454.35	567'374.35	69.95
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	264'276.00	269'919.65	5'643.65	2.14
6	Reserve	225'646.00	0.00	-225'646.00	-
9	Ausstattung	619'056.00	486'488.50	-132'567.50	-21.41
1-9	Gesamtkosten (inkl. MwSt.)	11'540'000.00	11'266'857.15	-273'142.85	-2.37

Teuerungsberechnung:

Folgende Berechnungsgrundlagen wurden bei der Teuerungsberechnung (gemäss Zürcher Index der Wohnbaukosten) berücksichtigt:

Indexstand Baukredit / KV	01.04.2013	101.8 %
Indexstand Bauabrechnung	01.04.2017	99.2 %
Bewilligter Baukredit		11'540'000.00 Fr.
Baukostenteuerung		-168'707.00 Fr.
Bewilligter Baukredit indiziert		<u>11'371'293.00 Fr.</u>

E. Begründung der Mehr-/Minderkosten:

a.) Gesamtaufteilung Bauteuerung / Minderkosten

BKP		Differenz +/- Fr.
1-9	Baukostenteuerung	-168'707.00
1-9	Indexierte Unterschreitung	-104'435.85
1-9	Total Unterschreitung	-273'142.85

b.) Detailaufteilung der Baukosten je BKP (Baukostenteuerung wurde für den Zeitraum zwischen dem 1.4.2013 und dem jeweiligen Vergabedatum berücksichtigt):

BKP	Arbeitsgattung	KV ind.	Zahlung	Differenz ind. +/- Fr.	Abw. +/- %
1	Vorbereitungsarbeiten	156'648.00	285'643.25	128'995.25	82.35
2	Gebäude	9'338'258.00	8'825'824.45	-512'433.55	-5.49
3	Betriebseinrichtungen	0.00	20'526.95	20'526.95	+
4	Umgebung	945'200.00	1'378'454.35	433'254.35	45.84
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	259'101.00	269'919.65	10'818.65	4.18
6	Reserve	68'842.00	0.00	-68'842.00	-
9	Ausstattung	603'244.00	486'488.50	-116'755.50	-19.35
1-9	Gesamtkosten (inkl. MwSt.)	11'371'293.00	11'266'857.15	-104'435.85	-0.92

Begründung grösserer Abweichungen													
BKP	Arbeitsgattung	KV-Ind.	Zahlung	Differenz Ind. +/- Fr.	Abw. +/- %	Begründung							
1	Vorbereitungsarbeiten	156'648.00	285'643.25	128'995.25	82.35%								
10	Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchung	21'048.00	10'893.75	-10'154.25	-48.24%	Minderaufwand							
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	0.00	33'363.25	33'363.25	100.00%	Zusätzlicher Abbruch Dachaufbau Mädchengarderobe							
12	Sicherungen, Provisorien	7'367.00	3'336.10	-4'030.90	-54.72%								
14	Anpassungen an bestehende Bauten	127'181.00	207'130.30	79'949.30	62.86%	Zusätzliche Anpassungen Altbau (Fassade, Elektro, Lehrerzimmer)							
19	Honorare	1'052.00	30'919.85	29'867.85	2839.15%	Zusätzliche Honorare zu Instandsetzung Kanalisation Altbau							
2	Gebäude	9'338'258.00	8'825'824.45	-512'433.55	-5.49%								
20	Baugrube	492'941.00	161'345.65	-331'595.35	-67.27%	Vergabeerfolg, Kiesabbau							
21	Rohbau 1	2'225'368.00	2'106'163.65	-119'204.35	-5.36%								
22	Rohbau 2	913'156.00	903'575.95	-9'580.05	-1.05%								
23	Elektroanlagen	630'207.00	598'700.95	-31'506.05	-5.00%								
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	774'292.00	657'609.45	-116'682.55	-15.07%	Vergabeerfolg							
25	Sanitäranlagen	493'978.00	436'117.20	-57'860.80	-11.71%	Vergabeerfolg							
26	Transportanlagen	64'125.00	56'427.95	-7'697.05	-12.00%	Vergabeerfolg							
27	Ausbau 1	1'106'361.00	1'237'253.45	130'892.45	11.83%	Zusätzliche Garderobenbänke, Zusatzaufwand Fassadenabdichtung							
28	Ausbau 2	846'587.00	886'147.40	39'560.40	4.67%	Mehrkosten Sichtbetonbehandlung, Maler, Zusatzaufwand Fassadenabdichtung							
29	Honorare	1'791'243.00	1'782'482.80	-8'760.20	-0.49%								
3	Betriebseinrichtungen	0.00	20'526.95	20'526.95	100.00%								
33	Elektroanlagen	0.00	20'526.95	20'526.95	100.00%	Zusatzbestellung Telefonanlage							

BKP	Arbeitsgattung	KV-Ind.	Zahlung	Differenz Ind. +/- Fr.	Abw. +/- %	Begründung
4	Umgebung	945'200.00	1'378'454.35	433'254.35	45.84%	Erweiterung Projektperimeter (zusätzliche Sanierungen von Oberflächen und Absturzsicherungen)
41	Roh- und Ausbaurbeiten	71'224.00	95'465.50	24'241.50	34.04%	
42	Gartenanlagen	725'476.00	1'027'296.75	301'820.75	41.60%	
44	Installationen	0.00	3'453.80	3'453.80	100.00%	
45	Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)	0.00	9'415.40	9'415.40	100.00%	
49	Honorare	148'500.00	242'822.90	94'322.90	63.52%	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	259'101.00	269'919.65	10'818.65	4.18%	
51	Bewilligung, Gebühren	36'145.00	53'532.45	17'387.45	48.10%	Höhere Bewilligungsgebühren
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokum.	106'602.00	48'209.05	-58'392.95	-54.78%	Minderaufwand
53	Versicherungen	21'172.00	16'037.10	-5'134.90	-24.25%	Minderaufwand
55	Bauherrenleistungen	63'559.00	82'867.95	19'308.95	30.38%	Mehraufwand Eigentümervertretung
56	Übrige Baunebenkosten	31'623.00	69'273.10	37'650.10	119.06%	Zusätzliche Anwaltskosten (Rekurse Submissionsverfahren)
6	Reserve	68'842.00	0.00	-68'842.00	100.00%	
61	Reserve fest (Projektreserve)	68'842.00	0.00	-68'842.00	-100.00%	
9	Ausstattung	603'244.00	486'488.50	-116'755.50	-19.35%	Unterschreitung Budget
90	Möbel	561'148.00	380'387.95	-180'760.05	-32.21%	
93	Geräte, Apparate	26'310.00	56'559.10	30'249.10	114.97%	
94	Kleininventar	15'786.00	47'802.95	32'016.95	202.82%	
96	Transportmittel	0.00	1'738.50	1'738.50	100.00%	
	Gesamtkosten	11'371'293.00	11'266'857.15	-104'435.85	-0.92%	

Begründung der BKP-Abweichungen

Der Gemeinderat und schliesslich auch das Stimmvolk bewilligten einen Baukredit von Fr. 11'540'000 (inkl. MwSt) exkl. Teuerung für die Erweiterung der Schulanlage Weidli. Mit den Vorgaben des Baukredites (Grundlagen: Bauprojekt, Kostenvoranschlag, Baubeschrieb) erfolgte unter der Federführung der Baukommission Weidli die Umsetzung des Bauprojektes mit den Hauptphasen:

- Vorprojekt
- Ausführungsplanung
- Ausschreibung
- Arbeitsvergaben
- Baurealisierung
- Bauabrechnung

In allen Phasen wurde sowohl durch den Bauausschuss als auch durch die Baukommission das Ziel verfolgt, die definierten und ausgewiesenen Bedürfnisse der Schule zu berücksichtigen und den vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten. Während des gesamten Planungsprozesses ergaben sich immer wieder kleinere Anpassungen, die zur Optimierung von Betriebsabläufen dienen. In der Ausführungsphase gab es ebenfalls Anpassungen, die in der Ausführung berücksichtigt werden mussten.

Begründung grösserer Abweichungen siehe Tabelle auf den angefügten Seiten 4a und 4b.

Die Gesamtkosten des Baukredites von Fr. 11'540'000 konnten mit einer Kostenunterschreitung von Fr. 273'142.85 eingehalten werden. Mit der aufgerechneten Bauteuerung (Zürcher Index der Wohnbauten 99.2 %) beträgt die Unterschreitung noch Fr. 104'435.85.

F. Antrag

Die Sekundarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, die Bauabrechnung Erweiterung Schulhaus Weidli und Integrierung Heilpädagogische Schule Uster (HPSU) im Betrag von Fr. 11'266'857.15 (inkl. MwSt.) mit einer Unterschreitung von Fr. 273'142.85 zu genehmigen.

SEKUNDARSCHULPFLEGE USTER



Thomas Pedrazzoli
Präsident



Annett Krassnitzer
Ressortdelegierte Liegenschaften

Beilagen (nur zur Aktenaufgabe Gemeinderat)

- Weisung Nr. 161A/2013 (Beilage 1)
- Weisung Nr. 200/2014 (Beilage 2)
- Protokoll Gemeinde-Volksabstimmung 28.9.2014 resp. 25.11.2014 (Beilage 3)
- Minergiezertifikat 3.9.2015 (Beilage 4)
- Bauabrechnungen (Sonderegger Baurealisation GmbH) BKP 2-stellig und BKP 3-stellig (Beilage 5)
- Kontoauszug Sekundarstufe (Beilage 6)
- Bericht des Preisgerichts (Beilage 7 als Broschüre separat)
- 4 Ordner Rechnungskopien (separat)
- 1 Ordner Dokumentation Bauprojekt (separat)