

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 9. Dezember 2014

Städtische Liegenschaften / Erstellung Asylbewerberunterkunft
Genehmigung der Bauabrechnung

L2.2.8

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 9. Dezember 2014 sowie in Anwendung von Art. 35, Ziff. 2, der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Die Bauabrechnung für die Erstellung der Asylbewerberunterkunft im Betrag von CHF 2'456'707.35, Konto-Nr. 617.5030.162, wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Stadtrat
 - Objektbaukommission Asylbewerberunterkunft
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung

AULIS-Bauabrechnung_Asylobewerberunterkunft_AntragGR



BERICHT

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 2011-108 vom 19. April 2011 bewilligte der Stadtrat für das Ausarbeiten eines Vorprojekts für die Erstellung einer Asylbewerberunterkunft einen Kredit von CHF 60'000 und setzte eine Objektbaukommission (OBK) ein. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Markus Schwaighofer, Glattbrugg, wurden insgesamt fünf Varianten eines Neubaus erarbeitet. Auf einen detaillierten Kostenvoranschlag wurde aus Kostengründen verzichtet:

- Variante 1: Holzbau mit 2 Baukörpern
- Variante 2: Holzbau mit 2 Baukörpern (optimierte Version)
- Variante 3: Holzbau mit 1 Baukörper, 3-geschossig
- Variante 4: Massivbauweise mit 1 Baukörper
- Variante 5: Massivbauweise mit 2 Baukörpern

Die OBK entschied sich für die Realisierung von Variante 2 und beantragte dafür dem Gemeinderat am 23. August 2011 einen Kredit von CHF 2'600'000 inkl. 8% MWST. Mit Bericht vom 8. November 2011 beantragte die Rechnungsprüfungskommission dem Gemeinderat die Variante 5, Massivbauweise für CHF 2'150'000. Für Vorinstallationen für eine spätere Aufstockung soll eine Krediterhöhung von CHF 40'000 genehmigt werden. Der Gemeinderat bewilligte daraufhin am 5. Dezember 2011 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 617.5030.162, einen Kredit von CHF 2'190'000 inkl. 8% MWST für die Variante 5.

2. Auftrag Generalunternehmer

Mit Beschluss Nr. 2012-086 des Stadtrates vom 20. März 2012 wurde das Architekturbüro Markus Schwaighofer, Glattbrugg, beauftragt, die Fachplaner zu submittieren und die entsprechenden Vorbereitungsarbeiten zur Ausschreibung einer Generalunternehmer-Submission auszuführen. Mit Beschluss Nr. 2012-352 vom 11. Dezember 2012 erteilte der Stadtrat der W. Schmid AG, Glattbrugg, aufgrund des preiswertesten Angebots den Auftrag.

3. Bauabrechnung

Die Änderung von der Variante 2 auf 5 erschwert die Verständlichkeit der Abrechnung. Für die Kreditgenehmigung lag eine Kostenschätzung ($\pm 10\%$ Genauigkeitsgrad) des Architekturbüros Markus Schwaighofer, Glattbrugg, vor. Die Bauarbeiten wurden vorwiegend im Jahr 2013 und gemäss Projektvorlage ausgeführt. Die Baukosten sind gemäss Buchhaltungsnachweis vom 28. November 2014 ausgewiesen und belaufen sich auf CHF 2'456'707.35. Der bewilligte Kredit wird somit um CHF 266'707.35 (12%) überschritten und hauptsächlich begründet durch:

- Submissionsergebnis / Bauteuerung (CHF 186'630.60 / Erläuterung 3.1)
- Nachträge (CHF 65'630.55 / Tabelle 3.2 / Erläuterung 3.2.1)
- Diverses/Unvorhergesehenes (CHF 20'933.60 / Tabelle 3.2)



3.1 Abrechnung Generalunternehmer W. Schmid AG

| | |
|--|-------------------|
| Vorgesehener Kredit für Generalunternehmer | 2'035'478.20 |
| abzüglich Direktvergaben durch die Stadt Opfikon | -49'356.00 |
| Vorgesehener Kredit für GU nach Abzug Direktvergaben (Indexstand 2010) | 1'986'122.20 |
| Submissionsergebnis 1. Rang W. Schmid AG | 2'248'716.00 |
| abzüglich Auftragskürzung (entspricht der Position Direktvergaben Stadt, CHF 49'356) | -67'716.00 |
| zuzüglich nachträglicher Auftrag behindertengerechter Zugang Dusche/WC | 9'600.00 |
| Pauschalangebot/Werkvertrag W. Schmid AG (Indexstand 2012) | 2'190'600.00 |
| Abrechnung W. Schmid AG vom 15.01.2014 | 2'172'752.80 |
| Unterschreitung Abrechnung/Pauschalangebot W. Schmid AG | -17'847.20 |
| Vorgesehener Kredit für GU nach Abzug Direktvergaben | 1'986'122.20 |
| Abrechnung W. Schmid AG vom 15.01.2014 | 2'172'752.80 |
| Kreditüberschreitung | 186'630.60 |
| Ausweisung Bauteuerung 2010 bis 2012 / CHF 81 x 2'569.2 m ³ | 208'105.00 |

Das preiswerteste Submissionsergebnis ging für CHF 2'248'716 ein. Infolge Verhandlungen wurden Arbeiten aus dem Angebot entfernt, welche durch die Stadt Opfikon günstiger vergeben werden konnten. Am 12. Februar 2013 wurde der Generalunternehmer-Werkvertrag von CHF 2'190'600 unterzeichnet. Effektiv rechnete die W. Schmid AG mit CHF 2'172'752.80 ab und weist somit im Vergleich zum Werkvertrag Minderkosten von CHF 17'847.20 aus. Von dem durch den Gemeinderat bewilligten Kredit von CHF 2'190'000 waren nach Abzug der Direktvergaben CHF 1'986'122.20 für den Generalunternehmer vorgesehen. Die Differenz von CHF 186'630.60 wird mit der Bauteuerung begründet, da die Kostenschätzung auf der Basis des Indexstands 2010 (CHF 657 pro m³ umbauten Raumes) erfolgte. Für das Jahr 2012 betrug dieser Indexstand bereits CHF 738. Bei einem umbauten Raum von 2'569.2 m³ hat dies eine Differenz von CHF 208'105 zur Folge.

3.2 Abrechnung übrige BKP's (nicht GU)

Der für die übrigen Positionen vorhandene Kredit von CHF 203'877.80 wurde um CHF 80'076.75 überschritten.

| BKP | Arbeitsgattung | Kredit | Abrechnung | Abweichung |
|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| BKP 193 | Geometerarbeiten | 2'160.00 | 4'968.00 | 2'808.00 |
| BKP 211 | Grabenaushub/Kanalisation | 18'360.00 | | |
| BKP 453 | Elektrozuleitungen | 5'940.00 | | |
| BKP 454 | Anschlussgebühr Gas | 7'560.00 | | |
| BKP 455 | Wasserversorgung | 6'480.00 | | |
| BKP 512 | Anschlussgebühren Medien | 9'720.00 | | |
| BKP 519 | Benützungsgebühr Wasser/Kanalisation | 1'296.00 | | |
| Total Direktvergaben | | 49'356.00 | 40'897.95 | -8'458.05 |
| BKP 496 | amtliche Vermessung | 3'780.00 | | |
| BKP 511 | Baubewilligungsgebühren | 28'080.00 | | |
| Total Bewilligungen | | 31'860.00 | 31'782.75 | -77.25 |
| BKP 524 | Vervielfältigungen, Plankopien | 4'104.00 | 3'828.85 | -275.15 |
| BKP 531 | Bauzeitversicherung | 1'728.00 | 1'243.05 | -484.95 |
| BKP 250 | Nachträge Kühlschränke/Waschmaschinen | - | 44'654.60 | |
| BKP 275 | Nachtrag Schliessanlage | - | 5'420.70 | |
| BKP 940 | Nachträge Ausstattung | - | 15'555.25 | |
| Total Nachträge | | - | 65'630.55 | 65'630.55 |
| BKP 600/29 | Diverses/Unvorhergesehenes/Honorare | 114'669.80 | 135'603.40 | 20'933.60 |
| | | 203'877.80 | 283'954.55 | 80'076.75 |



3.2.1 Nachträge

Alle Nachträge erfolgten durch entsprechende Beschlüsse der Objektbaukommission.

BKP 250 - Kühlschränke/Waschmaschinen

Die Gemeinschaftskühlschränke wurden sinnvollerweise mit je einem abschliessbaren Kühlfach pro Bewohner versehen. Bei den Waschmaschinen/Tumbler wurden dauerhaftere Modelle ausgesucht.

BKP 275 - Schliessanlage

Für die Schliessanlage wurden sinnvollerweise zusätzliche Ersatzschlüssel bestellt.

BKP 940 - Ausstattung

Im ursprünglichen Werkvertrag mit der W. Schmid AG war für die Ausstattung ein Betrag von CHF 75'000 vorgesehen. Da der Asyl-Organisation Zürich (AOZ) für diese Anschaffungen teilweise günstigere Offerten vorlagen, verzichtete die OBK auf die Ausführung dieser Position im Werkvertrag und verpflichtete die AOZ als Subunternehmerin für die W. Schmid AG. Damit konnte insgesamt eine Einsparung von CHF 18'124.35 erreicht werden. Schlussendlich rechnete die W. Schmid AG mit CHF 41'320.40 und die Stadt Opfikon mit CHF 15'555.25 ab.

3.2.2 Diverses/Unvorhergesehenes (BKP 600/29)

Vorprojekt

Grundsätzlich fielen keine wesentlichen unvorhergesehenen Arbeiten an. Jedoch wurde die mit Stadtratsbeschluss Nr. 2011-108 vom 19. April 2011 bewilligte Ausarbeitung des Vorprojekts für die Erstellung einer Asylbewerberunterkunft von CHF 60'000 im Kreditantrag an den Gemeinderat nicht mehr berücksichtigt.

Bauherrenvertreter

Der Stadtrat stimmte mit Beschluss Nr. 2012-086 vom 20. März 2012 der konventionellen Planung und Vorbereitung des Projekts unter der Leitung des Architekten Markus Schwaighofer, Glattbrugg, zu. Die weitergehende Unterstützung in den Bereichen gestalterische Bauleitung, Kontrolltätigkeit, Beratung, Bemusterung und Protokollführung der OBK durch den Architekten als Bauherrenvertreter im Wert von CHF 29'907.90 war hingegen in keiner der ursprünglichen 5 Varianten der Kostenschätzung und somit auch nicht in der Kreditbewilligung enthalten.



4. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Bauabrechnung für die Erstellung der Asylbewerberunterkunft im Betrag von CHF 2'456'707.35, Konto-Nr. 617.5030.162, zu genehmigen.

Opfikon, 9. Dezember 2014

AULIS-Bauabrechnung_Asylobewerberunterkunft_AntragGR

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:



P. Remund



H.R. Bauer

