



Uster, 21. Juni 2016
Nr. 71/2016
V4.04.70

Zuteilung: RPK

Seite 1/4

ANTRAG 71/2016 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULHAUS NIEDERUSTER, PAVILLON (8-KLASSENZIMMER), BAUAB- RECHNUNG

Die Primarschulpflege beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 21 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die Bauabrechnung des Projekts «Schulhaus Niederuster, Pavillon (8-Klassenzimmer)» im Betrag von Fr. 2 372 399.84 inkl. MWST wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und an die Primarschulpflege.**

Referentin der Primarschulpflege: Präsidentin, Patricia Bernet



A. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16. März 2015 (Rechtskraft vom 4. Mai 2015) den Primarschulpflegeantrag Nr. 23 betreffend Baukredit «Schulhaus Niederuster, Pavillon (8-Klassenzimmer)» über 2 450 000 Franken inkl. MWST genehmigt.

B. Rückblick

Der Schulpavillon wurde mit einer Planungs- und Realisierungszeit von nur 8 Monaten ausgeführt. Die wichtigsten Meilensteine waren:

- Baueingabe 14. Januar 2015
- Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat 16. März 2015
- Baubewilligung 26. Mai 2015
- Baufreigabe 16. Juni 2015
- Bezugsbewilligung 28. Juli 2015
- Inbetriebnahme: Schulbeginn 2015/2016 17. August 2015

C. Zielerreichung

Die vorgegebenen Kosten und Termine konnten gemäss dem bewilligten Baukredit von 2 450 000 Franken inkl. MWST eingehalten werden. Dieser wurde mit Fr. 2 372 399.84 inkl. MWST um rund 3 Prozent unterschritten.

Für die Erstellung des Pavillons mussten vorgängig die städtischen Grundstücke mit Kat. Nr. C973, C974 und C2129, der Zone W4/70, zu einer Parzelle mit Kat. Nr. C3487 vereinigt werden.

Nach erteilter Baubewilligung mit Baufreigabe starteten die Ausführungsarbeiten im Mai 2015. Das Bauprojekt beinhaltet den Rückbau des leerstehenden und verbarriadierten Gebäudes an der Seestrasse 103, die Erstellung des zweistöckigen Schulpavillons mit 8 Klassenzimmern sowie eine einfache Umgebungsgestaltung mit zusätzlichen Velo- und Fahrzeugabstellplätzen.

D. Bauabrechnung

1. Allgemein

Die Bauabrechnung des Architekturbüros «Fortunat Werner», Uster, vom 19. Februar 2016 (Beilage 1) zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten	89'925.20	18'000.00	+ 71'925.20	+ 399,60 %
2	Gebäude	1'916'348.50	2'040'000.00	- 123'651.50	- 6,06 %
3	Betriebseinrichtungen	57'382.30	0.00	+ 57'382.30	+ 100,00 %
4	Umgebung	42'107.40	35'000.00	+ 7'107.40	+ 20,31 %
5	Baunebenkosten	106'423.90	107'000.00	- 576.10	- 0,54 %
9	Ausstattung	160'212.54	250'000.00	- 89'787.46	- 35,91 %



Total	2'372'399.84	2'450'000.00	- 77'600.16	- 3,17 %
--------------	---------------------	---------------------	--------------------	-----------------

Da es sich beim Bauprojekt um ein Provisorium handelt, wird das Grundstück nicht wie ursprünglich geplant vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen.

2. Begründung der Kostendifferenzen

2.1. Minderkosten

Die Gründe für die Minderkosten sind vor allem auf den Vergabeerfolg von 190 000 Franken an die Firma KIFA AG, Aadorf, zurückzuführen, die den Auftrag erhielt, den Schulpavillon schlüsselfertig zu erstellen.

Im Kostenvoranschlag vom 5. Dezember 2014 wurde für die Ausstattung (BKP 9) von 7 Schul- und einer Kindergartenklasse Total 250 000 Franken eingerechnet (inkl. Schulmöbel und Wandtafeln). Während des Bauprojekts zeigte sich, dass die Tagesschule insgesamt 6 Klassenzimmer benutzen wird. Da diese Räume multifunktional ausgestattet werden mussten, konnte dafür alternatives- und vor allem weniger Mobiliar eingekauft werden (ca. 90 000 Franken).

2.2. Mehrkosten

Verschiedene Auflagen aus der Baubewilligung, unvorhergesehene Arbeiten in der Umgebung sowie Projektänderungen betreffend Tagesschule schmälerten schliesslich das Ergebnis. Dies sind:

Durch den Pavillonneubau mussten aus der kommunalen und kantonalen Auflage (Verfügung Nr. BVV 15-0110) die Zufahrt zum Grundstück verlegt, die geforderte Anzahl Parkplätze für die Liegenschaft an der Seestrasse 99 angepasst und eine Abwasserkanalsanierung durchgeführt werden. Der Pavillonneubau forderte zusätzliche Veloabstellplätze. Zudem musste der durch die ehemaligen Pünten kontaminierte Humus separat entsorgt werden (Total ca. 71 000 Franken unter BKP 1).

Die Zusammenlegung der drei Grundstücke führte zu zusätzlichen Kanalisationsanschlussgebühren. Zudem forderte der Arbeitnehmerschutz Nr. 306519, mit Verfügung Nr. BVV 15-0110, einen von den Schüler-Toiletten getrennten Zugang zu den Lehrer-WC-Anlagen (ca. 30 000 Franken unter BKP 1 und 2).

Mit fortschreitendem Projektverlauf konkretisierten sich auch die Pläne der Tagesschule. Dies führte zu einer Überarbeitung des Raumkonzepts, was räumliche Anpassungen zur Folge hatte (ca. 56 500 Franken für Nachtragsarbeiten). Ebenfalls musste eine zusätzliche Küche angeschafft werden (BKP 3). Die Umgebung wurde mit einem Aussenklassenzimmer ergänzt, um den pädagogischen Ansprüchen der Tagesschule gerecht zu werden (BKP 4).

3. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch das GF Liegenschaften kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein. Das Investitionskonto Nr. 42400.010 «SH Niederuster, Pavillon (8 Klassenzimmer)» kann nach der Genehmigung durch den Gemeinderat aufgehoben werden.



E. Antrag

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Bauabrechnung des Projekts «Schulhaus Niederuster, Pavillon (8 Klassenzimmer)» im Betrag von Fr. 2 372 399.84 inkl. MWST wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat und an die Primarschulpflege.

Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet
Stadtpräsidentin

Susanne Ita-Graf
Sekretärin

Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat, dem Antrag der Primarschulpflege zuzustimmen.

Stadtrat Uster

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilage (nur für die Aktenaufgabe bestimmt)

- Ordner Bauabrechnung
 - 1 GR-Beschlüsse
 - 2 SR-Beschlüsse
 - 3 PSP-Beschlüsse
 - 4 Bauabrechnung und KV
 - 5 Kontoauszüge
 - 6 Rechnungsbelege
 - 7 Revisionspläne