



Uster, 10. Januar 2017  
Nr. 88/2017  
V4.04.70

Zuteilung: RPK

Seite 1/5

**ANTRAG 88/2017 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHUL-  
ANLAGE GSCHWADER, RAUMBEDARF TAGESSTRUKTUREN  
2014, GENEHMIGUNG BAUABRECHNUNG**

**Die Primarschulpflege beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Die Bauabrechnung des Projekts «Schulanlage Gschwader, Raumbedarf Tagesstrukturen 2014» im Betrag von Fr. 1 024 972.50 inkl. MWST wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und an die Primarschulpflege.**

Referentin der Primarschulpflege: Präsidentin, Patricia Bernet



## A. Ausgangslage

Im Schulhort und Mittagstisch des SH Gschwader ist die Nachfrage nach Betreuungsplätzen in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Um den steigenden Bedarf räumlich abdecken zu können, wurde im Jahr 2010 die erste Etappe einer Aufstockung beim Garderobentrakt der Turnhalle geplant und ausgeführt.

Da der Raumbedarf weiter stark anstieg, wurden die zweite (Liftneubau) und dritte Etappe (drei Räume und Fluchttreppenhaus) in einem gemeinsamen Projektierungskredit von 66 000 Franken inkl. MWST beantragt und an der 66. PS-Sitzung vom 6. März 2014 genehmigt. Nach der Vorprojektphase wurde der Baukredit von 987 000 Franken inkl. MWST an der 69. PS-Sitzung vom 15. Mai 2014 durch die Primarschulpflege, am 20. Mai 2014 durch den Stadtrat (SRB Nr. 200) und am 30. Juni 2014 durch den Gemeinderat (Antrag Nr. 4/2014) genehmigt.

An der 1. PS-Sitzung vom 21. August 2014 und an der 7. PS-Sitzung vom 4. Dezember 2014 wurden die Vergaben an die ausführenden Unternehmungen genehmigt.

Während den Aushubarbeiten für den Liftschacht wurde ersichtlich, dass im Gebiet des neuen Liftunterbaus alle bestehenden Medienzuleitungen für das Turnhallengebäude liegen (Gas, Wasser, Elektrisch, Swisscom, Cablecom), so dass für den Lift ein neuer Standort gefunden werden musste. Ein Verlegen aller Medien-Leitungen oder eine Massanfertigung des Lifts hätte Mehrkosten in der Höhe von ca. 70 000 Franken inkl. MWST verursacht. Der Lift musste aus folgenden Gründen erstellt werden: Gemäss Verfügung Nr. H 227/2010 vom 16. Juni 2010 handelt es sich beim Bauprojekt um eine öffentliche Baute im Sinne der Richtplanung und erforderte damit die Erstellung einer Liftanlage.

In Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau, GF Hochbau und Vermessung, und auf deren Verlangen hin, wurde ein Aufstockungskonzept für die Turnhalle erstellt. So wurde für den Lift ein neuer geeigneter Standort gefunden.

Aus betrieblichen und feuerpolizeilichen Gründen musste der Hauptzugang zum Aufstockungsgeschoss vom alten Treppenhaus zum neuen Aufgang mit Lift verschoben werden. Aus diesem Grund erfolgten Zusatzarbeiten in Form von einer zusätzlichen Bepankung der Innenwände des Treppenhauses. Dies damit die Kinder nicht an der Tragkonstruktion hochklettern können.

Die zwei Gebäudezugangstüren zum Turnhallentrakt konnten nicht mehr geschlossen werden und mussten zwingend ersetzt werden.

Diese beiden Projektänderungen wurden an der 11. PS-Sitzung vom 12. März 2015 mit 27 000 Franken inkl. MWST genehmigt.

An der 13. PS-Sitzung vom 9. April 2015 wurde die letzte Arbeitsvergabe genehmigt.

## B. Rückblick

Die Aufstockung wurde mit einer Planungs- und Realisierungszeit von rund 7 Monaten ausgeführt. Der Lift wurde mit siebenmonatiger Verzögerung in rund 3 Monaten erstellt. Die wichtigsten Meilensteine waren:

– Baueingabe	16. April 2014
– Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat	30. Juni 2014
– Baubewilligung	30. Juni 2014
– Baubeginn Aufstockung	01. Oktober 2014
– Übergabe Räume und Treppe an Betrieb	18. Dezember 2014
– Bauende Aufstockung / Bezugsbewilligung	19. Dezember 2014



- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| - Baubeginn Lift                  | 20. April 2015 |
| - Bauende Lift / Schlusskontrolle | 03. Juli 2015  |
| - Übergabe Lift an Betrieb        | 03. Juli 2015  |

### C. Zielerreichung

Die vorgegebenen Kosten und Termine konnten gemäss dem bewilligten Baukredit von 987 000 Franken inkl. MWST und dem nachträglich durch die Primarschulpflege bewilligten Nachtragskredit von 27 000 Franken inkl. MWST knapp nicht eingehalten werden. Dieser wurde mit Fr. 1 024 972.50 inkl. MWST um rund Fr. 10 972.50 bzw. 1 Prozent überschritten.

Nach erteilter Baubewilligung mit Baufreigabe starteten die Ausführungsarbeiten im Oktober 2014. Das Bauprojekt beinhaltet den Neubau dreier Hortzimmer als Aufstockung, den Neubau eines Fluchttreppenhauses und Lifts sowie den Einbau einer zusätzlichen WC-Anlage mit IV-WC und der Küchenersatz in den Horträumen.

### D. Bauabrechnung

#### 1. Allgemein

Die Bauabrechnung des Architekturbüros «Arnold-Dieterle AG», Uster, vom 31. Oktober 2016 von total Fr. 1 024 972.50 inkl. MWST zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
1	Vorbereitungsarbeiten	0.00	6'000.00	- 6'000.00	- 100,00 %
2	Gebäude	975'292.25	922'000.00	+ 53'292.25	+ 5,78 %
4	Umgebung	17'250.75	3'000.00	+ 14'250.75	+ 475,03 %
5	Baunebenkosten	25'643.45	56'000.00	- 30'356.55	- 54,21 %
9	Ausstattung	6'786.05	0.00	+ 6'786.05	+ 100,00 %
<b>1-9</b>	<b>Gesamtkosten (inkl. MWST)</b>	<b>1'024'972.50</b>	<b>987'000.00</b>	<b>+ 37'972.50</b>	<b>+ 3,85 %</b>
<b>2</b>	<b>Nachtragskredit</b>		<b>27'000.00</b>		
<b>1-9</b>	<b>Gesamtkosten (inkl. MWST)</b>	<b>1'024'972.50</b>	<b>1'014'000.00</b>	<b>+ 10'972.50</b>	<b>+ 1,08 %</b>

#### 2. Begründung der Kostendifferenzen

##### 2.1. Minderkosten

Die im BKP 1 «Vorbereitungsarbeiten» enthaltenen Kosten von ca. 5 000 Franken inkl. MWST wurden im Baumeistervertrag integriert und damit nicht benötigt.

Die Gründe für die Minderkosten sind im BKP 2 «Gebäude» vor allem auf die Vergabeerfolge bei den Holzbau- und Metallbauarbeiten zurückzuführen. Insgesamt können sie mit ca. 80 000 Franken inkl. MWST beziffert werden.

Im BKP 5 «Baunebenkosten» können vor allem geringere Kosten bei den Gebühren mit ca. 10 000 Franken inkl. MWST angegeben werden.



Die Minderkosten belaufen sich gesamthaft auf ca. 95 000 Franken inkl. MWST.

## 2.2. Mehrkosten

Die Gründe für die Mehrkosten im BKP 2 «Gebäude» sind vor allem auf die Umplatzierung des Liftneubaus zurückzuführen. Zwar konnten dadurch ca. 70 000 Franken inkl. MWST Mehrkosten am ungeeigneteren Standort verhindert werden. Im Gegenzug entstand beim Architekten jedoch ein zusätzlicher Aufwand von ca. 25 000 Franken inkl. MWST, beim Liftbauer ca. 10 000 Franken inkl. MWST, beim Baumeister ca. 25 000 Franken inkl. MWST und bei den Elementen aus Beton ca. 10 000 Franken inkl. MWST. Somit resultieren für die Umplatzierung des Lifts Mehrkosten von ca. 70 000 Franken inkl. MWST.

Weitere Mehrkosten im BKP 2 «Gebäude» setzen sich aus kleineren Beträgen und aus der Projektänderung zusammen und belaufen sich auf ca. 30 000 Franken inkl. MWST.

Für die Montage des Holzbaus brauchte man Platz, daher wurden die nicht mehr benötigten Sportgeräte und der Fallschutz abgebrochen. Um die Fläche bis zur Sanierung des Sportplatzes für die Schüler gefahrlos nutzbar zu machen, sind im BKP 4 «Umgebung» Mehrkosten von ca. 10 000 Franken inkl. MWST angefallen.

Durch die Verschiebung des Sanierungsprojektes der Turnhalle ins Jahr 2018 musste die Baustellenparkierung auf Wunsch des Strasseninspektorats wieder zurückgebaut werden. Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 5 000 Franken inkl. MWST.

Im Zusammenhang mit dem Nachtrag der Umlegung des Hauptzugangs zum neuen Treppenhaus mit Lift sind im BKP 9 «Ausstattung» Mehrkosten für zusätzliche Garderobeneinrichtungen von ca. 5 000 Franken inkl. MWST angefallen. Der zusätzliche Aufwand wird mit ca. 15 000 Franken inkl. MWST aus dem BKP 6 «Unvorhergesehenes» teilweise gegengerechnet.

Die Mehrkosten belaufen sich gesamthaft auf ca. 105 000 Franken inkl. MWST.

## 3. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch das GF Liegenschaften kontrolliert und stimmt mit den Kontenauszügen im Abacus überein. Das Investitionskonto Nr. 42100.004 «SH Gschwader, Raumbedarf Tagesstrukturen» 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 «Schulanlage Gschwader, Raumbedarf Tagesstrukturen 2014» im Betrag von Fr. 1 024 972.50 inkl. MWST wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat und an die Primarschulpflege.



PRIMARSCHULPFLEGE USTER

Patricia Bernet  
Präsidentin

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

**Beilagen** (nur für die Aktenauflage bestimmt)

- Ordner Bauabrechnung
  - 01 01\_GR-Protokoll\_20140630
  - 02 02\_GR-Antrag\_Baukredit\_20140527
  - 02 03\_SR\_Beschluss\_Baukredit\_20140520
  - 03 04\_PS\_Genehmigung\_Baukredit\_20161208
  - 05 05\_PS\_Genehmigung\_Vergabe\_20150409
  - 06 06\_PS\_Genehmigung\_Vergabe\_20150312
  - 07 07\_PS\_Genehmigung\_Vergabe\_20141204
  - 08 08\_PS\_Genehmigung\_Vergabe\_20140821
  - 09 09\_PS\_Genehmigung\_Baukredit\_20140515
  - 10 10\_PS\_Genehmigung\_Projektierungskredit\_20140306
  - 04 11\_Bauabrg\_Endkostenprognose\_KV\_20161031
  - 12 12\_KV\_20140505
  - 05 13\_20161031\_Kontoauszüge\_Abacus\_42100004
  - 06 Rechnungsbelege diverse
  - 07 14\_Revisionspl\_AE\_100\_GR\_SCHN\_84\_60
  - 15\_Revisionspl\_AE\_100\_GR\_SCHN\_84\_60\_Lift
  - 16\_Revisionspl\_AE\_100\_FASS\_63\_60\_Lift
  - 17\_Revisionspl\_AE\_100\_FASS\_63\_60
  - 08 18\_Konzept Turnhallenaufstockung Baumassnahmen