



Uster, 16. Januar 2018
121/2018
V4.04.70
Zuteilung: RPK

Seite 1/5

WEISUNG 121/2018 DER PRIMARSCHULPFLEGE: SCHULHAUS PÜNT, SANIERUNG HAUSTECHNIK UND FASSADE, GENEHMIGUNG BAUABRECHNUNG

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

- 1. Die «wertvermehrenden Kosten von 500 000 Franken inkl. MWST» für den Ersatz der Oel/Gas-Heizzentrale durch eine Erdsondenheizung auf der städtischen Parzelle Kat. Nr. B6824 als Bestandteil der Gesamtbaukosten des Projekts «Schulhaus Pünt, Sanierung Haustechnik und Fassade» im Betrag von Fr. 1 242 323.40 inkl. MWST werden genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und an die Primarschulpflege.**

Referentin der Primarschulpflege: Präsidentin der Primarschulpflege, Patricia Bernet



A. Ausgangslage

An der 53. PS-Sitzung vom 18. April 2013 wurden der Baukredit für die beiden Teilprojekte «SH Pünt, Sanierung Fassade» von 1 668 000 Franken inkl. MWST und «SH Pünt, Sanierung Haustechnik» von 1 277 000 Franken inkl. MWST genehmigt, vorbehaltlich der Genehmigung des wertvermehrenden Anteils von 500 000 Franken inkl. MWST durch den Gemeinderat. Die Teilprojekte wurden anschliessend als eigenständige Projekte weitergeführt.

Das Teilprojekt «SH Pünt, Sanierung Haustechnik» beinhaltet einen Instandsetzenden und einen wertvermehrenden Anteil. Die Wertvermehrung durch den Einbau einer Erdsondenheizung von 500 000 Franken inkl. MWST wurde durch den Stadtrat mit Weisung an den Gemeinderat zur Genehmigung am 21. Mai 2013 weitergeleitet. Dieser hat an seiner Sitzung vom 2. September 2013 (Rechtskraft am 21. Oktober 2013) den Antrag Nr. 5 der PSP mit einer Gegenstimme gutgeheissen.

Vor der Sanierung wurde die Schulanlage Pünt durch drei Heizanlagen beheizt. Diese hatten das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Zentrale im Kindergarten- und Wohngebäude wurde aufgehoben. Die Zentrale im Schulgebäude wurde durch eine neue Öl-/Gas-Heizung ersetzt und beheizt neu auch das Kindergarten- und Wohngebäude. Die Zentrale im Turnhallengebäude wurde durch eine Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage ersetzt.

B. Rückblick

Die Bohrungen der Erdsonden unter der Spielwiese und der Einbau der Wärmepumpe im Untergeschoss der Pünthalle wurden von Frühjahr bis Herbst 2014 ausgeführt. Die Öl-/Gasheizung im Untergeschoss des Schulhaustraktes wurde von Sommer bis Herbst 2015 ersetzt. Die wichtigsten Meilensteine waren:

– Genehmigung Baukredit durch PSP	18.04.2013
– Genehmigung Baukredit durch SR	21.05.2013
– Bewilligung Erdsonden-Wärmepumpenanlage (Verfügung Nr. GBS g 08-10016)	29.05.2013
– Genehmigung Baukredit durch GR	02.09.2013
– Baubeginn Haustechnik	20.01.2014
– Bauende Haustechnik / Übergabe an Betrieb	25.09.2015

C. Zielerreichung

Die vorgegebenen Kosten und Termine konnten gemäss dem bewilligten Baukredit von 500 000 Franken inkl. MWST als Bestandteil der Gesamtbaukosten eingehalten werden. Diese wurden mit Fr. 1 242 323.40 Franken inkl. MWST um rund Fr. 34 676.60 Franken inkl. MWST bzw. 2,7 Prozent unterschritten.

D. Bauabrechnung

1. Allgemein

Die Bauabrechnung erfolgt nach Abschluss aller Teilprojekte und der Schlusskontrolle Hochbau.

Die Bauabrechnung «SH Pünt, Sanierung Haustechnik» des Haustechnikplanungsbüros «Amstein+Walthert AG», Zürich, vom 19. Dezember 2016 von Total Fr. 1 242 323.40 inkl. MWST setzt sich wie folgt zusammen:



BKP	Arbeitsgattung	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
0	Vorbereitungsarbeiten	13'388.75	13'000.00	+ 388.75	+ 3,0 %
1	Vorbereitungsarbeiten	7'668.00	0.00	+ 7'668.00	+ 100,0 %
2	Gebäude (Instand- setzung)	508'669.15	498'000.00	+ 10'669.15	+ 2,1 %
2	Gebäude (Erdsonde anstelle Gas)	500'000.00	500'000.00	+ 0.00	+ 0,0 %
4	Umgebung	6'384.80	0.00	+ 6'384.80	+ 100,0 %
5	Baunebenkosten	181'755.70	211'000.00	- 29'244.30	- 13,9 %
55	Honorar Bauherren- leistungen	24'457.00	20'000.00	+ 4'457.00	+ 22,3 %
6	Unvorhergesehenes	0.00	35'000.00	- 35'000.00	- 100,0 %
0-6	Gesamtkosten (inkl. MWST)	1'242'323.40	1'277'000.00	- 34'676.60	- 2,7 %

Es konnten keine Subventionen angefordert werden, da die geforderte Heizleistung von 220kW über dem subventionsberechtigten Grenzwert von 40kW liegt.

Zum Zeitpunkt des Baukredits wurden die wertvermehrenden Kosten aus der Differenz der Erstellungskosten einer Gasheizung zu einer Erdsondenheizung geschätzt. Die Bauabrechnung entspricht in etwa dem Baukredit. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der wertvermehrende Anteil den genehmigten Kosten von 500 000 Franken inkl. MWST entsprechen. Die wertvermehrenden Kosten sind vorwiegend in den BKP 201 «Baugrubenaushub», BKP 241 «Erdsonden» und BKP 246 «Kälteanlagen» entstanden.

2. Begründung der Kostendifferenzen

2.1. Minderkosten

Im BKP 5 «Baunebenkosten» sind geringere Kosten bei den Gebühren, den Vervielfältigungen und beim Geologen mit ca. 30 000 Franken inkl. MWST angefallen.

Der BKP 6 «Unvorhergesehenes» mit ca. 35 000 Franken inkl. MWST musste nicht in Anspruch genommen werden.

Die Minderkosten belaufen sich gesamthaft auf ca. 65 000 Franken inkl. MWST.

2.2. Mehrkosten

Der Grund für die Mehrkosten im BKP 1 «Vorbereitungsarbeiten» sind die im KV «Original» nicht eingerechneten Kosten von ca. 10 000 Franken inkl. MWST für die Grundrissaufnahmen und Planbereitstellung.

Die Grösse der neu einzubauenden Wärmepumpe liess einen Transport durch das Treppenhaus nicht zu, daher musste die Fassade für die Einbringung geöffnet werden. Es fielen Mehrkosten bei den «Baumeisterarbeiten» mit ca. 30 000 Franken inkl. MWST und bei den «HLS Installationen» mit ca. 30 000 inkl. MWST im BKP 2 «Gebäude» an. Diese Kosten konnten grösstenteils durch die Vergabeerfolge von ca. 40 000 Franken inkl. MWST bei den «Erdsonden» und ca. 10 000 Franken



inkl. MWST bei den «Elektroinstallationen» aufgefangen werden. Gesamthaft resultieren aus dem BKP 2 «Gebäude» Mehrkosten von ca. 10 000 Franken inkl. MWST.

Die Instandstellung des Belages für den Gebäudeanschluss der Erdsonden war im KV «Original» im BKP 2 «Gebäude» aufgeführt und wird in der Bauabrechnung separat im BKP 4 «Umgebung» mit ca. 5000 Franken inkl. MWST ausgewiesen.

Für den Mehraufwand für die über mehrere Jahre verteilten Etappen summierten sich bei den Bauherrenleistungen Mehrkosten von ca. 5000 Franken inkl. MWST.

Die Mehrkosten belaufen sich gesamthaft auf ca. 30 000 Franken inkl. MWST.

3. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung «SH Pünt, Sanierung Haustechnik» wurde durch das GF Liegenschaften kontrolliert und stimmt mit den Kontenauszügen im Abacus überein. Das Investitionskonto Nr. 42600.004 kann nach der Genehmigung durch den Gemeinderat aufgehoben werden.

E. Antrag

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die «wertvermehrenden Kosten von 500 000 Franken inkl. MWST» für den Ersatz der Oel/Gas-Heizzentrale durch eine Erdsondenheizung auf der städtischen Parzelle Kat. Nr. B6824 als Bestandteil der Gesamtbaukosten des Projekts «Schulhaus Pünt, Sanierung Haustechnik und Fassade» im Betrag von Fr. 1 242 323.40 inkl. MWST werden genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat und die Primarschulpflege.

PRIMARSCHULPFLEGE USTER

Patricia Bernet
Präsidentin Primarschulpflege

Susanne Ita-Graf
Sekretärin

Antrag des Stadtrates

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

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpäsident

Daniel Stein
Stadtschreiber



Beilage (nur für die Aktenauflage bestimmt)

1. Ordner Bauabrechnung
 - 1 GR-Beschlüsse
 - 2 SR-Beschlüsse
 - 3 PSP-Beschlüsse
 - 4 Bauabrechnung und KV
 - 5 Kontoauszug (Abacus)
 - 6 Rechnungsbelege
 - 7 Revisionspläne