



Uster, 20. März 2018
119/2018
V4.04.70
Zuteilung: RPK

Seite 1/7

WEISUNG 119/2018 DES STADTRATES: HALLENBAD BUCHHOLZ, SANIERUNG UND ERWEITERUNG, BAUABRECHNUNG

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

- 1. Die Bauabrechnung «Hallenbad Buchholz, Sanierung und Erweiterung» im Betrag von 31 525 318.63 Franken netto, inkl. MwSt., wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Esther Rickenbacher



A. Ausgangslage

Am 30. März 2014 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Uster einen Investitionskredit von netto 30 666 000 Franken zur Sanierung und Erweiterung des Hallenbades Buchholz mit einem Ja-Stimmenanteil von 74.5 %. Die Bruttoinvestitionskosten betrugen 38 481 000 Franken. Der Bund sowie der Kanton Zürich sicherten verbindlich Subventionen von insgesamt 7.5 Mio. Franken zu. Im Rahmen einer Stichfrage sprachen sich die Stimmberechtigten sodann für den Energiestandard MINERGIE «Plus» aus und genehmigten hierfür einen zusätzlichen Kredit von 315 000 Franken, insgesamt somit einen Kredit von 30 981 000 Franken (Kostenvoranschlag +/- 10 %).

B. Rückblick

Die ersten Planungsschritte für das neue Hallenbad Uster wurden 2008 in Angriff genommen. Der Bau des Grossprojekts erfolgte innerhalb von eineinhalb Jahren von Mai 2015 bis anfangs Dezember 2016. Die wichtigsten Meilensteine waren:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| • Erste Sitzung Baukommission | 03. September 2009 |
| • Genehmigung Wettbewerbskredit | 05. September 2011 |
| • Genehmigung Projektierungskredit | 24. September 2012 |
| • Genehmigung Baukredit | 11. November 2013 |
| • Volksabstimmung | 30. März 2014 |
| • Baubewilligung | 27. Mai 2014 |
| • Spatenstich | 06. Mai 2015 |
| • Start Bauarbeiten | 11. Mai 2015 |
| • Tag der offenen Baustelle | 06. Februar 2016 |
| • Handwerkerfest | 30. Juni 2016 |
| • Einweihung/Eröffnung | 02. – 04. Dezember 2016 |
| • Inbetriebnahme | 05. Dezember 2016 |

C. Zielerreichung

Die Umsetzung des Projekts erfolgte im Rahmen des vorgegebenen Budgetrahmens. Die Auflage aus der Baubewilligung, ein umfassendes Verkehrskonzept für die gesamte Sportanlage Buchholz zu erarbeiten, führte allerdings zu finanziellen Mehraufwendungen, die nicht vollständig kompensiert werden konnten. Wegen des Grundsatzes der Einheit der Materie konnten diese Kosten nicht in einem separaten Kredit abgerechnet werden, sondern mussten in den Baukredit integriert werden. Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) wurde periodisch über den baulichen und finanziellen Stand des Projektes informiert.

Die Bauarbeiten verliefen plangemäss und es gab keine grösseren Komplikationen. Während des Bauverlaufs konnten stets gute Lösungen gefunden werden für die unterschiedlichen technischen Problemstellungen (komplexer Baugrund mit hohem Grundwasserspiegel, unerwartete Schadenfälle an bestehen Lüftungsgeräten usw.).

Der Betrieb des Hallenbades mit dem neuen 50-m-Olympiabecken, dem neuen Kleinkinderbereich, den sanierten Sport- und Plauschbecken, dem neukonzipierten Wellnessbereich, den neuen und den sanierten Garderoben und dem erweiterten neuen Bistro konnte anfangs Dezember 2016 aufgenommen werden.



D. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung vom 09.03.2018 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Bauabrechnung Fr. inkl. MwSt	KV Kredit Fr. inkl. MwSt	Differenz in Fr.	Differenz in %
0	Grundstück	654'794.00	745'038.00	-90'244.00	-12.1%
1	Vorbereitungsarbeiten	1'542'946.25	1'657'687.00	-114'740.75	-6.9%
2	Gebäude	33'253'016.70	32'277'058.00	975'958.70	3.0%
4	Umgebung	2'132'794.65	1'297'756.00	835'038.65	64.3%
5	Baunebenkosten	1'227'911.33	1'175'470.00	52'441.33	4.5%
6	Reserven	-	1'000'753.00	-1'000'753.00	-100.0%
8	Rückerstattung	-150'820.00	-	-150'820.00	-
9	Ausstattung	364'675.70	327'238.00	37'437.70	11.4%
	Total brutto	39'025'318.63	38'481'000.00	544'318.63	1.4%
	Beiträge Bund und Kt. Zürich	- 7'500'000.00	- 7'500'000.00		
	Total netto	31'525'318.63	30'981'000.00	544'318.63	1.8%

Die direkte Vergleichbarkeit mit der Struktur des Baukostenplans (BKP) der Abstimmungsweisung ist nicht möglich, da die einzelnen BKP-Positionen dort ohne Mehrwertsteuer angegeben sind. Ebenso ist der Zusatzkredit zur Erreichung des Energiestandards MINERGIE «Plus» nicht eingerechnet. Die Kosten von BKP 3 «Betriebseinrichtung» wurden in BKP 2 «Gebäude» integriert und diverse kleinere Anpassungen an der Baubuchhaltung wurden vorgenommen.

E. Begründung der Mehr- und Minderkosten

Mit Bezug auf die BKP-Positionen:

BKP	Beschreibung	Begründung	CHF
0	Grundstück		
	Erschliessung durch Werkleitungen	Minderkosten beim Bau der neuen Werkleitungen, Verrechnung des Gas- und Wasseranschlusses über die Anschlussgebühren in BKP 5	-90'244.00
1	Vorbereitungsarbeiten		
	Bestandesaufnahmen, Abbrüche, Instandsetzungsarbeiten / Betonsanierung	Minderkosten bei Instandsetzungsarbeiten / Betonsanierung; Umbuchungen von einzelnen Rückbauarbeiten in BKP 2 und 4 im Rahmen von Vergaben	-114'740.75
2	Gebäude		
	Teilsanierung bestehende Garderobe	Die Eingriffstiefe der Sanierung der bestehenden Garderoben war tiefer als ursprünglich angenommen. So mussten zusätzliche statische Massnahmen mittels Stützen getroffen werden. Bei der Lüftung mussten brandschutztechnische Auflagen erfüllt werden. Bei den Plattenbelägen musste eine ungeplante Asbest-Sanierung vorgenommen werden und	344'400.00



die Bodenheizung infolge eines Defekts durch Kernbohrungen ausser Betrieb genommen werden.
Zusätzliche Baumassnahmen: Die Heizung neu über der Lüftung; brandschutztechnische Verkleidung der Lüftungskanäle; gesamte Wand- und Bodenbeläge mit neuen Keramikplatten (anstelle von Anpassungsarbeiten); neue abgehängte Decke (Abdeckung neuer Lüftungskanäle und Integration neuer Leuchten).

Vordach Chemieumschlag	Auflage Baubewilligung AWEL: Chemieumschlagplatz (wassergefährdende Stoffe: z.B. Chlorgrenulat) musste überdacht sein und die Fläche abflusslos erstellt werden (Totschacht).	219'704.00
Drucksandfilteranlage Badewasseranlage 1	Auflage Baubewilligung AWEL (Anpassung an neue Vorschriften): Bei der Badewasseranlage 1 musste beim bestehenden Kieselgur-Anschwemmfilter ein Rückhaltebecken für das Abwasser eingebaut werden oder eine neue Drucksandfilteranlage erstellt werden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit hat die Baukommission entschieden, die Drucksandfilteranlage zu realisieren.	124'394.00
Abwasserbecken Badewasseranlage 2	Die eingeschränkte Abflussleistung der Kanalisation (geringe Dimension) konnte wider Erwarten aus technischen Gründen nicht angepasst werden. Die Filter der bestehenden Badewasseranlage 2 konnten nach den aktuellen Vorschriften nur ungenügend gespült werden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit hat die Baukommission entschieden ein neues Abwasserbecken zu realisieren. Vorteile Einbau Abwasserbecken: gute Filterspülung; geringere Betriebskosten (Wasser, Chemie, Abwasser, Wärmeenergie); gute Filter-Hygiene; geeigneter Zeitpunkt für Einbau (Abwassertank konnte im Rohbau in einem Stück eingebaut werden).	70'239.95
Ersatz alte Granudosanlage (Wasserdesinfektionsanlage)	Die Granudosanlage dient zur Desinfektion des Beckenwassers. Der Ersatz der alten Anlage war aufgrund der hohen Störanfälligkeit für den reibungslosen Ablauf des Betriebs absolut notwendig (mehrmalige Reparatur nach Inbetriebnahme im 2016).	30'564.00
Sanierung Badwassertechnik	Anpassung Steuerung und Einbau Ozongaswarngerät für die Abstimmung der alten mit der neuen Badewassertechnik. Die Problematik wurde im Rahmen der Ausführungsplanung erkannt.	21'356.00
Diverses	Verschiedene Mehr- und Minderleistungen	165'300.75
Total Differenz BKP 2		975'958.70



4	Umgebung		
	Verkehrskonzept Sportanlage Buchholz	Gemäss Auflage der Baubewilligung musste ein nicht im KV enthaltenes detailliertes Verkehrskonzept erstellt werden mit Angaben zur Lage von Schranken, Stauräumen, Signalisationen, Fahrrichtungen, Abstellmöglichkeiten für Reisecars und Vereinsbusse, Ein- und Aussteigezone für Personen usw. In Zusammenarbeit mit der Stadtpolizei und der Abteilung Bau wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet für den Parkplatz der gesamten Sportanlage Buchholz mit einer Parkplatzbewirtschaftung, separaten Busparkplätzen und einer Haltestelle für Busse. Durch das Verkehrskonzept vergrösserte sich der Bearbeitungsperimeter des Parkplatzes und zusätzlich wurde das Schrankensystem (Schranken, Ticketautomaten, Beschilderung, Absperrungen) realisiert. In den Mehrkosten sind ebenfalls die zusätzlichen Planerhonorare enthalten (BKP 29 Honorare).	861'829.00
	Diverses	Verschiedene Mehr- und Minderleistungen	-26'790.35
	Total Differenz BKP 4		835'038.65
5	Baunebenkosten		
	Bewilligungen, Gebühren, Nebenkosten, Versicherung, Bauherrenleistungen, Baunebenkosten	Diverse Mehrkosten bei den Baunebenkosten (z.B. Verrechnung Gas- und Wasseranschluss über Anschlussgebühren in BKP 5 anstelle von BKP 1)	52'441.33
6	Reserven		
	Reserve	Die Reserven wurden aufgelöst für diverse Projektänderungen.	-1'000'753.00
8	Rückerstattung		
	Rückerstattung	Fördergelder Gebäudeprogramm: Fr. 6'220; Beitrag an Schwimmlift durch Stiftung «Cerebral»: Fr. 4'600; Ersatzabgabe der «Genossenschaft Griffig» an die Stadt Uster für die Erstellung von 14 Pflichtparkplätzen auf dem Parkplatz der Sportanlage Buchholz: Fr. 140'000	-150'820.00
9	Ausstattung		
	Möblierung, Beschriftungen	Mehrkosten durch zusätzliche Ausstattungen wie zum Beispiel die Kaffeemaschine des Hallenbadbistros.	37'437.70

Weitere Minderkosten konnten durch diverse Vergabeerfolge erwirtschaftet werden.



F. Beiträge Kanton Zürich und Bund

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 4. Dezember 2013 mit Beschluss Nr. 1361 einen Beitrag von 3.5 Mio. Franken für das Hallenbad Uster aus dem Sportfonds gesprochen. 3 Millionen Franken davon wurden bereits überwiesen. Die restlichen 0.5 Millionen Franken werden nach Vorliegen der genehmigten Bauabrechnung beim Kanton zur Auszahlung beantragt.

Die vom Bund im Rahmen von NASAK 4 (Finanzhilfe an Sportanlagen von nationaler Bedeutung) gesprochenen Gelder im Umfang von 4 Millionen Franken wurden der Stadt Uster bereits in den Jahren 2015 und 2016 überwiesen.

«Das Gebäudeprogramm» von Bund und Kanton unterstützte eine wärmetechnische Modernisierung an der Gebäudehülle (Flachdach) mit einem Beitrag von 6 220 Franken. Der Stiftung «Cerebral» beteiligte sich mit 4 600 Franken am Schwimmbadlift für körperlich beeinträchtigte Menschen.

Die erwarteten Förderbeiträge des Kantons Zürich (AWEL) im Umfang von rund 0.2 Mio. Franken konnten auf Grund der aktuellsten Förderbedingungen nicht beantragt werden, da das Bauprojekt «Hallenbad Buchholz, Sanierung und Erweiterung» die Vorgaben für eine Minergie-Gesamtsanierung nicht erfüllt. Das Bauprojekt wurde auf Grund des grösseren Anteils der Erweiterung als «Neubau» eingestuft und nicht als «Sanierung». Für Neubauten mit Minergie-Zertifikat werden keine Subventionen ausgerichtet.

G. Sponsoring

Es war vorgesehen, das neue Hallenbad nach Möglichkeit nach dem Namen eines Sponsors zu benennen oder im Innenraum des Hallenbades für Sponsoren zu werben. Mehrere Gespräche auf Ebene Exekutive haben mit interessierten Firmen stattgefunden, aber es konnte kein Sponsor für die Namensgebung gefunden werden. Vom Sponsoring im Innenbereich ist man aus Gründen der Ästhetik im Laufe der Projektrealisierung abgerückt.

H. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die Kostenplanungs- und Bauleitungsfirma «Planungs- und Baumanagement AG», Zürich und die Bauherrenvertretung «Keller Partner Bauberater AG», Uster kontrolliert und stimmt mit den Kontenauszügen im Abacus (FIBU) überein. Das Investitionskonto Nr. 72110.003 «Hallenbad; Sanierung und Erweiterung» kann nach der Genehmigung durch den Gemeinderat und nach Erhalt der letzten Tranche des Kantonsbeitrages aufgehoben werden.

I. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Bauabrechnung «Hallenbad Buchholz, Sanierung und Erweiterung» im Betrag von 31 525 318.63 Franken netto, inkl. MwSt., wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat.



STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Daniel Stein
Stadtschreiber

Beilagen (nur zur Aktenauflage Gemeinderat bestimmt)
- Ordner Bauabrechnung