



Antrag des Stadtrates betreffend Hofuren, städtische Parzelle Nr. C 2975 – Erstellung Elementbau, Genehmigung der Bauabrechnung

(Antrag Nr. 262)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Bauabrechnung betreffend Hofuren, städtische Parzelle Nr. C 2975 – Erstellen Elementbau, zum Betrag von Fr. 501 455.00 inkl. MWST, wird genehmigt.
2. Im Rahmen des bewilligten Baukredits (mit einem Kostenanteil von Fr. 50 000.00 inkl. MWST) wird die Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften beauftragt, den Elementbau nach dem Mietvertragsablauf abzurechnen und das Grundstück wieder herzustellen. Für diese Schlussarbeiten ist keine Bauabrechnung zu erstellen.
3. Mitteilung an den Stadtrat.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher, Heinz Wolfensberger

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16. April 2007, mit Stadtratsbeschluss Nr. 93 vom 13. März 2007, dem Antrag Nr. 74 betreffend Erstellen eines Elementbaus zum Zwecke der Vermietung von Schulraum an die Gewerblich-Industrielle Berufsschule Uster den Baukredit von 591 000.00 Franken inkl. MWST. zugestimmt.

2. Rückblick

Damit die weitere Rohbauetappe der neuen Schulhausanlage Oberuster erfolgen konnte, wurde Ende Februar 2007 mit der Demontage des Schulhausprovisoriums begonnen und die Einzelteile des Elementbaus wurden dann bis Ende März 2007 in der Hofuren auf der vorgesehenen Parzelle deponiert.

Nachdem die Stadt Uster, GF Liegenschaften, mit der Leitung des Bildungszentrums Uster am 11. April 2007 eine Nachbarorientierung durchgeführt hat, erfolgte am 20. April 2007 die Baueingabe mit Publikation im Amtsblatt. Am 5. Juni 2007 erfolgte gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 242 die Baubewilligung für die Erstellung des Elementbaus auf der Parz. Nr. C 2975.

Nach erfolgter Mietvertragsunterzeichnung am 19. Juni 2007 (mit Beschluss durch den Regierungsrat des Kantons Zürich) erfolgte am 25. Juni 2007 der Baubeginn. Nach einer kurzen Bauzeit von knapp 3 Monaten wurde am 14. September 2007 der Schulraum an den Mieter übergeben.

Am Montag, den 22. Oktober 2007 erfolgte auf Einladung der Kantonsschule Glattal die Eröffnung des Elementbaus unter dem Motto «Kantonsschule im Element». Gleichzeitig wurde mit einigen Werken der Lehrpersonen für bildnerisches Gestalten die Veranstaltungsreihe «Kunst im Element» eröffnet.

3. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung von Weber Hofer Partner Architekten, Zürich, vom 23. November 2007 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	KV/Kredit	Abrechnung	+/- Kosten
2	Gebäude	409 000.00	416 055.65	+ 7 055.65
4	Umgebung	90 000.00	69 117.40	- 20 882.60
5	Baunebenkosten	42 000.00	16 281.95	- 25 718.05
Total	Baukosten	541 000.00	501 455.00	- 39 545.00
	Abbruch- / Wiederherstellungskosten im 2012	50 000.00	0.00	- 50 000.00
Total	Gesamtkosten	591 000.00	501 455.00	- 89 545.00

Begründung der Mehr-, Minderkosten der Gesamtkosten (in ca. Franken-Beträge)

BKP	Beschreibung	+/- Detail	+/- Total
211	Baumeisterarbeiten: Vergabeerfolg, weniger Regiearbeiten	- 15 000.00	+ 7 000.00
214	Montagebau in Holz: Mehrkosten für Schnellrockner / Entfeuchtungsgeräte	+ 7 000.00	
219	Zwischenablagerung: Höhere Vergabesumme	+ 6 000.00	
221	Fenster: Anpassungsarbeiten an Fenstern	+ 1 000.00	
228	Sonnenschutz: Anpassungsarbeiten an Storenkonstruktion	+ 1 000.00	
272	Metallbauarbeiten: Zusätzliche Brüstungsgeländer und Abschlussbleche	+ 5 000.00	
291	Architekt: Honorar Pauschale	+/- 00.00	
296	Spezialisten: Vermessung Zusatzkosten	+ 2 000.00	
421	Gärtnerarbeiten: Vergabeerfolg	- 12 000.00	- 21 000.00
422	Einfriedungen: Zusätzlicher Zaun erstellt als Abgrenzung zu Weg und zu den Nachbarparzellen	+ 8 000.00	
451	Erdarbeiten, Kanalisation: Vergabeerfolg, weniger Regiearbeiten, Kosten umverteilt in BKP 553 Elektro- bzw. 455 Sanitärleitungen	- 39 000.00	
453	Elektroleitungen: Übertrag von BKP 451 Erdarbeiten	+ 15 000.00	
455	Sanitärleitungen: Übertrag von BKP 451 Erdarbeiten	+ 7 000.00	
511	Bewilligungen: Niedrigere Bewilligungsgebühr	- 1 000.00	- 26 000.00
512	Anschlussgebühren: Nicht kalkulierte zusätzliche Gebühr (Energie Uster AG)	+ 12 000.00	
524	Vervielfältigungen: Minderaufwand	- 5 000.00	
529	Übriges: Nicht benötigt Reserve	- 6 000.00	
558	Bauherrenbegleitung: Nicht verrechnet	- 4 000.00	
583	Unvorhergesehenes: Nicht benötigt Reserve	- 22 000.00	
Zw.Tot.	Minderkosten Erstellungskosten		- 40 000.00
	Abbruch- / Wiederherstellungskosten: Ausgaben geplant nach Mietvertragsende per 31. Juli 2012 (Befristete Baubewilligung der Stadt Uster)		- 50 000.00
Total	Minderkosten der Gesamtkosten		- 90 000.00

Buchhaltung:

Die Bauabrechnung wurde durch das GF Liegenschaften kontrolliert und stimmt mit den Kontenauszügen im Abacus überein. Das Investitionskonto Nr. 21390001 kann nach der Genehmigung der Bauabrechnung aufgehoben werden.

4. Ausblick

Weil das Bauvorhaben von seiner Nutzweise her nicht zonenkonform ist, wurde eine befristete Baubewilligung bis am 31. Juli 2012 erteilt. Der Mietvertrag wurde daher auch befristet vom 31. August 2007 bis 31. Juli 2012 abgeschlossen. Der Abbruch bzw. die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (Kostenfolge von Fr. 50 000.00 im Baukredit enthalten) wird nach Mietvertragsende im August 2008 erfolgen.

5. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Bauabrechnung betreffend Hohfuren, städtische Parzelle Nr. C 2975 – Erstellen Elementbau, zum Betrag von Fr. 501 455.00 inkl. MWST, zu genehmigen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass im Rahmen des bewilligten Baukredits (mit einem Kostenanteil von Fr. 50 000.00 inkl. MWST), die Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften beauftragt wird, den Elementbau nach dem Mietvertragsablauf abzurechnen und das Grundstück wieder herzustellen. Für diese Schlussarbeiten ist keine Bauabrechnung zu erstellen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger