



Uster, 10. November 2020
Nr. 44/2020
Registratur V4.04.70
Zuteilung: RPK

Seite 1/8

**WEISUNG 44/2020 DER PRIMARSCHULPFLEGE: NEUBAU
SCHULHAUS KRÄMERACKER, BAUABRECHNUNG INKL.
ZUSATZKREDIT**

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

- 1. Die Bauabrechnung «Neubau Schulhaus Krämeracker» inkl. Zusatzkredit im Betrag von Fr. 36 669 753.42 netto inkl. MWST wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und an die Primarschulpflege.**

Referentin der Primarschulpflege: Stadträtin Patricia Bernet, Primarschulpräsidentin



A. Ausgangslage

Am 28. Februar 2016 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Uster einen Investitionskredit von 41 368 000 Franken inkl. MWST für den Neubau des Primarschulhauses Krämeracker mit einem Ja-Stimmenanteil von 80.15%. Der Kredit besteht aus den effektiven Baukosten und Bauherrenkosten in der Höhe von 36 838 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) und 50 000 Franken für künstlerischen Schmuck, welcher nachträglich für das «Kunstprozent für Kunst am Bau» gemäss SRB 052/K4.C/1998 gesprochen worden ist. Auch der Buchwert von 4 480 000 Franken für das Grundstück ist darin enthalten. Dieser Betrag wurde vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen transferiert.

Am 27. Januar 2017 wurde von der Primarschulpflege das Gesuch für die Ausrichtung eines Swisslos-Beitrages beim Zürcher Kantonalverband für Sport eingereicht. Am 8. Dezember 2017 hiess das kantonale Sportamt eine Unterstützung des Baus der Doppelturnhalle mit einem Beitrag von 900 600 Franken aus dem kantonalen Sportfonds gut. Der Beitrag wird vom kantonalen Sportamt nach Einreichung der Schlussabrechnung ausbezahlt.

Die Primarschule meldete in der Investitionsplanung 2017 und 2018 einen Bedarf von 500 000 Franken für die Erstausrüstung und Vorbereitung des Schulbetriebs im Schulhaus Krämeracker an. Dies war nötig, weil die Ausgaben für diese Leistungen nicht oder nur teilweise im Gesamtkredit enthalten waren. Aus kreditrechtlichen Gründen sind diese Leistungen jedoch in den Baukredit aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund und in Absprache mit der Abteilung Finanzen beschloss die Primarschulpflege, für die erwähnten Leistungen einen Zusatzkredit beim Gemeinderat zu beantragen.

Der Zusatzkredit beinhaltete Kosten, die sich zum Zeitpunkt der Investitionsplanung noch nicht ausreichend spezifizieren liessen. So erhöhte sich beispielsweise der Bedarf für den Umzug, weil ursprünglich nicht geplant war, den grössten Teil der Ausrüstung des Schulhauses Pünt ins Schulhaus Krämeracker zu migrieren. Auch die Ausgaben für Informatik und Inbetriebnahme liessen sich zu diesem Zeitpunkt erst grob abschätzen und konnten später genauer eruiert werden.

Aus diesem Grund beantragte die Primarschulpflege am 20. März 2018 dem Gemeinderat, einen Zusatzkredit in der Höhe von 726 970 Franken inkl. MWST für den erweiterten Leistungsumfang für den Neubau Schulhaus Krämeracker für ICT, Umzug, Erstausrüstung und Inbetriebnahme (ohne Überschreitung des Verpflichtungskredits) zu genehmigen. Die Mehraufwendungen können vollumfänglich vom nachträglich zugesprochenen Subventionsbeitrag des kantonalen Sportamts aufgefangen werden.

B. Fazit / Projekt

Die ersten Planungsschritte für ein neues Schulhaus wurden schon im Jahr 2006 unternommen. 2008 führten verschiedene Schwierigkeiten zum Abbruch dieses Vorhabens. Im Jahr 2012 wurde das Projekt erneut aufgenommen. Am 2. Oktober 2013 hat der Gemeinderat den Wettbewerbskredit und das Vorprojekt für das neue Schulhaus Krämeracker genehmigt.

Das Raumprogramm sah ursprünglich vier Kindergärten, vierzehn Primar- und vier Sekundarklassenzimmer sowie eine Doppelturnhalle vor. Die Räume der Tagesstrukturen wurden auf 85 Mittagstischplätze ausgerichtet. Dafür stellte die Sekundarschulpflege der Primarschule ein Grundstück mit ca. 4'400 m² zur Verfügung.

In Zusammenarbeit mit der von der Primarschulpflege gebildeten Steuergruppe (Baukommission) führte die externe Projektleitungsfirma «Brandenberger+Ruosch AG», Dietlikon, im Jahr 2014 einen Wettbewerb im selektiven Verfahren durch. Das Preisgericht beantragte der Primarschulpflege, das Projekt «PEZ» des Generalplanerteams von «Boltshauser Architekten AG», Zürich, als Siegerprojekt zu benennen. Das siegreiche Architekturbüro führte das Vorprojekt durch, welches im Mai 2015 abgeschlossen werden konnte.



Während der Bauzeit wurde das Grossprojekt von der Steuergruppe, bestehend aus Mitgliedern der Primarschulpflege, Sekundarschulpflege, Stadtrat, Schul- sowie Bauleitung, eng begleitet. Die Bauarbeiten verliefen plangemäss. So war das Schulhaus pünktlich zu Beginn des Schuljahres 2018/2019 bereit für die Inbetriebnahme: 425 Schulkinder und ihre Lehr- und Betreuungspersonen zogen am 20. August 2018 planmässig in ihre neuen Räume ein. Vorgängig hatte das Bauprojekt viele Meilensteine erfolgreich passiert:

02. Oktober 2013	Genehmigung Wettbewerbskredit
26. November 2014	Erste Sitzung der Baukommission
10. März 2015	Genehmigung Projektierungskredit
03. November 2015	Genehmigung Baukredit
28. Februar 2016	Volksabstimmung
07. Juni 2016	Baubewilligung
19. September 2016	Start Bauarbeiten
10. November 2016	Anlässlich der Grundsteinlegung bringen Viertklässler eine Glücktruhe aus Aluminium im Baugrund ein
15. September 2017	Aufrichte
08. Dezember 2017	Zusage Beitrag kantonaler Sportfonds an Turnhalle
05. März 2018	Tag der offenen Baustelle
20. März 2018	Genehmigung Zusatzkredit für den erweiterten Leistungsumfang (ohne Überschreitung des Verpflichtungskredits)
20. August 2018	Inbetriebnahme
27. Oktober 2018	Einweihung

C. Kreditbewilligung

Die Umsetzung des Bauvorhabens bezüglich Kosten und Terminplanung konnte gemäss dem bewilligten Baukredit eingehalten werden. Das erweiterte Raumprogramm umfasste im Baukredit vier Kindergartenräume, achtzehn Primarklassen- und vier Sekundarklassenzimmer sowie die Doppelturnhalle.

Im Verlaufe der Bauplanung zeigten sich weitere Erfordernisse aufgrund der neusten Erkenntnissen, welche nachträglich noch in das Bauprojekt aufgenommen wurden. Die Kapazität für Hortplätze musste zu Lasten von zwei Kindergartenräumen von 85 auf 150 erhöht werden. Anstelle von ursprünglich zwei geplanten Therapieräumen, waren drei Therapieräume erforderlich. Bei Betriebsbeginn sind dann sechzehn Primarklassen, zwei Kindergartenklassen sowie vier Sekundarklassen in das Schulhaus eingezogen.

Der Neubau wurde nach den Vorgaben «SIA Energie Effizienzpfad 2040» gebaut. Auf eine Zertifizierung wurde aufgrund der Kosten bewusst verzichtet.

Nach der Inbetriebnahme zeigte sich im Schulbetrieb, dass es punktuelle Anpassungen braucht. Die Ausgaben für die Nachbesserungen bewegen sich jedoch im normalen Rahmen bei einem Neubauprojekt dieser Grössenordnung. Es wurden Akustikvorhänge in den Lernlandschaften sowie



im Bereich der Galerie der Turnhalle montiert. Die Brandabschnittstüren wurden mit Glaseinsätzen ausgestattet. Damit werden Türkollisionen zwischen den Brandabschnitts- und WC-Türen verhindert und die Orientierung im Gebäude wird verbessert.

Vor Ablauf der zweijährigen Rügefrist hat im Juli 2020 eine Mängelbegutachtung mit dem Bauleiter sowie den Unternehmern stattgefunden. Sämtliche Mängel konnten abgearbeitet werden.

Das Schulhaus Krämeracker wurde für mehrere Preise nominiert. Das «Architektenforum Zürcher Oberland» hat das Bauwerk und dessen Umgebungsgestaltung im Jahr 2019 mit zwei Messingbolzen prämiert. Der Neubau erhielt auch eine Anerkennung beim Architekturpreis des Kantons Zürich. Und von der Zeitschrift «Hochparterre» wurde dem Büro «Ganz Landschaftsarchitekten» das «Goldene Kaninchen» für die Gestaltung des spielerischen Aussenraums verliehen.

D. Bauabrechnung

1. Zusatzkredit

Das Gemeindeamt des Kantons Zürich empfiehlt, Bau- und Zusatzkredit gemeinsam über die Gesamtsumme abzurechnen. Dies, weil der Zusatzkredit auch in der Verpflichtungskreditkontrolle dem ursprünglichen Baukredit zuzuweisen ist und diese als Einheit zu betrachten sind. Die Transparenz ist mit einer Abrechnung besser gewährleistet.

Der Zusatzkredit wurde mit Beschluss vom 8. Mai 2019 «Neubau Schulhaus Krämeracker, Abnahme Schlussabrechnung Zusatzkredit, Steuergruppe KAPÜ» mit Gesamtkosten von Fr. 740 423.54 inkl. MWST von der Steuergruppe KAPÜ (Krämeracker-Pünt) genehmigt und zuhanden der Baukommission verabschiedet. Die Kostenabweichung lag am 8. Mai 2019 rund 13 453.54 Franken oder 1.9% über dem bewilligten Zusatzkredit in der Höhe von 726 970 Franken und damit innerhalb der Kostentoleranz von +/- 10%.

Nach der Genehmigung der Schlussabrechnung durch die Steuergruppe KAPÜ ging noch eine einzelne Rechnung im Rahmen der ICT-Ausstattung Krämeracker in der Höhe von Fr. 94.50 inkl. MWST ein, welche der Projektnummer 21860017 «SH Krämeracker Informatik» belastet wurde.

Am 6. Februar 2020 ging eine verspätete Gutschrift für Lernmedien in der Höhe von 5 162.53 Franken inkl. MWST auf das Investitionskonto Nr. 21860018 «SH Krämeracker Erstausrüstung» ein.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Buchungen beträgt die Gesamtsumme des Zusatzkredits total Fr. 735 355.51 inkl. MWST. Die Kostenüberschreitung verringerte sich von Fr. 13 453.54 auf Fr. 8 385.51 n und liegt noch 1.2% über dem bewilligten Zusatzkredit.

2. Bauprojekt

Die Bauabrechnung «Neubau Schulhaus Krämeracker» vom 20. September 2020 zeigt folgendes Bild:



BKP	Arbeitsgattung	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	KV Kredit Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Diff. in %
Baukosten					
0	Grundstück	187.00	59'000.00	- 58'813.00	- 99.7
1	Vorbereitungsarbeiten	254'428.30	1'255'400.00	- 1'000'971.70	- 79.7
2	Gebäude	30'640'069.58	26'727'493.90	3'912'575.68	+ 14.6
3	Betriebseinrichtungen	169'618.50	81'000.00	88'618.50	+ 109.4
4	Umgebung	2'332'851.45	2'597'400.00	- 264'548.55	- 10.2
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	801'070.64	914'721.10	- 113'650.46	- 12.4
6	Reserven	-	1'526'585.00	- 1'526'585.00	- 100.0
8	Bauherrenkosten s. u.	705'721.27	1'798'000.00	- 1'092'278.73	- 60.7
9	Ausstattung	1'931'051.17	1'928'400.00	2'651.17	+ 0.1
Total brutto		36'834'997.91	36'888'000.00	- 53'002.09	- 0.14

Übersicht Gesamtkredit

Kredit	Bezeichnung	SIA	Bauabrechnung g Fr. inkl. MWST	KV Kredit Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Diff. in %
II	Vorprojekt (abgerechnet)	31	737'782.29	750'000.00	- 12'217.71	- 1.6
III	Planungskredit	32-41	1'976'585.23	2'435'000.00	- 458'414.77	- 18.8
IV	Baukredit	41-53	34'120'630.39	33'703'000.00	+417'630.39	+ 1.2
Total brutto			36'834'997.91	36'888'000.00	- 53'002.09	- 0.14
Zusatzkredit (ohne Erhöhung Verpflichtungskredit)			735'355.51	726'970.00	+8'385.51	+ 1.2
Beitrag Sportfonds Kt. ZH			- 900'600.00			
Total netto			36'669'753.42	36'888'000.00	- 218'246.58	- 0.6



3. Begründungen Mehr- und Minderkosten

Mit Bezug auf die BKP-Positionen

BKP	Beschreibung	Begründungen	Differenz in Fr.
0-1	Grundstück und Vorbereitungsarbeiten	Umbuchungen in BKP 2. Diese Verschiebungen haben insgesamt keine Kostenauswirkungen. Beim Tiefbauunternehmer (BKP 201) wurde ein hoher Vergabeerfolg von knapp 250 000 Franken erzielt.	- 58'813.00 - 1'000'971.70
2	Grundstück	<p>Gerüst: Mehrkosten von 300 000 Franken wegen Vergabemisserfolg, Winterbaumassnahmen.</p> <p>Baumeisterarbeiten: Summe der Nachträge liegt bei knapp 823 000 Franken. Gründe: Beschleunigung Baumeisterarbeiten, Winterbaumassnahmen sowie diverse Nachträge.</p> <p>Metallbauarbeiten: Mehraufwand von knapp 0.4 Mio. Franken. Gründe: Vergabemisserfolg, diverse Nachträge, weil zum Zeitpunkt der Submission nicht alle Arbeiten bekannt waren.</p> <p>Bodenbeläge: 0.5 Mio. Franken über KV. Die Position der Bodenbeläge weist zahlreiche Mutationen auf. Bei einigen Submissionen lagen zudem Vergabemisserfolge vor und betreffen zahlreiche Materialien.</p> <p>Die Nachträge halten sich in einem üblichen Rahmen, was sich auch in den Gesamtkosten widerspiegelt. Einige Vergabemisserfolge benötigten Mutationen aus der Reserve BKP 600.</p>	3'912'575.68
3	Betriebseinrichtungen	Tagesstrukturen: Die Auslegung der Tagesstrukturen wurde während der Planung etwa verdoppelt. Die dafür erforderliche Kücheninfrastruktur hatte dementsprechend Mehrkosten zur Folge.	88'618.50
4	Umgebung	Bei den Umgebungsarbeiten resultieren erhebliche Minderkosten. Dies weil einerseits ein hoher Vergabeerfolg der BKP 421 Gärtnerarbeiten vorlag und andererseits Kosten für Betonarbeiten zum Baumeister BKP 211.5 mutiert wurden.	- 264'548.55
5	Baunebenkosten	Verschiedene Minderleistungen	- 113'650.46
6	Reserven	Die Reserven wurden für Projektänderungen und Vergabemisserfolge aufgelöst	- 1'526'585.00
9	Ausstattung		2'651.17



4. Beiträge Kanton Zürich

Gemäss den Richtlinien für Sportanlagen können Gemeinden beim Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) Gesuche zur Unterstützung von Anlagen mit Swisslos-Geldern aus dem Sportfonds des Kantons Zürich stellen. Voraussetzung für die Ausrichtung von Beiträgen ist der Nachweis der Förderung des Jugend-, Breiten- und Amateursports im Kanton Zürich. Da die Doppelturnhalle neben den Schulzeiten auch den Vereinen zur Verfügung steht, bewilligte der Regierungsrat des Kantons Zürich das Beitragsgesuch der Primarschule Uster und sprach für den Bau der Doppelturnhalle einen Beitrag von 900 600 Franken zu. Der Betrag wird nach Einreichung der Schlussabrechnung ausbezahlt.

E. Baubuchhaltung

Die Bauabrechnung wurde durch die Bauherrenberatungsfirma «Brandenberger+Ruosch AG», Dietlikon, kontrolliert und stimmt mit den Kontenauszügen im Abacus (FIBU) überein.

Im Rahmen der nicht realisierten Projekte Krämeracker wurden zum damaligen Zeitpunkt die drei Investitionskonten Nr. 42900.001 «Wettbewerb», Nr. 42900.002 «Neubau» und Nr. 42900.003 «Neubau inkl. HPSU» abgerechnet.

Die Abrechnung über den öffentlichen Wettbewerb (ab Phase 22) des Neubaus SH Krämeracker von Fr. 291 451.05 inkl. MWST wurde im Antrag Nr. 199/2008 am 11. März 2008 vom Gemeinderat genehmigt (Projekt Nr. 42900.004).

Die Investitionskonten Nr. 42900.005 «Vorprojekt, Phase 31» und Nr. 42900.006 (nach HRM2 neue Projektnr. 21860011) «Bauprojekt» sowie Nr. 42900.008 «Übertrag Grundstück» können nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch den Gemeinderat und nach Erhalt des Kantonsbeitrages aufgehoben werden.

Ebenso können die drei Investitionskonten des Zusatzkredits Nr. 42900012 «SH Krämeracker Inbetriebnahme», Nr. 21860017 «SH Krämeracker Informatik» und Nr. 21860018 «SH Krämeracker Erstausrüstung» nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch den Gemeinderat aufgehoben werden.

F. Antrag

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

- 1. Die Bauabrechnung «Neubau Schulhaus Krämeracker» inkl. Zusatzkredit im Betrag von Fr. 36 669 753.42 netto inkl. MWST wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und an die Primarschulpflege.**



Primarschulpflege Uster

Patricia Bernet
Primarschulpräsidentin

Guido Schär
Sekretär

Antrag des Stadtrates

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

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber

Beilage

- Ordner Bauabrechnung
- 1 GR-Beschlüsse
- 2 SR-Beschlüsse
- 3 PSP-Beschlüsse
- 4 Kostenvoranschlag
- 5 Bauabrechnung
- 6 Zusatzkredit
- 7 Subventionen
- 8 Kontoauszüge Abacus
- 9 Revisionspläne