uster
Wohnstadt am Wasser

Uster, 17. Januar 2012
Nr. 125/2012

K4.01.10/M1.03/V4.04.70

Zuteilung: RPK

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND ZEUGHAUS USTER: GENEHMIGUNG DER BAUABRECHNUNG BASISAUSSTATTUNG GEBÄUDE K

(ANTRAG NR. 125)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Artikel 19 Absatz 2 lit. b der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Die Bauabrechnung betreffend Zeughaus Basisausstattung Gebäude K, über den Betrag von Fr. 343'179.93 inkl. MWST, wird genehmigt.**

2. **Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Präsidiales, Martin Bornhauser

GESCHÄFTSFELD KULTUR

A Strategie

Leitbild	Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität. Wir unterstützen ein vielfältiges Bildungs-, Kultur-, Sport und Gesundheitsangebot.
Strategischer Schwerpunkt Nr.	4
Strategisches Ziel	Die Ustermer Bevölkerung nutzt vermehrt die Angebote in Uster und nimmt am öffentlichen Leben teil.
Massnahme	Attraktives Zentrum für Gewerbe, Investoren, Eigentümer und Bevölkerung fördern.

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Geeignete Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stellen und/oder vermitteln
Neu	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 02 Kulturzentrum Zeughaus
Neu	---

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	---
Neu	Zeile löschen, falls kein neuer Indikator

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	--
Neu	--

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	Summarische Info, Details im Antrag
Einmalig Laufende Rechnung	keine
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	keine

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

A. Ausgangslage und History

Im Rahmen der Gesamtprojektplanung Zeughausareal Uster verabschiedete der Stadtrat mit Beschluss Nr. 297 vom 4. Juli 2006 ein Rahmenkonzept über die Zwischennutzung des Zeughausareals und stimmte den Mietverträgen mit der armasuisse zu. Das Gebäude K wurde dem Geschäftsfeld Kultur zur Bewirtschaftung zugewiesen.

Um das Gebäude K für einen einfachen Kulturbetrieb nutzbar zu machen, waren diverse bauliche Massnahmen unabdingbar (Elektroanschlüsse, Temperierung der Räume, sanitäre Anlagen, etc). Mit Beschluss Nr. 483 vom 20. November 2007 bewilligte der Stadtrat das erforderliche Baugesuch sowie die Nutzungsänderung.

In die Investitionsplanung 2008 wurden für die Bauarbeiten 500'000 Franken eingestellt. In der Budgetdebatte vom 3. Dezember 2007 wurde der beantragte Kredit kontrovers diskutiert und schliesslich auf 300'000 Franken gekürzt.

Der Rückzug des eingesetzten Betreibers (Thomas Hüsler) per 1. Mai 2008 führte in der Folge zu einer erheblichen Verzögerung der Umbauplanung.

Am 2. Juni 2008 genehmigte der Gemeinderat einen Objektkredit für die Basisausstattung des Gebäudes K in der Höhe von 290'100 Franken.

Am 9. März 2010 beantwortete der Stadtrat die Anfrage Nr. 613 des Gemeinderatsmitglieds Daniel Hunziker betreffend «Zwischennutzung Zeughausareal» und wies darin auf zu erwartende Mehrkosten im Umfang von ca. 40'000 Franken hin. Aus der Antwort des Stadtrats:

> «Dank ausgezeichneten Verbindungen, langwierigen Verhandlungen, zahlreichen Offerteinholungen und immer wieder Vermittlungsgesprächen des engagierten Hausverwalters ist es gelungen, trotz äusserst knappen Vorgaben ein Optimum an Leistungsofferten einzuholen, ohne dass vom ursprünglichen Konzept Abstriche hätten gemacht werden müssen. Die aktuelle Planung (Februar 2010) umfasst die Temperierung der ersten beiden Etagen, den Einbau von zwei WC-Anlagen im EG sowie die vollumfängliche Kongruenz mit den feuerpolizeibedingten Auflagen, die nicht nur das Einkleiden der Aufgänge in das OG umfassen, sondern neu auch den Einbau eines geschützten Korridors im 1. OG inkl. aller Türen und Zwischenwände für Ateliers. Die vorliegenden Offerten liegen teilweise bis zu 70% unter den marktüblichen Tarifen (z.B. Heizung) und sind nicht weiter verhandelbar. Gemäss aktuellem Stand der Planung werden die Gesamtkosten trotzdem um ca. 40'000 Franken über dem bewilligten Kredit liegen bzw. 330'000 Franken betragen.»

Mit Beschluss Nr. 97 vom 23. März 2010 genehmigte der Stadtrat einen Zusatzkredit über 40'558 Franken. Gleichzeitig vergab er die verbleibenden Aufträge in den Bereichen Baumeisterarbeiten und Heizung/Temperierung.

B. Zielerreichung

Die finanzielle Kreditvorgabe von 290'100 Franken konnte trotz rigorosen Sparbemühungen nicht eingehalten werden. Insbesondere Mehrkosten im Bereich Stromversorgung (39'342.15), zusätzliche feuerpolizeilichen Auflagen und ein Berechnungsfehler der ausführenden Firma (19'980.90) sowie nicht vorgesehene Wasseranschlüsse auf der 1. Etage (16'292.95) ergaben letztlich - wie in der Beantwortung der Anfrage Nr. 613 angekündigt - eine Kostenüberschreitung von insgesamt 53'079.93 Franken.

Die angestrebte Kulturnutzung auf zwei von drei Etagen im Gebäude K konnte mit dem Umbau realisiert werden. Das Zeughaus lebt nun im Erdgeschoss als Begegnungsort (Zeughausbar und Druckermuseum Graphos) und im Obergeschoss als Ort der Kreativität (18 Ateliers). Der Betrieb des Gebäudes K war im Jahr 2010 kostenneutral. Im Jahr 2011 warf er bereits einen Gewinn in der Höhe von ca. 25‘000 Franken ab. Der Gewinn wird sich im Jahr 2012 noch erhöhen und fliesst vollumfänglich in die Laufende Rechnung ein.

C. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung zeigt folgendes Bild:

Nr.	Leistungen gemäss Baukredit	KV Kredit (2.06.2008)	Abrechnung	+/- Kosten
1.	Architekturleistungen	15'000	9'716.28	-5'283.72
2.	Elektroinstallationen	28'600	67'942.15	39'342.15
3.	Sanitärinstallationen	0	16'292.95	16'292.95
4.	WC-Anlagen	57'500	64'918.10	7'418.10
5.	Baumeisterarbeiten	20'000	00.00	-20'000.00
6.	Gipserarbeiten (Feuerpolizei)	100'000	119'980.90	19'980.90
7.	Heizungsinstallationen	64'000	64'329.55	329.55
8.	Blitzschutz	5'000	00.00	-5'000.00
1.-8.	Gesamtkosten (inkl. MWST)	290'100	343'179.93	53'079.93

Begründung der Mehr- u/o Minderkosten:

Nr.	Beschreibung	in Franken	in %
1.	Architekturleistungen: Kosteneinsparung durch Aufgabenübertragung vom Architekten zum neuen Betreiber	-5'283.72	- 35.2
2.	Elektroinstallationen: Erstellung einer Mehrstromzufuhr aus einem Gebäude der Armasuisse; div. Schutzabsicherungen; Elektro-Verteiler im Obergeschoss	39'342.15	237.6
3.	Sanitärinstallationen: Wasseranschlüsse im 1. OG (Ateliers) Vermietung ohne Wasser nicht möglich	16'292.95	zusätzlich
4.	WC-Anlagen: zusätzliche Kanalisationsarbeiten	7'418.10	12.9
5.	Baumeisterarbeiten: siehe Ziff. 6	-20'000.00	in Ziff. 6 enthalten
6.	Gipserarbeiten (inkl. Baumeisterarbeiten): feuerpolizeiliche Auflagen; Korrektur Berechnungsfehler	19'980.90	20
7.	Heizungsinstallationen: Sponsoring Marzolo > CHF 100'000	329.55	0.5
8.	Blitzschutz: wurde vom neuen Brandschutzexperten nicht mehr eingefordert	-5'000.00	nicht ausgeführt
1.-8.	Total Mehrkosten zum Baukredit (ohne Teuerung)	53'079.93	18.3

Teuerungsberechnung:

Folgende Berechnungsgrundlagen wurden bei der Ermittlung der Teuerung (gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise 1939-2011) berücksichtigt:

A	Indexstand Baukredit: 01.04.2008			%	100.0
B	Indexstand Baukredit: 01.04.2011			%	101.6
C	Bewilligter Baukredit			Fr.	290'100.00
D	Bauteuerung			Fr.	4'641.60
E	Bewilligter Baukredit inkl. Bauteuerung			Fr.	294'741.60
F	Bauabrechnung			Fr.	343'179.93
G	Mehrkosten inkl. Bauteuerung	%	16.4	Fr.	48'438.33

Buchhaltungskontrolle:

Die Investitionskonti 5030.99 in den Kostenstellen 12100 (bis 12.2008) bzw. 12105 (ab 1.2009) können nach Genehmigung der Bauabrechnung aufgehoben werden.

D. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Bauabrechnung betreffend Zeughaus Basisausstattung Gebäude K, über den Betrag von Fr. 343'179.93 inkl. MWST, wird genehmigt.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser	Hansjörg Baumberger
Stadtpräsident	Stadtschreiber

Beilagen (Aktenauflage des Gemeinderates)

– Ordner mit allen relevanten Dokumenten inkl. Anträgen, Rechnungskopien und Kostenzusammenstellungen