



Uster, 12. Dezember 2012  
Nr. 154/2012  
V4.04.70

Zuteilung: RPK

Seite 1/6

## **ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND BAUABRECHNUNG TRENDSPORTPLATZ BUCHHOLZ USTER**

### **(ANTRAG NR. 154)**

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

1. Die Bauabrechnung betreffend Trendsportplatz Buchholz Uster, über den Betrag von Fr. 568 556.25 inkl. MWST, wird genehmigt.
2. Mitteilungen an:
  - Stadtrat

Referentin des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin, Esther Rickenbacher

## A. Ausgangslage

Die Realisierung des Trendsportplatzes auf dem Buchholzareal hat eine lange und durch einen Rechtsstreit belastete Entstehungsgeschichte. Am 10. Juli 2001 stimmte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 405 der Erstellung eines Trendsportplatzes unter der Auflage zu, dass der Kreditantrag an den Gemeinderat den in der Investitionsrechnung vorgesehenen Betrag von max. Fr. 500'000 nicht überschreiten darf. Den daraufhin erfolgten Antrag des Stadtrates Nr. 272 wies der Gemeinderat am 24. September 2001 zur Überarbeitung und Ergänzung zurück, weil er den Informationsgehalt als lückenhaft ansah. Bemängelt wurden insbesondere fehlende Angaben zu den Betriebskosten und zum Betriebskonzept.

Am 13. November 2001 nahm der Stadtrat mit Beschluss Nr. 631 von der überarbeiteten Weisung Kenntnis und überwies sie an den Gemeinderat. Der Gemeinderat bewilligte am 21. Januar 2002 mit dem Beschluss Nr. 272A einen Kredit von Fr. 498'000 für die Erstellung eines Trendsportplatzes in der Sportanlage Buchholz. Um im vorgesehenen Kostenrahmen von einer halben Million Franken zu bleiben, wurde beim Vorplatz auf Belagsarbeiten (Fr. 85'000) und auf eine Begrünung (Fr. 15'000) verzichtet.

Mit der Leitung des Vergabeverfahrens wurde das Planungs- und Ingenieurbüro für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen Müller + Wildbolz, Muri/BE, beauftragt. Die lokale Bauleitung wurde der ortsansässigen Jansen Architekten AG, Uster, übertragen. Nach erfolgter Baueingabe am 27. Mai 2002 lud Müller + Wildbolz am 5. Juni 2002 fünf Unternehmen ein, die für den Trendsportplatz notwendigen Tiefbau- und Gärtnerarbeiten zu offerieren. In der Folge gingen vier Offerten ein. Am 12. August 2002 nahm die Stadtbildkommission Uster Stellung zum Baugesuch, was dazu führte, dass die Projektverfasser das Bauvorhaben in einzelnen Punkten überarbeiteten und am 25. September 2002 zur abschliessenden Beurteilung der Abteilung Hochbau einreichten. Am 22. Oktober 2002 erteilte der Stadtrat die notwendige Bewilligung, allerdings unter Auflagen. Die Bauherrschaft wurde aufgefordert, geänderte Pläne zur Freistellung der bestehenden Sporthalle zur Bewilligung einzureichen. Ausserdem wurde ihr aufgetragen, mit der Abteilung Hochbau die detaillierte Materialwahl und Farbgebung abzusprechen und genehmigen zu lassen und mit der Abteilung Raumordnung in gemeinsamer Absprache die Pflanzenarten und -standorte festzulegen und durch die Abteilung Hochbau bewilligen zu lassen.

Da alle im Sommer 2002 eingegangenen Offerten über dem vom Gemeinderat bewilligten Kostenrahmen lagen und da die Auflagen der Baubewilligungsbehörden zu zahlreichen Änderungen am ursprünglichen Bauprojekt führten, sah sich der Stadtrat im Januar 2003 zur Wiederholung des Submissionsverfahrens gezwungen. Alle Offertsteller wurden eingeladen, ein neues Angebot einzureichen, was beim Offertvergleich zu einer neuen Rangierung führte. Am 4. März 2003 vergab der Stadtrat mit Beschluss Nr. 90 die Tiefbauarbeiten dem Unternehmen Walo Bertschinger AG, Zürich, zum Preis von Fr. 369'266.30.

Gegen diesen Vergabeentscheid reichte die Thus AG, Riedikon, welche in der ersten Offertrunde auf Platz 1 lag und im zweiten Submissionsverfahren auf Rang 3 kam, vorsorgliche Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ein und ersuchte um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Diese wurde am 8. Mai 2003 erteilt, da sich zu diesem Zeitpunkt für das Gericht die Begründetheit der Beschwerde nicht schlüssig beurteilen liess. Nach Gewährung einer teilweisen Akteneinsicht und nach Durchführung des zweiten Schriftwechsels jedoch beurteilte das Gericht in einer summarischen Würdigung der vorgebrachten Standpunkte die Erfolgsaussichten der Beschwerde als nicht sehr hoch, weshalb das Gesuch um aufschiebende Wirkung am 11. Juli 2003 abgewiesen wurde. Am 11. September 2003 erfolgte dann die Entscheidung für die definitive Abweisung der Beschwerde.

Nach schlechten Witterungsbedingungen, welche einen Belagseinbau verunmöglichten, erfolgte am 20. Februar 2004 endlich der Spatenstich für den Trendsportplatz und am 10. Mai 2004 konnte er offiziell eingeweiht werden. Seither erfreut er sich grosser Beliebtheit und wird vor allem in der wärmeren Jahreszeit rege genutzt. Er ist eine wertvolle Ergänzung des Sportangebotes auf dem Buchholzareal. Da der Platz nicht reserviert werden muss, profitiert vor allem der unorganisierte Sport davon. Der Trendsportplatz wird gelegentlich auch für Veranstaltungen genutzt. So fand unter anderem im Oktober 2010 und 2011 ein Snowboardschanzen-Event statt, welcher Sporttreibende und Besucher/innen

gleichermaßen mobilisierte. Neben den Personalkosten (tägliche Abfall-Tour, periodische Reinigung) entstehen durch den Trendsportplatz im Normalbetrieb keinerlei Kosten.

Im Zusammenhang mit dem Wechsel der Leitung im Geschäftsfeld Sport wurde festgestellt, dass die Bauabrechnung für den Trendsportplatz bislang nicht erfolgt ist. Die Priorisierung wichtiger Projekte auf Abteilungsebene sowie mangelnde Ressourcen führten zu einer weiteren Verzögerung. Aufgrund der komplizierten Vorgeschichte waren aufwändige Aktenrecherchen und Gespräche mit den damals verantwortlichen Personen notwendig, ehe die Bauabrechnung nun zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

## B. Vorbemerkungen

Die Prüfung des Kreditbeschlusses Nr. 272A vom 21. Januar 2002 zeigt, dass sich die darin aufgeführten Arbeitsgattungen nicht zweifelsfrei den im Baukostenplan (BKP) enthaltenen Arbeitsgattungen zuordnen lassen. Zudem fehlen die Honorare für Konzept- und Planarbeiten, welche normalerweise zu einem Kostenvoranschlag gehören. Die Vermutung liegt nahe, dass sie auf die einzelnen Arbeitsgattungen aufgeteilt wurden. Da das Projekt sich im Verlaufe der Ausarbeitung veränderte und ein Jahr später ein neues Submissionsverfahren notwendig machte, erscheint der Kostenvergleich auf der alten Kalkulationsgrundlage ohnehin nicht sinnvoll. Um den Nachvollzug möglichst transparent zu gestalten, wird stattdessen auf die im späteren Submissionsverfahren eingereichte Offerte der Walo Bertschinger AG für die Tiefbau-/Gärtnerarbeiten (BKP 421) vom Februar 2003 sowie auf die Honorarschätzungen des Planungs- und Ingenieurbüros Müller + Wildbolz und der Jansen Architekten AG (BKP 491) zurückgegriffen.

Die Planung wurde ein halbes Jahr später punktuell ergänzt. Dies zeigt ein Korrespondenzwechsel vom Oktober 2003 zwischen dem damaligen Abteilungsleiter Gesundheit und dem damaligen Rechtsvertreter der Stadt Uster im Rechtsverfahren mit der Beschwerde führenden Thius AG. Daraus geht hervor, dass die Stadt Uster sich entschlossen hatte, zusätzlich einen Vorplatz mit einem Teerbelag zu versehen und anstelle der Sitzstufen eine Rampe für die Inline-Skater zu erstellen. Die Zusatzarbeiten mit Kosten von Fr. 28 000 wurden im Sinne einer Vertragsergänzung freihändig an die Walo Bertschinger AG vergeben, welche bereits für die Hauptarbeiten vorgesehen war. Eine detaillierte Auftragsbeschreibung dazu existiert nicht, weshalb der gesamte Betrag der BKP-Position 421 zugeordnet wird.

Um die Kostenabweichungen der Tiefbau-/Gärtnerarbeiten (BKP 421) auf Detailstufe rekonstruieren und inhaltlich begründen zu können, wurden die Offerte und die Endabrechnung der Walo Bertschinger auf Ebene der Leistungen nach Normpositionen-Katalog (NKP) miteinander verglichen. Für den grössten Teil der Kosten war dies ohne weiteres möglich. Die vier letzten Rechnungen mit Gesamtkosten von Fr. 18'810.50 enthalten jedoch keine NKP-Zuordnungen, weshalb diese Zuordnungen aufgrund der Leistungsbeschreibungen nachträglich vorgenommen werden mussten. Für die oben beschriebenen Zusatzleistungen in der Höhe von weiteren Fr. 28'000 ist eine exakte Differenzierung im Nachhinein nicht mehr möglich. Der Einfachheit halber wird der Betrag deshalb je hälftig auf die NKP-Positionen 400 (Abschlüsse und Beläge erstellen) und 500 (Fundamente, Mauern, Treppen und vorgefertigte Elemente) aufgeteilt. Die Franken genaue Begründung bleibt damit für einen kleinen Teil der Kosten mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Angesichts der sonst gut nachvollziehbaren Abweichungen vom Budget fällt diese jedoch nicht entscheidend ins Gewicht.

## C. Bauabrechnung

Der Kostenvoranschlag entspricht der Zusammenstellung der Jansen Architekten AG vom 21. Februar 2003, zuzüglich der erwähnten Fr. 28 000 für zusätzliche Gärtnerarbeiten. Die Abrechnung basiert auf der Bauabrechnung der Jansen Architekten AG vom 27. August 2007.

BKP	Arbeitsgattung	Voranschlag	Abrechnung	Abweichung
410	Rodungen	2 000	0	- 2 000
421	Gärtnerarbeiten	398 000	459 366.05	61 366.05
428	Ausstattung	20 100	21 687.30	1 587.30
472	Metallbauarbeiten	2 000	0	- 2 000.00
487	Baureinigung	3 000	0	- 3 000.00
491	Architektenhonorar	62 900	78 444.80	15 544.80
492	Bauingenieurhonorar	0	2 410.25	2 410.25
511	Bewilligungen, Gebühren	4 800	4 026.50	- 773.50
524	Vervielfältigungen	5 200	2 621.35	- 2 578.65
<b>TOTAL</b>		<b>498 000</b>	<b>568 556.25</b>	<b>70 556.25</b>

**1. Begründung der Mehr- und Minderkosten:**

BKP 410 Keine separate Verrechnung von Rodungskosten.

BKP 421 NKP 100/200: Sehr viel höhere Kosten (rund Fr. 47'400) für die Vorarbeiten, insbesondere Abfuhr von Rohboden, Entrümpelung des Geländes und Schneiden/Zurückbinden von Sträuchern, Hecken und Zäunen. Nach Auskunft der lokalen Bauleitung wurde ursprünglich davon ausgegangen, dass mehrheitlich ein Massenausgleich stattfindet. Dies war jedoch nicht der Fall, denn das Rohbodenmaterial konnte weder wiederverwendet noch als Auffüllung verwendet werden, weshalb es abgeführt werden musste. Zusätzlich kam mit der Baubewilligung die Auflage des AWEL für ein grösseres Retentions-Filterbecken. Da dies erst nach Kreditgenehmigung erfolgte, wurden die dadurch entstehenden Kosten von rund 6'000 Franken nicht budgetiert (total Fr. + 53'364.00).

NKP 300/400: Die Planie der Foundationsschicht mit Strassenkies wurde gemäss Müller + Wildbolz nach der ersten Offertrunde aus Sparüberlegungen gestrichen; beim Bau jedoch zeigte sich, dass der genaue Einbau des Spezialbelags ohne diese zusätzliche Planieschicht nur schwer zu erreichen wäre, weshalb sie aus Sicherheits- und Garantiegründen doch mit Strassenkies erstellt wurde. Zudem erforderten nachträgliche Planänderungen (Weglassen der Pflastersteinbeläge, Skateranlage) zusätzliche Stellplatten und ein Mehrverbrauch an Spezialbelägen (total Fr. + 22'997.15).

NKP 800: Deutlich weniger Bepflanzungen. (total Fr. – 13 544.25)

Kleinere Minderkosten auf den NKP-Positionen 500, 700 und 900, Differenz zwischen gewährtem Rabatt/Skonto und Mehrwertsteuer sowie Aufrundung des Budgetbetrages für BKP 421 (total Fr. -1'450.85).

BKP 428 Minimal höhere Kosten für das Sonnensegel.

BKP 472 Keine separate Verrechnung von Metallbauarbeiten.

BKP 487 Keine separate Verrechnung der Baureinigung.

BKP 491 Mehrkosten für Planung wegen Projektänderungen und Wiederholung der Submission.

BKP 492 Beizug eines Bauingenieurs wegen zusätzlicher Berechnung für Fundamente.

BKP 511 Minimal geringere Kosten für Bewilligungen und Gebühren.

BKP 524 Weniger Kopien.

## 2. Teuerungsberechnung

Für die Berechnung der Teuerung wurde der Zürcher Index der Wohnbaukosten, BKP-Nr. 421 Gärtnerarbeiten, berücksichtigt.

Pos.	Beschrieb	Stand	Berechnung
A	Indexstand 01.04.2001 (bei Kreditgenehmigung)	112.0 Pkt.	100.0%
B	Indexstand 01.04.2004 (bei Bauvollendung)	113.7 Pkt.	101.5%
C	Bewilligter Baukredit		Fr. 498 000.00
D	Bauteuerung		Fr. 7 470.00
E	Bewilligter Baukredit inkl. Bauteuerung		Fr. 505 470.00
F	Bauabrechnung		Fr. 568 556.25
G	Mehrkosten inkl. Bauteuerung		Fr. 63 086.25

## D. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein. Das Bestätigungsschreiben der Abteilung Finanzen sowie sämtliche Einzelrechnungen zur Bautätigkeit befinden sich in der Beilage.

## E. Subventionen

Der Bau des Trendsportplatzes wurde vom Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) mit Fr. 20 000 aus dem Kantonalen Sportfonds unterstützt. Der Betrag ging am 27.11.2007 bei der Stadt Uster ein. Fälschlicherweise wurde er nicht auf das Projekt, sondern als Ertrag in die Laufende Rechnung der Kostenstelle 72213 (Aussenanlagen) gebucht.

Stadtrat

**F. Antrag**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Bauabrechnung betreffend Trendsportplatz Buchholz Uster, über den Betrag von Fr. 568 556.25 inkl. MWST, wird genehmigt.
2. Mitteilung  
- Stadtrat

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenaufgabe Gemeinderat)

- Ordner Bauabrechnung