

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 4. Dezember 2019

**241 29.01.2 Einzelne Objekte
Schulanlage Feld, Erweiterungsneubau, Bauabrechnung, Antrag und Weisung an
das Parlament (Parlamentsgeschäft 19.06.28/2019)**

Der Stadtrat beschliesst:

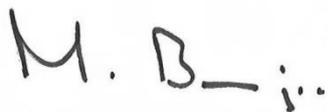
1. Antrag und Weisung für "Schulanlage Feld, Erweiterungsneubau, Bauabrechnung" werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Parlament (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien

Ausgangslage

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Schulanlage Feld, Erweiterungsneubau, Bauabrechnung" zur Genehmigung durch das Parlament.

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martin Bunjes, Stadtschreiber

Antrag und Weisung an das Parlament

GGR-Geschäft 19.06.28/2019

Stadtratsbeschluss vom 4. Dezember 2019

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger)

1. Genehmigung der Bauabrechnung Erweiterungsneubau Schulanlage Feld mit Baukosten von 14'998'678.80 Franken.

Weisung

Ausgangslage

Die Schulanlage Feld wurde in den Jahren 1955 bis 1968 vom Architekturbüro E. del Fabro und B. Gerosa in verschiedenen Etappen erstellt. In den Jahren 2000 bis 2008 wurden diverse bauliche Anpassungen vorgenommen.

Die von der Primarschulpflege verabschiedete Schulraumplanung zeigte 2009 auf, dass in rund zehn Jahren mit ungefähr sieben zusätzlichen Abteilungen an der Primarschule Wetzikon zu rechnen sei.

Die Behörde hat sich in der Folge entschieden, aufgrund der Resultate der Schulraumplanung die Schulanlage Feld zu erweitern. Ziel war es dabei, die Anlage derart auszugestalten, dass sie den Anforderungen der geltenden Schulbauempfehlungen 2012 und der durchgeführten Raumstudie genügt.

In einem ersten Schritt hat die Primarschulpflege am 19. Dezember 2011 für die geplante Erweiterung der Schulanlage Feld einen Kredit über 138'000 Franken für die Vorbereitung eines Architekturwettbewerbs und den Einsatz einer Bauherrenberatung während der gesamten Projektierungs- und Umsetzungsphase gesprochen. Im Rahmen einer Submission wurden dazu vorgängig die Architekten Hirzel AG, Wetzikon für die geplante Bauherrenberatung und -begleitung ermittelt.

Am 26. März 2012 genehmigte die Behörde daraufhin einen weiteren Kredit über 240'000 Franken für die Durchführung eines Gesamtplanungswettbewerbs mit Präqualifikation in einem zweistufigen Verfahren. Die Jury, welche nebst externen Fachpersonen aus Vertretenden der Primarschulpflege, des damaligen Liegenschaftendienstes und des pädagogischen Personals bestand, empfahl anfangs 2013 der Behörde, das Projekt JULES der Niedermann, Sigg, Schwendener Architekten, NUSUS AG, Zürich, weiterzuentwickeln.

Die Primarschulpflege folgte dem Antrag der Jury und beantragte in der Folge der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2013 einen Kredit über insgesamt 1,1 Mio. Franken für die Ausarbeitung des Projekts JULES zur Erweiterung der Schulanlage Feld. Nach der Genehmigung des Projektierungskredites nahm die Baukommission Feld ihre Arbeit auf und erarbeitete mit dem Architekturbüro einen entsprechenden Baukredit.

Die Terminplanung hatte das äusserst ambitionierte Ziel, die Erweiterung ohne Zeitreserven auf das Schuljahr 2016/17 fertig zu stellen. Durch den Einbezug von Teilleistungen der Ausschreibungsphase (Baumeisterarbeiten und Gewerke Haustechnik) in den Projektierungskredit konnte bereits wertvolle Zeit gewonnen und der termingerechte Baustart gewährleistet werden.

Die Baueingabe erfolgte im März 2014, die positiv verlaufene Urnenabstimmung war am 18. Mai 2014. Die Baufreigabe wurde im August 2014 erteilt. Der Baubeginn war im September 2014 und die Übergabe der Erweiterung an die Schule erfolgte termingerecht Anfang August 2016.

Dank dem guten Zusammenspiel der verschiedenen Akteure auf dem Bau und der Primarschule konnten während der gesamten Bauzeit die Termine, die Kosten und die geforderte Qualität eingehalten. Die Bauzeit verlief unfallfrei.

Inzwischen sind bereits zwei volle Betriebsjahre vergangen und sowohl die Schule Wetzikon als auch die Abteilung Immobilien ziehen ein durchwegs positives Fazit.

Die MINERGIE-ECO-Zertifizierung wurde im Juni 2018 überreicht. Sie trägt die Registrationsnummer ZH-215-ECO.

Die Kosten setzten sich für den **Baukreditantrag** wie folgt zusammen:

BKP	Beschrieb	Franken
1-9	Anlagekosten inkl. 8% MWST	17'595'000
	Rundungsbetrag	5'000
	Gesamtanlagekosten	17'600'000
	Abzüglich bewilligter Projektierungskredit	-1'100'000
	Genehmigter Baukredit vom 18. 5. 2014	16'500'000

Berechnung Bauteuerung

Basis Baukostenindex	April 2013	101,8	(aus Protokollauszug Primarschule vom 3. Februar 2014)		
April 2013 – 2014:	101,8 - 102,3 = +0,5		Baukredit	16'500'000	+ 81'041.25
April 2013 – 2015:	101,8 - 101,0 = -0,8		Vergaben	7'317'000	- 57'501.00
April 2013 – 2016:	101,8 - 99,2 = -2,6		Vergaben	9'183'000	- 234'536.35
Bauteuerung Netto					- 210'996.10
Baukredit Netto mit Bereinigung Bauteuerung					<u>16'289'003.95</u>

Bauabrechnung

Zusammenstellung effektive Bauabrechnung:

BKP	Beschrieb	KV alt gemäss Baukredit exkl. MWST	KV alt gemäss Baukredit inkl. MWST	Bauabrech- nung inkl. MWST	Abwei- chung in %
1	Vorbereitungsarbeiten	1'528'700.00	1'650'996.00	199'350.05	- 88 %
2	Gebäude	9'965'300.00	10'762'524.00	11'074'803.75*	+ 3 %
4	Umgebung	561'300.00	606'204.00	570'261.55	- 6 %
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	525'600.00	567'648.00	451'804.10	- 20 %
6	Mehrwertsteuer	1'303'300.00	Inklusive	Inklusive	
8	Honorare	3'026'800.00	3'268'944.00	3'285'514.05	+ 0.5 %
9	Ausstattung	684'000.00	738'720.00	490'540.70	- 34 %
7	Optimierung im Bestand			26'404.60	
	Rundung	5'000.00	5'000.00		
	Anlagekosten inkl. 8% MwSt.	17'600'000.00		16'098'678.80	
	Abzüglich Projektierungskredit	-1'100'000.00		-1'100'000.00	
	Baukredit vom 18.05.2014	16'500'000.00			
	Baukredit inkl. Bauteuerung	16'289'003.95			
	Bauabrechnung Netto			14'998'678.80	
	Differenz zu Bauabrechnung			- 1'290'325.15	- 7.92 %

*Gebäudekosten ohne Honorare

Abweichungen zu Projekt

Es wurden kleinere Eingriffe im Bestand (Lehrervorbereitung / Singsaal) als geplant ausgeführt. Zusätzlich wurde die Hauptverteilung Elektro aufgrund des Zustandes und aus Sicherheitsgründen komplett ersetzt, zur Sicherung der Erreichbarkeit der Lehrpersonen musste eine Mobilfunkantennenverstärkung in den Schulraumbereich installiert werden. Zudem wurde durch den Steuerungsausschuss eine notwendige Pausenplatzerweiterung im Bereich Hallenbad bewilligt und ausgeführt.

Begründung der Kostenabweichungen KV zu Bauabrechnung

Die Vergleichbarkeit der Bauabrechnungspositionen zum damals erstellten Kostenvoranschlag (KV), welcher noch von der Schule erarbeitet wurde, ist schwierig herzuleiten, weil das damalige Baumanagementbüro ihren KV mit einer anderen Methode und komplett anderen Positionen erstellt hatte. Viele KV-Positionen waren Kostenschätzungen oder teilweise nicht mehr nachvollziehbar. Nach der positiv verlaufenen Urnenabstimmung übernahm die Abteilung Immobilien das Bauprojekt zur Realisierung. Der Vertrag mit dem bisherigen Baumanagementbüro musste aufgelöst werden, weil zu grosse Meinungsdivergenzen eine weitere konstruktive Zusammenarbeit im Planungsteam nicht mehr möglich machten. Das neue Baumanagementbüro erstellte daraufhin eine neue Baubuchhaltung und übernahm resp. integrierte soweit möglich die bisherigen KV-Positionen in die neue Baubuchhaltung.

Der sehr professionellen und guten Zusammenarbeit aller Beteiligten ist es zu verdanken, dass die Qualität, die Kosten und der Terminplan optimal eingehalten werden konnten. Die Unterschreitung der budgetierten Kosten ist im Wesentlichen auf günstige Vergaben, auf die Optimierung der Ausführungsdetails und auf eine konsequente und permanente Kostenkontrolle zurückzuführen.

Aufgeteilt in die einzelnen BKP-Positionen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:

Die meisten Arbeiten, die im KV in dieser Position zusammengefasst waren, sind effektiv im Werkvertrag der Aushubarbeiten sowie der Baumeisterarbeiten integriert und werden in der Bauabrechnung unter **BKP 2 Gebäude** subsumiert. Deshalb ist die Position BKP 2 Gebäude (Rohbau 1) entsprechend höher abgerechnet als im KV aufgeführt.

Nachfolgend sind die wichtigsten Mutationen von BKP 1 Vorbereitungsarbeiten nach BKP 2 Gebäude aufgeführt:

BKP	Bezeichnung	Betrag im neuen KV inkl. MWST	Neue BABU Umbuchung nach BKP2
121	Sicherung vorhandener Anlagen	34'884.00	201
130	Allgemeine Baustelleneinrichtung	211'658.65	201
132	Zufahrten, Plätze	264'600.00	201
140	Allgemeine Anpassarbeiten an..	18'900.00	231
140	Allgemeine Anpassarbeiten an..	11'340.00	231
140	NA 231.01.1	21'600.00	231
153	Elektroleitungen	19'440.00	231
153	NA 231.01.1	1'944.00	231
176	Offene Wasserhaltung	113'107.85	201
177	Baugrundverbesserungen	136'836.00	201

BKP 2 Gebäude:

Wie oben beschrieben sind die meisten Arbeiten, die im KV in der dieser Position zusammengefasst waren, effektiv im Werkvertrag der Aushubarbeiten sowie der Baumeisterarbeiten integriert und werden in der Bauabrechnung unter **BKP 2 Gebäude** subsumiert. Deshalb ist die Position BKP 2 Gebäude (Rohbau 1) entsprechend höher abgerechnet als im KV aufgeführt. Die Honorare sind ebenfalls in BKP 2 integriert. Zur besseren Verständlichkeit wurden sie ‚fiktiv‘ in BKP 8 dem ursprünglichen KV gegenübergestellt.

Die wichtigsten Positionsveränderungen gegenüber dem Kostenvoranschlag aufgrund der Umbuchungen aus BPK 1 und BPK 8 in BPK 2 sind nachfolgend aufgeführt

BKP	Bezeichnung	Betrag im neuen KV inkl. MWST	Abrechnung inkl. MWST
201	Baugrubenaushub	1'198'692.00	1'365'046.50
211.01	Baumeisterarbeiten	2'202'336.00	2'439'140.85
211.71	Graffitienschutz / neue Pos.	0.00	45'898.10
212	Montagebau in Beton und vorgefertigte Betonelemente	659'124.00	361'961.20
215.2	Glasbaustein-Elemente	200'556.00	365'107.75
231	Apparate Starkstrom	507'420.00	612'929.85
244	Lüftungsanlagen	507'600.00	648'215.20
272.3	Innere Verglasungen aus Metall	399'168.00	269'200.30
275	Schliessenanlagen	5'616.00	46'666.90
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	14'256.00	50'538.20
281.7	Bodenbeläge aus Holz	120'420.00	82'795.75
282.5	Wandbekleidungen aus Holz u..	31'752.00	65'785.30

BKP 4 Umgebung:

Keine namhafte Abweichung

BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten:

Die effektiven Kosten für Bewilligungen, Gebühren und Versicherungen waren tiefer als angenommen

BKP 6 Mehrwertsteuer:

Die Mehrwertsteuer wurde in der Bauabrechnung nicht separat ausgewiesen und ist deshalb in jeder einzelnen Ausgabeposition integriert.

BKP 8 Honorare:

Wie oben in **BKP 2 Gebäude** beschrieben sind sämtliche Honorare in dieser Position integriert. Zur besseren Verständlichkeit wurden sie "fiktiv" in BKP 8 dem ursprünglichen KV gegenübergestellt.

BKP	Bezeichnung		Abrechnung inkl. MWST
290	Bauherrenberatung		10'047.50
291	Generalplaner		3'028'881.60
294	HLK-Ingenieur Minergienachweis		19'252.35
296	Geometer		8'738.65
296.3	Bauphysiker		67'001.70
296.5	Landschaftsarchitekt		108'126.25
296.7	Tiefbauingenieur		43'466.00
		Total	3'285'514.05

BKP 7 Optimierung im Bestand:

In dieser Position wurde der Ersatz der Hauptverteilung Elektro aufgrund des Zustandes und der Sicherheit separat aufgeführt

Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung wird der Anschaffungswert der folgenden Anlagekategorie gemäss Mindeststandard zugewiesen und entsprechend über die dazugehörige Nutzungsdauer abgeschrieben.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Konto Bilanz	Konto ER	Anschaffungswert
Hochbauten	33 Jahre	1404.00	9573.3300.40	14'998'678.80
Anschaffungswert				14'998'678.80

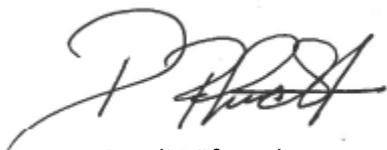
Erwägungen des Stadtrates

Der Erweiterungsbau der Primarschulanlage Feld konnte termingerecht, in der geforderten Qualität sowie im Kostenrahmen mit einer namhaften Kreditunterschreitung und unfallfrei abgeschlossen werden. Der Schulbetrieb ist seit zwei Jahren am Laufen und die Rückmeldungen sind erfreulicherweise durchwegs positiv.

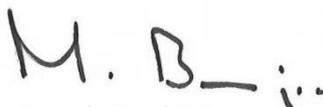
Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Grossen Gemeinderates grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen / Verordnungen / Bauabrechnungen etc. besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderates dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Martin Bunjes
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Definitive Bauabschluss – Kostenkontrolle vom 21.06.2018