



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

08. März 2022 · Beschluss 47-2022

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

Neubau Asylbewerber Kollektivunterkunft; Bauabrechnung; Antrag an den Gemeinderat

Ausgangslage

Im November 2015 hatte der Kanton Zürich den Gemeinden angekündigt, per 1. Januar 2016 die Zuweisungsquote im Asylbereich um 0.2 Prozent zu erhöhen, was dazu führte, dass innert kürzester Zeit Unterbringungsmöglichkeiten für gut 30 Asylbewerbende gesucht werden mussten. Dazu konnte das Provisorium an der Rankstrasse genutzt werden. Dies geschah im Bewusstsein, dass dies nur für kurze Zeit möglich sein würde, da die baurechtlichen Voraussetzungen für einen längeren Weiterbetrieb nicht mehr gegeben waren.

Nach einer Standortevaluation wurde schliesslich ein Neubauprojekt für den Standort Rankstrasse ausgearbeitet. Dieses umfasst 16 Zweierzimmer, die bei Bedarf kurzzeitig auch als Viererzimmer genutzt werden könnten, die nötigen Aufenthalts- und Nebenräume sowie Büroräumlichkeiten für die Verwaltung / Betreuung. Die zweigeschossigen Bauten verfügen über flexible Grundrisse, die auch anderweitig nutzbar wären.

Der Antrag wurde im Gemeinderat im Dezember 2018 einstimmig zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Die Bevölkerung stimmte dem Kredit am 19. Mai 2019 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 62.5% zu. Dank der vorgezogenen Vorprojektierung erfolgte der Spatenstich ein halbes Jahr früher als ursprünglich vorgesehen am 18. November 2019. Der Neubau konnte somit bereits im August 2020 bezogen werden. Aufgrund der nötigen Koordination der Umgebungsarbeiten mit dem benachbarten Neubau der Stiftung Pigna wurden die letzten Umgebungsarbeiten im Sommer 2021 fertiggestellt.

Bauabrechnung

Aufstellung Gesamtkredit

Beschluss GL 14-2018	vom 07.03.18	Machbarkeitsstudie	Fr.	35'000.00	
Beschluss StR 199-2018	vom 04.09.18	Anteil gebundene Kosten	Fr.	100'000.00	
Beschluss StR 23-2019	vom 05.02.19	Vorprojekt (vorgezogen)	Fr.	90'000.00	
Kredit Urnenabstimmung	vom 19.05.19	Baukredit	Fr.	3'465'000.00	
Gesamtkredit			Fr.	3'690'000.00	100.00 %

Gegenüberstellung Kredit - Baukosten

Baukosten gem. Bauabrechnung Architekt	Fr.	3'688'315.60	99.95 %
Minderkosten ohne Indexkorrektur	Fr.	1'684.40	- 0.05 %

Berücksichtigung der Teuerung

Die teuerungsbedingten Kosten stellen gebundene Mehrausgaben dar. Der Kostenvoranschlag datiert vom 27. August 2018 und basiert somit auf Stand des Zürcher Baukostenindex (BKI ZH) vom April 2018.

Der Bezug erfolgte im August 2020. Die Teuerung basiert somit auf dem Stand des BKI ZH vom April 2020. Der Index wird jährlich ermittelt.

Index BKI ZH* April 2018	122.9 % =	100.00 %
<u>Index BKI ZH* April 2020</u>	<u>123.9 % =</u>	<u>100.81 %</u>

Teuerung somit 0.81 %

*BKI ZH = Zürcher Baukostenindex, Basis 1998

Kosten gem. Kostenvoranschlag	Fr. 3'690'000.00		
Teuerung	Fr. 3'690'000.00 x 0.81 % =	Fr. 29'889.00	
<u>Minderkosten</u>		<u>Fr. 1'684.40</u>	
Minderkosten mit Indexkorrektur		Fr. 31'573.40	- 0.85 %

Erwägungen

Der Projektverlauf war geprägt durch die Koordination mit der benachbarten Baustelle der Stiftung Pigna. So wurde das alte Provisorium etappiert abgebrochen, in der ersten Etappe soweit, dass die Rampe zur Tiefgarage auf der Baurechtsparzelle der Stiftung Pigna erstellt werden konnte.

Beim Neubau der Asylbewerberunterkunft gab es keine relevanten Überraschungen. Die Projektabwicklung gemäss dem seit 2018 etablierten Projekthandbuch hat sich bewährt. So konnte das Projekt dank des vorgesehenen Reportings effektiv gesteuert werden.

Bei der Ausarbeitung des Ausführungsprojektes und dessen Umsetzung wurde durch das Büro Thomet Partner AG Bauleitungen, Lufingen, auf eine kostengünstige Materialisierung geachtet. Dies war nötig, um den knapp kalkulierten Kostenrahmen einhalten zu können. Gleichwohl gelang es dank dem durchdachten Farb- und Materialisierungskonzept, welches das Büro Johann Frei Architekten, Winterthur, sorgfältig erarbeitet hat, ein adäquates Ambiente zu schaffen.

So ergab sich schliesslich kostenmässig eine Punktlandung, obwohl die Kostentoleranz des Kostenvoranschlags +/- 15% betrug.



Ansicht Zugangsbereich aussen



Innenansicht mit rohen Oberflächen und Farbgestaltung

Begründung Mehr- und Minderkosten:

Folgende Positionen der Bauabrechnung weisen grössere Abweichungen zum Kostenvoranschlag auf, die entsprechend begründet werden:

- BKP 011 Grundstückserwerb** - Fr. 21'140.00
Grundsätzlich stellt die Übertragung eines Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen eine Ausgabe dar. Bei der genauen Vermessung zeigte sich, dass sich ein Teil im Bereich des Trottoirs schon im Verwaltungsvermögen befand (166m²).
- BKP 050 Erschliessung mit Werkleitungen** - Fr. 32'468.05
Ein grösserer Teil der Arbeiten wurde durch den Baumeister geleistet und ist unter BKP 211 verrechnet worden (Kostenumlagerung).
- BKP 201 Baugrubenaushub** - Fr. 28'205.40
Auch hier wurde ein Teil der Arbeiten durch den Baumeister ausgeführt und unter BKP 211 verrechnet (Kostenumlagerung).
- BKP 211 Baumeisterarbeiten** + Fr. 56'412.35
vgl. BKP 050 und 201: Arbeiten wurden durch den Baumeister ausgeführt und unter dieser BKP-Position 211 verrechnet. Etwas höhere Kosten ergaben sich durch die Ausführung von Mauerwerk in Sichtqualität. Dies führte aber bei anderen Positionen zu erheblichen Einsparungen.
- BKP 211.1 Gerüste** + Fr. 20'156.75
Diese Position war ursprünglich in BKP 211 enthalten, wurde jedoch an eine andere Unternehmung vergeben und separat abgerechnet.
- BKP 221 Teil Aussentüren, Tore** + Fr. 66'681.15
Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung waren die Ausführungsdetails noch nicht bekannt. Die Kosten wurden zu tief eingeschätzt.
- BKP 222 Spenglerarbeiten** + Fr. 25'910.40
Die Spengler- und Bedachungsarbeiten wurden durch denselben Unternehmer ausgeführt. Die Mehrkosten hier und die Minderkosten bei BKP 223 heben sich auf.
- BKP 223 Bedachungsarbeiten** - Fr. 28'570.20
vgl. Kommentar bei BKP 222 vorangehend.
- BKP 226 Verputzte Aussenwärmedämmung** + Fr. 37'951.95
Im Zuge der Ausführung wurde eine etwas aufwendigere Ausführung gewählt (Besenstrich und farbliche Abgrenzungen). Vgl. vorhergehende Bemerkungen zum Farb- und Materialkonzept.
- BKP 240 Heizungsanlagen** + Fr. 60'249.00
Bei der Erarbeitung der Kostenschätzung wurde die Richtofferte durch einen Unternehmer erstellt. Diese war zu tief.
- BKP 244 Lüftungsanlagen** + Fr. 74'300.80
Bei der Ausführungsplanung wurde ein anderes Lüftungskonzept gewählt, welches der angestrebten Flexibilität der Baute Rechnung trägt (5 dezentrale Lüftungsgeräte). Zudem ging bei der Ausschreibung nur ein Angebot ein (Vergabemisserfolg).

- BKP 250 Sanitäranlagen** - Fr. 50'355.10
 Die Kostenschätzung der Richtofferte des beigezogenen Unternehmers für die Erstellung des Kostenvoranschlages war zu hoch. Teilweise handelt es sich auch um einen Vergabeerfolg bei der Ausschreibung.
- BKP 252 Kücheneinrichtungen** - Fr. 26'048.45
 Der Ausbau wurde möglichst vereinfacht und Apparate konnten weggelassen werden. Die Ausschreibung ergab ein kostengünstiges Angebot (Vergabeerfolg).
- BKP 271 Gipserarbeiten** - Fr. 104'153.80
 Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung ging man von einem durchschnittlichen Anteil an Gipserarbeiten aus. Dank des bewussten Entscheides, den Ausbau einfach, auch roh zu halten, konnten hier deutlich Kosten eingespart werden.
- BKP 273 Schreinerarbeiten** + Fr. 15'294.75
 Eigentlich fielen weniger Schreinerarbeiten an, als ursprünglich angenommen. Ganz zu Beginn wurde festgelegt, dass keine Möbel in den KV aufzunehmen sind, da man grundsätzlich das vorhandene Mobiliar weiterverwenden wollte. Es zeigte sich bei der vertieften Prüfung, dass die Schränke in einem so schlechten Zustand waren, dass ein Wiederaufbau keinen Sinn mehr machte. Die Baukommission entschied sich deshalb dafür, neue Schränke zu beschaffen (Fr. 48'000).
- BKP 275 Schliessanlage** + Fr. 24'569.35
 Der Architekt nahm eine einfache, standardmässige Schliessanlage als Annahme in den KV auf. 2019 wurde festgelegt, die Schliesssysteme der städtischen Gebäude nach einem einheitlichen Standard zu beschaffen (analog Stadthaus, Schluelfweg etc.) Diese ist in der Anschaffung teurer, im Betrieb günstiger, da z.B. der Schlüsselverlust keinen Tausch von Zylindern etc. bedingt, was gerade bei dieser Baute von erheblicher Bedeutung ist.
- BKP 281 Boden- und Wandbeläge** + Fr. 16'743.25
 Es wurden mehr keramische Bodenbeläge benötigt als in der Kostenschätzung angenommen.
- BKP 283 Deckenbekleidungen** - Fr. 22'436.05
 Die vorgesehenen Akustikelemente in den Küchen wurden nicht ausgeführt (Kosteneinsparung).
- BKP 292 Honorar Bauingenieur** - Fr. 22'570.30
 Die Ausschreibung ergab ein kostengünstiges Angebot.
- BKP 294 Honorar HLK Ingenieur** + Fr. 15'246.45
 Das Ausführungsprojekt war aufwendiger als in der Kostenschätzung, was zu einem höheren Honorar führte.
- BKP 51 Bewilligungen und Gebühren** + Fr. 46'182.15
 Die Anschlussgebühren sind deutlich höher als angenommen. Diese sind bauseitig nicht beeinflussbar.

Förderbeiträge / Subventionen

Es fielen keine Förderbeiträge und Subventionen an.

Schlussbemerkung - Fazit

Wie erwähnt hat sich das Kostencontrolling bewährt und die Baute ist von sehr guter Qualität. Gleichwohl fällt auf, dass sich bei diversen Positionen erhebliche Mehr- / Minderkosten ergaben. Für künftige Projekte empfiehlt es sich, im Bereich der Heizung-, Lüftung, Sanitärplanung Kostenschätzungen durch Fachplaner überprüfen zu lassen. Im Bereich der Schliessanlagen prüft die OE Liegenschaften zurzeit die Beschaffung eines alternativen, gleichwertigen Systems, um künftig in Ausschreibungen die Preiskonkurrenz zu ermöglichen. Anschlussgebühren sind verbindlicher abzuklären.

Beschluss:

1. Der Stadtrat stimmt der Bauabrechnung mit Baukosten von Fr. 3'688'315.60 inkl. MwSt. für den Neubau der Asylbewerber Kollektivunterkunft, Konto 588.5030.010, zu und beantragt dem Gemeinderat, diese zu genehmigen.
2. Von den indexbereinigten Minderkosten im Betrag von Fr. 31'573.40 inkl. MwSt. wird Kenntnis genommen.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat, Ratsleitung
- Ressortvorsteher Soziales
- Ressortvorsteherin Sicherheit
- Ressortvorsteher Gesundheit und Ressourcen
- Bereichsleiterin E+S
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Finanzen
- Leiter Soziales
- Leiter Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften, 044 815 13 25

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: -9. März 2022