

36.05.00 / 04.50.20 / 36.07 / 36.12

Neubau Bushof Mitte

Anpassung Vertrag Generalplaner-Mandat

Genehmigung

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 173 vom 1. Juni 2022 hat der Stadtrat die Unterlagen für die Submission eines Generalplaner-Mandats für den Neubau Bushof Mitte freigegeben. In der Folge wurde eine zweistufige Submission durchgeführt.

Aufgrund des Resultats der zweistufigen Submission und basierend auf den gewichteten Zuschlagskriterien erfolgte mit Beschluss Nr. 74 vom 1. März 2023 der Zuschlag an das Generalplanerteam Flückiger + Bosshard AG, Zürich, gemäss deren Angebot vom 2. Dezember 2022 im Umfang von Fr. 1 368 446.05 inkl. Nebenkosten und 7.7% Mehrwertsteuer. Das Generalplaner-Mandat umfasst die Leistungen für die Begleitung des Neubaus des Bushofs Mitte vom Vorprojekt (sia-Phase 31) bis und mit Realisierung und Inbetriebnahme (sia-Phase 53).

Mit Beschluss Nr. 338 vom 6. September 2023 hat der Stadtrat entschieden, die vom Generalplanerteam vorgeschlagene Lösung zur Teilüberdachung der Bushaltekanten mit den Zusatznutzen Hitzeminderung, Regenwasserrückhalt und Stromgewinnung mittels Photovoltaik sowie Integration allfälliger Gelegenheitslader weiterzuverfolgen.

Abschluss Vorprojekt

Mit Beschluss Nr. 245 vom 10. Juli 2024 hat der Stadtrat das Vorprojekt, datiert vom 25. Juni 2024, zur Kenntnis genommen und zur Vernehmlassung gemäss §12 des kantonalen Strassengesetz freigegeben. Damit konnte die Erarbeitung des Vorprojekts abgeschlossen werden.

Nachtragsofferte für Aufwände im Vorprojekt

Im Zuge der Projektbearbeitung wurden im Vorprojekt zusätzliche Planerleistungen erforderlich, welche im Grundvertrag des Generalplaner-Mandats nicht enthalten waren. Mit Beschluss Nr. 317 vom 4. September 2024 hat der Stadtrat die Nachtragsofferte für das Vorprojekt genehmigt und das Kostendach des Generalplaner-Mandats auf insgesamt Franken 1 537 464.72 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer erhöht.



Vertragsgrundsätze des Generalplaner-Mandats

Der Aufwand der Planer steht erfahrungsgemäss in einem bestimmten Verhältnis zu den Baukosten eines Bauwerks. Dieser Zusammenhang erlaubt es, den erforderlichen Zeitaufwand in Bezug zu den aufwand- und faktorbestimmenden Baukosten zu schätzen. Die Honorarberechnung des Generalplaner-Mandats erfolgt daher basierend auf den Baukosten anhand der sia-Normen 102, 103, 105, 106, 108 und 110. Weitere Grundlagen für die Bestimmung des Honorars bilden neben den Baukosten ausserdem die nachgenannten Faktoren:

- der statistisch ermittelte Grundfaktor für den Stundenaufwand
- der Schwierigkeitsgrad der Aufgabe
- der Umfang der zu erbringenden Leistungen (Grundleistungen)
- der Anpassungsfaktor
- der Teamfaktor
- spezielle mehrwertbringende oder kostensenkende Sonderleistungen
- der angebotene Stundensatz

Die Festsetzung der Faktoren sowie der aufwand- bzw. faktorbestimmenden Baukosten kann nach den sia-Normen phasenweise differenziert erfolgen. Damit kann einer Weiterentwicklung des Projekt Rechnung getragen werden.

Anhand der in den sia-Normen definierten Formeln kann mit den obengenannten Faktoren das Honorar für die Planerleistungen berechnet werden. Im Rahmen der Generalplaner-Submission konnten die Generalplanerteams ein Angebot einreichen, in welchem obenstehende Faktoren ausgewiesen wurden.

Vertrag Generalplaner-Mandat mit Flückiger + Bosshard AG

Mit Beschluss Nr. 74 vom 1. März 2023 hat der Stadtrat den Zuschlag an das Generalplanerteam Flückiger + Bosshard AG, Zürich, gemäss deren Angebot vom 2. Dezember 2022 erteilt. In der Folge wurde mit der Flückiger + Bosshard AG ein Vertrag abgeschlossen, in welchem die mit dem Angebot offerierten Faktoren festgehalten wurden. Auf Grund der Weiterentwicklung des Projekts Neubau Bushof Mitte beantragt die Flückiger + Bosshard AG die Anpassung des Vertrags in folgenden Punkten:

- Anpassung der Baukosten
- Anpassung Leistungsanteil tragender Bauteile
- Anpassung Schwierigkeitsgrad



- Anpassung Anpassungsfaktor

Vertragsanpassung des Generalplaner-Mandats Teil 1: Anpassung der Baukosten

Im Rahmen der Submission konnten die Generalplanerteams ein Angebot einreichen, in welchem obenstehende Faktoren ausgewiesen wurden. Für die Phase Vorprojekt wurden die Baukosten in der Höhe von Franken 8 215 000.- basierend auf der Grobkostenschätzung vom 14. April 2022 durch die Stadt Bülach vorgegeben.

Im vorliegenden Vertrag mit dem Generalplaner-Team wurde festgehalten, dass für das Bauprojekt die Kosten basierend auf der Kostenschätzung des Vorprojekt für die Anpassung des Honorars herangezogen werden.

Mit Beschluss Nr. 338 vom 6. September 2023 hat der Stadtrat festgehalten, dass die Haltekanten des Bushofs überdacht werden sollen, was in der Folge zu höheren Baukosten führt. Gemäss Kostenschätzung auf Stufe Vorprojekt steigen die Bauaufwand- bzw. Faktorbestimmenden Baukosten auf Franken 10 450 000.-.

Diese Änderung der Baukosten führt dazu, dass das Kostendach für die Leistungen des Generalplanerteams ab Bauprojekt neu berechnet werden muss. Gemäss Vertrag und den bisherigen Nachträgen beträgt das Kostendach aktuell Franken 1 537 464.72 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer (siehe Beschluss Nr. 317 vom 4. September 2024). Basierend auf den Baukosten gemäss Kostenschätzung auf Stufe Vorprojekt vom 25. Juni 2024 resultiert eine Erhöhung des Kostendachs um Franken 280 089.44 auf insgesamt Franken 1 822 646.59 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

Vertragsanpassung des Generalplaner-Mandats Teil 2: Anpassung verschiedener Faktoren

Anpassung Leistungsanteile: Erhöhung Anteil Tragender Bauwerke

Der geschätzte Zeitaufwand für die einzelnen Teilphasen wird anhand der Leistungsanteile gemäss der Tabelle in der sia-Norm 103 aufgeteilt. Für das Ausführungsprojekt sind dabei 18% als Basis einzusetzen. Ist im Ausführungsprojekt ein massgeblicher Anteil an Tragkonstruktionen zu bearbeiten, so ist der Leistungsanteil um 30% zu erhöhen. Da zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mit einem wesentlichen Anteil an tragenden Bauteilen gerechnet wurde, wurde dazumal ein Wert von 3% eingesetzt. Mit dem Beschluss des Stadtrats für die Überdachung der Haltekanten hat sich der Anteil an tragenden Elementen bedeutend erhöht. Der im Vertrag definierte Leistungsanteil für tragende Bauwerke in der Teilphase 51 mit 3% stimmt somit nicht mehr mit dem Projekt überein.



Die Flückiger + Bosshard AG beantragt daher, den Leistungsanteil der Phase 51 von 21% (18+3%) auf 48% (18+30%) anzupassen.

Anpassung Schwierigkeitsgrad

Der Schwierigkeitsgrad ist abhängig von der Art der Aufgabe. Er ist insbesondere von den nachfolgenden Kriterien abhängig:

- Gewicht der übernommenen Verantwortung und Umfang des übernommenen Risikos
- Schwierigkeit von Berechnungen und Konstruktion
- Arbeitsaufwand im Verhältnis zu den aufwand- und faktorbestimmenden Baukosten
- Komplexität der Aufgabe
- Schwierigkeit der Bauausführung

Ohne besondere Vereinbarung gilt der Schwierigkeitsfaktor 1.0. Je nach Art der Aufgabe schwankt der Faktor in der Regel zwischen 0.8 und 1.2.

Die Flückiger + Bosshard AG hat ihr Angebot mit dem Schwierigkeitsgrad 1.0 eingereicht und beantragt nun eine Anpassung des Werts auf 1.1. Sie begründen dies mit der gestiegenen Komplexität des Projekts, was wiederum zu steigendem Gesamtleitungsaufwand sowie zur Erhöhung des Aufwands der beteiligten Subplaner führt.

Anpassung Anpassungsfaktor

Der Schwierigkeitsfaktor gilt für die Bearbeitung von Bauwerken bei üblichen Verhältnissen. Durch den Anpassungsfaktor können besondere Verhältnisse hinsichtlich lokaler und organisatorischer Einflüsse sowie dem Bearbeitungsaufwand berücksichtigt werden. Ohne besondere Vereinbarung gilt der Anpassungsfaktor von 1.0. Dieser ist in jedem Fall angebracht, wenn ein Bauvorhaben in der Planung und Ausführung normal zu verlaufen verspricht. Der Faktor schwankt in der Regel zwischen 0.75 und 1.25.

Die Flückiger + Bosshard AG hat ihr Angebot mit dem Anpassungsfaktor 1.0 eingereicht und beantragt nun die Anpassung des Faktors auf 1.1. Sie begründen dies damit, dass das Infrastrukturprojekt zum städtebaulichen Gesamtprojekt herangewachsen ist.



Auswirkung der Anpassungen

Auf Grund der Anpassung der drei Faktoren und Werte erhöht sich das Kostendach zusätzlich um Franken 514 282.51 auf insgesamt Franken 2 336 929.09 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Rund 60% der zusätzlichen Kosten von Franken 544 901.83 sind dabei auf die Anpassung der Leistungsanteile im Ausführungsprojekt zurückzuführen, die grösstenteils aufgrund des Entscheids für eine Überdachung erfolgen.

Erwägungen

Im Vertrag mit der Flückiger + Bosshard AG wurde Ziffer 4.2 – Vergütung nach erbrachtem Zeitaufwand festgehalten, dass für die Abrechnung der Phasen 32 und 33 die aufwandbestimmenden Baukosten gemäss Vorprojekt massgebend sind. Die Anpassung des Kostendachs ab Bauprojekt ist somit vertraglich vereinbart. Die gestiegenen Baukosten sind massgeblich auf den Entscheid des Stadtrats zur Überdachung der Haltekanten zurückzuführen. Die Anpassung des Kostendachs auf Basis der neuen Baukosten ist dadurch ausreichend begründet.

Die Anpassung der Leistungsanteile im Ausführungsprojekt ist ebenfalls auf den Entscheid zur Überdachung der Haltekanten zurückzuführen. Bis zu diesem Entscheid, waren der Anteil an tragenden Bauteilen untergeordnet und mit dem vertraglich festgehaltenen Wert von 21% gut abgedeckt. Mit Entscheid für eine Überdachung der Haltekanten ist der Anteil an tragenden Bauteilen gestiegen. Die beantragte Anpassung des Werts von 21% auf 48% entspricht der sia-Norm 103. Damit ist die Forderung zur Anpassung des Werts von 21% auf 48% ausreichend begründet.

Auf Grund der komplexen Rahmenbedingungen und den hohen Ansprüchen an den neuen Ankunftsort stellt das Projekt Neubaus Bushof Mitte ein anspruchsvolles Bauprojekt dar. Es handelt sich um ein Projekt in dicht bebautem und dynamischem Umfeld. Die Koordination und Planung des Projekts in diesem Umfeld sind anspruchsvoll und bedingen entsprechendes Wissen und Erfahrung.

Im Laufe des Projekts wurde das Projekt stetig weiterentwickelt. Die zusätzliche Überdachung, das Bauen in direkter Gleisnähe oder Verzögerungen beim Gestaltungsplan Herti haben die Komplexität und die Abhängigkeiten verschärft. Dies führt zu erhöhtem Gesamtaufwand für die Gesamtleitung des Generalplanerteams sowie für die Subplaner. Mit der Anpassung des Schwierigkeitsgrads und des Anpassungsfaktors kann der anspruchsvollen Aufgabe und den besonderen örtlichen Verhältnissen Rechnung getragen werden. Die Anpassung der beiden Faktoren ist aus Sicht der Projektleitung ausreichend begründet.



Projektierungskredit IV

Das Stadtparlament hat an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2022 ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 1 900 000.- für die Projektierungsarbeiten zum Neubau Bushof Mitte gesprochen. Gemäss Antrag und Weisung an das Stadtparlament umfasst dieser Kredit diejenigen Projektierungsarbeiten, welche notwendig sind, um den Neubau Bushof Mitte zur Bewilligungsreife voranzutreiben. Er setzt sich wie folgt zusammen:

| Position | Vorprojekt | Bauprojekt | Auflageprojekt | Total |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| A Allgemeines | 160 000 | 120 000 | 120 000 | 400 000 |
| B Bauherrenunterstützung | 60 000 | 125 000 | 60 000 | 245 000 |
| C Generalplaner | 250 000 | 550 000 | 200 000 | 1 000 000 |
| D Unvorhergesehenes (15% von A-C) | 70 000 | 120 000 | 60 000 | 250 000 |
| Total pro Teilphase | 540 000 | 915 000 | 440 000 | 1 895 000 |

Im Projektierungskredit IV sind für das das Generalplaner-Mandat insgesamt Franken 1 000 000 vorgesehen. Das Kostendach für das Generalplaner-Mandat von Flückiger + Bosshard AG, Zürich für sämtliche Projektphasen beträgt mit den Anpassungen neu insgesamt Franken 2 336 929.09 inkl. 3% Nebenkosten und 8.1% Mehrwertsteuer. Davon entfallen Franken 705 015.79 inkl. Nebenkosten und MwSt. auf die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Auflageprojekt. Auch mit den vorliegenden Vertragsanpassungen liegt das Kostendach weiterhin innerhalb der zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Projektierungskredit IV, trotz der zusätzlichen Aufwände für die Überdachung der Haltekanten.

Die Aufwände für die Überdachung der Haltekanten werden sich erst in den Phasen Ausführungsprojekt und Ausführung massgeblich bemerkbar machen und Teil des künftig noch durch Parlament und Volk zu beschliessenden Objektkredits für den eigentlichen Bau des Bushofs sein.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Basierend auf der Nachtragsofferte der Flückiger + Bosshard AG, datiert vom 20. Oktober 2024, und den obenstehenden Erwägungen werden folgende Anpassungen am Planervertrag mit der Flückiger + Bosshard AG, Zürich vom 18. April 2023 genehmigt:
 1. Die Anpassung des Kostendachs für die Projektphasen ab Bauprojekt basierend auf der Kostenschätzung des Vorprojekt, datiert vom 25. Juni 2024.
 2. Die Anpassung des Leistungsanteils in der Phase 51 von 21% auf 48%.



3. Die Anpassung des Schwierigkeitsgrads von 1.0 auf 1.1.
 4. Die Anpassung des Anpassungsfaktors von 1.0 auf 1.1.
2. Das Kostendach für das Generalplaner-Mandat von Flückiger + Bosshard AG, Zürich für sämtliche Projektphasen beträgt damit neu insgesamt Franken 2 336 929.09 inkl. 3% Nebenkosten und 8.1% Mehrwertsteuer.
3. Mitteilung an:
- a) Michael Streiff, Flückiger + Bosshard AG, Zürich (gilt als Auftragsbestätigung, durch Abteilung Planung und Bau)
 - b) Andrea Spycher, Stadträtin
 - c) Nicole Zweifel, Leiterin Planung und Bau a. i.
 - d) Peter Senn, Leiter Umwelt und Infrastruktur a. i.
 - e) Nicola Saluz, Leiter Tiefbau
 - f) Christian Hässig, Projektleiter Tiefbau
 - g) Severin Hafner, Leiter Mobilität und Energie

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber