



**Immobilien
Hans-Haller-Gasse 9
Umnutzung zum Therapiezentrum
Kreditabrechnung**

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

6. September 2023



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Die Kreditabrechnung über die Umnutzung zum Therapiezentrum Hans-Haller-Gasse 9 wird mit Aufwendungen von 662 843.48 Franken und einer Kreditunterschreitung von 38 790.52 Franken genehmigt.
2. Der Bereich Finanzen wird beauftragt, in der Anlagebuchhaltung bei der Anlage-Nr. ANR00962 die Ausstattungen im Betrag von 105 754.45 Franken auf die neue Anlage-Nr. ANR01123 mit einer Nutzungsdauer von 8 Jahren umzubuchen.
3. Mitteilung an:
 - a) Stadtrat
 - b) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
 - c) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
 - d) Marco Lobsiger, Leiter Bildung
 - e) Beat Gmünder, Leiter Immobilien



Weisung

Kredit

Am 31. Mai 2021 genehmigte das Stadtparlament einen Verpflichtungskredit von 694 000 Franken für die Umnutzung zum Therapiezentrum Hans-Haller-Gasse 9. Der Gesamtkredit beträgt zuzüglich der zwischenzeitlich eingetretenen positiven Bauteuerung (1.1 %) 701 634 Franken.

Bauausführung

Die Bauarbeiten erstreckten sich vom Januar 2022 bis Juni 2022.

Bauabrechnung

Die mit der Buchhaltung übereinstimmende Bauabrechnung des Architekten zfp, Bülach, vom 2. März 2023 schliesst mit Aufwendungen von total 662 843.48 Franken ab.

Gemäss Zürcher Baukostenindex betrug die Bauteuerung seit dem Erstellen des Kostenvoranschlages (Index 2020) bis zu den Arbeitsvergaben (Index 2021) 1.1 %.

Zusammenfassung

Baukredit Stadtparlament	Fr.	694 000.00
Bauteuerung 1.1 % (auf Baukredit)	Fr.	<u>7 634.00</u>
Baukredit indexiert	Fr.	701 634.00
Bauabrechnung	Fr.	<u>662 843.48</u>
Kreditunterschreitung (-5.5 %)	Fr.	<u>38 790.52</u>

Kostenübersicht

BKP	KV Original	KV indexiert	Bauabrechnung	Differenz
1 Vorbereitung	Fr. 49 000.00		Fr. 2 117.40	Fr. -46 882.60
2 Gebäude inkl. Reserve	Fr. 544 000.00		Fr. 548 202.93	Fr. 4 202.93
5 Baunebenkosten	Fr. 13 000.00		Fr. 6 768.70	Fr. -6 231.30
9 Mobiliar	Fr. 88 000.00		Fr. 105 754.45	Fr. 17 754.45
Total	Fr. 694 000.00		Fr. 662 843.48	Fr. - 31 156.52
Total indexiert		Fr. 701 634.00	Fr. 662 843.48	Fr. - 38 790.52



Erklärung der wesentlichen Kostenunterschreitungen

Die Unterschreitung des bewilligten Kredites ist im Wesentlichen auf folgende Punkte zurückzuführen: Es wurden günstigere Leuchten ausgewählt als im Kostenvoranschlag veranschlagt waren. Weiter mussten weniger Leitungen als angenommen ersetzt werden. Dies und ein Vergabeerfolg wirkte sich positiv auf die Kosten für die Sanitärarbeiten aus.

Mehr-/Minderkostenbegründung (nach BKP)

BKP	Bezeichnung	Begründungen
101.2	Schadstoffuntersuchungen	Minderaufwand (-1 900)
112	Abbruch	In BKP 211.6 u. 273 ausgeführt (-42 000)
137	Prov. Abschlüsse	In BKP 211.6 ausgeführt (-3 000)
211.6	Maurerarbeiten	BKP 112 u. 137 enthalten (+23 400)
221.6	Aussentüren, Tore	In BKP 273 (-1 500)
227.1	Äussere Malerarbeiten	In BKP 285.1 ausgeführt (-1 000)
232	Starkstrominstallationen	Vergabeerfolg Beleuchtung (-23 100)
242	Heizungsanlagen	Minderkosten gegenüber KV-Vergabeerfolg (-1 300)
251	Sanitäranlagen	Minderkosten gegenüber KV + Vergabeerfolg (-31 500)
258	Kücheneinrichtung	Mehrkosten gegenüber KV (+3 300)
271	Verputzarbeiten	Zusätzliche Brandschutzmassnahmen (+7 500)
272.2	Metallbauarbeiten	Zusätzliche äussere Absturzsicherungen (+10 000)
273	Innentüren aus Holz	BKP 112/221.6/273.3 enthalten (+35 400)
273.3	Allg. Schreinerarbeiten	Keine Sanierungsarbeiten bestehendem Holzgeländer Vergabeerfolg (-10 000)
275	Schliessanlage	Vergabeerfolg (-1 500)
281	Unterlagsböden	In BKP 281.6 ausgeführt (-5 000)
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	In BKP 281.7 ausgeführt (-14 000)
281.2	Bodenbeläge aus Textilien	Minderkosten gegenüber KV (-1 400)
281.4	Bodenbeläge aus Naturstein	In BKP 281.7 ausgeführt (-24 000)
281.6	Bodenbeläge aus Platten	BKP 281/282.4 enthalten (+7 900)
281.7	Bodenbelag aus Holz	Projektänderung BKP 281.1/281.4 enthalten (+37 200)
282.4	Wandbeläge aus Platten	In BKP 281.6 ausgeführt (- 5 000)
283.8	Deckenbekleidungen	Mehraufwand zusätzliche Decken (+5 600)
285.1	Innere Malerarbeiten	Minderaufwand + Vergabeerfolg (-5 400)



287	Baureinigung	Vergabeerfolg (-1 900)
291	Architekt	Mehraufwand Brandschutz, Denkmalpflege Elektro + Sanitärprojekt Sanierung Dachwasser, Signaletik (+9 500)
293	Elektroingenieur	In BKP 291ausgeführt (-4 000)
295	Sanitäringenieur	In BKP 291ausgeführt (-4 000)
511	Baubewilligung	Weniger Gebühren als angedacht (-2 600)
532	Spezialversicherungen	Keine Notwendig (-2 000)
901	Garderobeneinrichtungen	Minderaufwand+ Vergabeerfolg (-13 500)
902	Sporteinrichtungen	Minderaufwand/ Minderbestellungen (-14 600)
909	Mobiliar	Mehraufwand da sich gezeigt hat das bestehenden IKEA-Mobilien nicht mehr tauglich sind. (+45 900)

Nettobelastung

Es sind keine Beiträge/ Subventionen erhältlich somit beträgt die Nettobelastung 662 843.48 Franken.

Anlagebuchhaltung

Die Investitionskosten wurden in der Anlagebuchhaltung auf der Anlage-Nr. ANR00962, Anlageklasse Hochbauten aktiviert. Gemäss Bauabrechnung (BKP 9) sind Ausstattungen von 105 754.45 Franken enthalten, diese sind der Anlageklasse Mobilien mit einer Nutzungsdauer von 8 Jahre zuzuweisen. Der Betrag ist deshalb in der Anlagebuchhaltung von der Anlage-Nr. ANR00962 auf die neue Anlage-Nr. ANR01123 umzubuchen.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Beat Gmünder, Leiter Immobilien, Planung und Bau, Telefon: 044 863 14 73;

Mail: beat.gmuender@buelach.ch

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller.



Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 333)

Kreditabrechnung
Hans-Haller-Gasse 9
Umnutzung zum Therapiezentrum

① **Abrechnung** 662'843.48
 zfp Architektur AG, Bülach
 Abrechnung vom 2. März 2023

② **Kredit indexiert** 701'634.00
 Stadtparlament, Beschluss vom 31. Mai 2021 694'000.00
 Baukostenentwicklung (abgerundet) 1.1% 7'634.00

③ **Kreditunterschreitung** 5.5% 38'790.52

④ **Einnahmen** 0.00
 Keine

⑤ **Buchhaltungsnachweis**

Jahr	Art	Konto	Betrag	
Ausgaben				662'843.48
2020 - 2022	IR	2170.5040.00/INV01080	662'843.48	
Einnahmen				0.00
2020 - 2022	IR	2170.5040.00/INV01080	0.00	
Nettobelastung				662'843.48

Stadt Bülach
 Finanzen

