

**Schulhaus Schwerzgrueb**

**Sanierung**

**Kreditabrechnung**

**Antrag und Weisung  
an den Gemeinderat**

5. September 2018



## Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, er wolle beschliessen:

1. Die Gesamtkreditabrechnung über die Sanierung vom Schulhaus Schwerzgrueb wird mit Aufwendungen von Fr. 24'512'644.20 (inkl. MwSt) und einer Kreditüberschreitung von Fr. 1'169'833.20 zur Kenntnis genommen.
2. Die in der Kompetenz des Gemeinderats liegende Abrechnung mit Aufwendungen von Fr. 2'927'055.40 und einer Kreditüberschreitung von Fr. 259'884.30 wird genehmigt.
3. Es wird ein Nachtragskredit von Fr. 259'884.30 zu Lasten des Investitionskontos 217.5030.39 bewilligt.
4. Mitteilung an:
  - a) Stadtrat
  - b) Primarschulpflege



## Weisung

### Vorbemerkung

Die Primarschulpflege hat mit Beschluss vom 22. Mai 2012 von den Gesamtkosten von Fr. 22'730'000 für die Sanierung des Schulhauses Schwerzgrueb Fr. 20'079'000 als gebunden erklärt. Beim Gemeinderat wurde ein Kredit für die nicht gebundenen Kosten von Fr. 2'651'000 beantragt und bewilligt.

Mit Antrag und Weisung vom 31. Oktober 2017 wurde dem Gemeinderat die gesamte Kreditabrechnung unterbreitet. Eine detaillierte Aufteilung in gebundene und nicht gebundene Kosten war gemäss dem Bereich Liegenschaften und des zuständigen Architekten zu diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich, dies hätten die Verantwortlichen bei Auftragserteilung so verlangen müssen.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 12. März 2018 die Kreditabrechnung zurückgewiesen mit der Begründung, dass eine Aufteilung der gebundenen und nicht gebundenen Kosten fehle und somit eine Prüfung der Kredite durch die richtigen Organe nicht vorgenommen werden kann. Die gebundene Summe sei durch die Primarschulpflege zu kontrollieren und zu genehmigen. Die antragstellende Behörde wurde gemäss Art. 36 Ziff. 1 der Geschäftsordnung des Gemeinderats verpflichtet, dem Gemeinderat innert 6 Monaten vom Zeitpunkt der Rückweisung an einen neuen Antrag zu unterbreiten. Die Frist endet am 12. September 2018.

Die auf dem Beschluss des Gemeinderats basierende überarbeitete Gesamtkreditabrechnung unterscheidet nun zwischen Krediten/Abrechnungen in der Kompetenz der Schulpflege und in der Kompetenz des Gemeinderats. Somit kann die Prüfung der Kredite durch die verantwortlichen Organe vorgenommen werden.

### Rückblick

Das Gebäude der Schuleinheit Schwerzgrueb stammt aus den 70er Jahren und wurde laufend unterhalten. Vor einigen Jahren zeigte sich, dass eine tiefgreifende Erneuerung aus baulichen und betrieblichen Gründen unumgänglich sein würde. Unter anderem verlangte das Gesetz den Einbau von Gruppenräumen für den Halbklassenunterricht. Daneben zeigte sich bei der Gebäudeanalyse auch erheblicher Erneuerungsbedarf bei der Tragstruktur, der Gebäudehülle und der Haustechnik. Die Primarschulpflege Bülach lancierte in der Folge ein Planerwahlverfahren, aus dem 2010 das Zürcher Architekturbüro schibliholenstein architekten sia fsai (Inhaber Markus Holenstein) als Sieger hervorging.



### **Gesamtrenovation**

Gestalterisch orientierte sich der Architekt am bestehenden Bau, den das Architektenteam Werkgruppe 73 in den Jahren 1974 bis 1976 plante und erstellte. Da verschiedene Eingriffe die konzeptionelle Qualität des Baus minderten, verfolgte schibliholenstein architekten das Ziel, die ursprünglichen Vorzüge wieder herzustellen und zu verstärken. Die Eingriffe sind zwar gut sichtbar, verschmelzen aber mit dem Bestehenden zu einer Einheit. Insgesamt präsentiert sich das zuvor eher düster und schwer wirkende Schulhaus nach dem Umbau hell und freundlich. Zu den sichtbarsten Veränderungen gehört der Schulhaus-Haupteingang. Er ist in die Gebäudemitte verlegt und mit einem Vordach ergänzt worden. Der neue Eingangsbereich erschliesst das Schwimmbad (wurde bereits vorgängig saniert), die Turnhalle, das zentrale Veranstaltungsforum sowie den Klassentrakt, so wie es der ursprünglichen Konzeption des Baus entspricht. Anstelle des früheren Eingangsbereiches mit seinem gedeckten Vorplatz sind ein grosses, multifunktionales Sitzungszimmer sowie eine Bibliothek gebaut worden.

### **Behebung von gravierenden Mängeln und energetische Sanierung**

Die erheblichen Mängel im Bereich der Tragstruktur und der Gebäudehülle konnten durch den Umbau behoben werden. Dank der statischen Eingriffe und Verstärkungen erfüllt das Schulhaus nun die Anforderungen an die Erdbebensicherheit; die Gebäudehülle ist isoliert und die Fassade neu gestaltet worden. Zudem befindet sich die Haustechnik auf dem neuesten Stand. Energetisch ist das Schulhaus so weiterentwickelt worden, dass keine fossilen Brennstoffe mehr nötig sind. Die ursprüngliche Wärmeerzeugung mit Gas ist durch eine reversible Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt worden. Auf dem Dach sorgt eine thermische Solaranlage mit Sonnenkollektoren für die Vorwärmung des Brauchwarmwassers. Zudem erzeugt eine Photovoltaikanlage Strom. Seit der Sanierung wird nur noch ein Fünftel der zuvor benötigten Fremdenergie (Strom) für die Heizung, die Wasseraufbereitung sowie für das Schwimmbad benötigt. Damit wir den Energieverbrauch der gesamten Anlage gezielt noch weiter ohne Nachteile für die Nutzer verbessern können, wurde eine Betriebsoptimierung gestartet, welche auf einen Zeitraum von fünf Jahren ausgelegt ist. Damit können weitere nachhaltige Potentiale eruiert und im Betrieb umgesetzt werden. Das Energiekonzept passt damit bestens zum Label Energiestadt, das die Stadt Bülach seit 1999 trägt.

### **Kredite Schulpflege, Stadtrat und Gemeinderat**

Für die Gesamterneuerung bewilligte die Primarschulpflege am 22. Mai 2012 einen Betrag von Fr. 20'079'000 unter dem Titel gebundene Kosten. Letzteres deshalb, weil sie die Erneuerung als unaufschiebbar und unausweichlich einstufte. Der Bezirksrat stützte diesen Entscheid und lehnte eine Aufsichtsbeschwerde gegen den Beschluss der Schulpflege ab. Am 18. März 2013 sprach der Bülacher Gemeinderat zusätzlich einen Betrag von Fr. 2'651'000 für die ungebundenen Kosten. Der Entscheid



fiel einstimmig. An der Sitzung vom 19. März 2013 genehmigte die Schulpflege einen Zusatzkredit für einen Bauherrenbegleiter von Fr.194'158.00.

Nachdem klar wurde, dass der grössere Teil des Doppelfamilienhauses an der Schwerzgruebstrasse 24 nicht mehr als Hauswartwohnung genutzt wurde, bewilligte die Schulpflege an ihrer Sitzung vom 19. März 2013 einen Kredit für ein Vorprojekt in der Höhe von Fr. 45'000.00 mit dem Zweck den Gebäudeteil für die Hortnutzung umzubauen. An der Sitzung vom 26. August 2013 genehmigte die Primarschulpflege einen weiteren Kredit für dieses Projekt in der Höhe von Fr. 42'000.00. Schliesslich bewilligte der Stadtrat im Rahmen seiner Kreditkompetenz an der Sitzung vom 4. September 2013 einen Zusatzkredit von Fr. 193'000.00 für die Umnutzung der Hauswart Wohnung.

#### Bewilligte Kredite

22. Mai 2012	Primarschulpflege	Fr. 20'079'000.00
18. März 2013	Gemeinderat	Fr. 2'651'000.00
19. März 2013	Primarschulpflege	Fr. 194'158.00
19. März 2013	Primarschulpflege	Fr. 45'000.00
26. August 2013	Primarschulpflege	Fr. 42'000.00
4. September 2013	Stadtrat	Fr. 193'000.00
<b>Total</b>		<b>Fr. 23'204'158.00</b>

#### Bauausführung

Die projektgemässen Bauarbeiten erstreckten sich vom März 2014 bis November 2015.

#### Bauabrechnung

Die mit der Buchhaltung übereinstimmende Bauabrechnung des Architektur Büros Schibliholenstein, Zürich, vom 19. Januar 2017 schliesst mit Aufwendungen von total Fr. 24'512'644.20. Gemäss Zürcher Baukostenindex betrug die Bauteuerung seit dem Erstellen des Kostenvoranschlages (Index April 2011) bis zu den Arbeitsvergaben (Index April 2014) +0.61%.

#### Zusammenfassung

Baukredit Primarschulpflege	Fr. 20'079'000.00
Baukredit Gemeinderat	Fr. 2'651'000.00
Zusatzkredit Primarschulpflege / Stadtrat	Fr. 474'158.00
Bauteuerung 0.61% (auf Fr. 22'730'000.00)	<u>Fr. 138'653.00</u>
Baukredit indexiert	Fr. 23'342'811.00
Bauabrechnung Gesamt	<u>Fr. 24'512'644.20</u>



### **Aufteilung Kreditabrechnung nach Kreditgeber (Schulpflege und Gemeinderat)**

Eine nachträgliche Aufteilung der Belege in gebundene und nicht gebundene Kosten resp. auf die zuständigen Kreditgeber ist nicht möglich. Der Ablauf der Sanierung wie auch alle Belege/Rechnungen sind bauprojektgesteuert, erfolgt also nicht nach Kreditgeber. Deshalb wird die Kreditabrechnung prozentual aufgrund der bewilligten Kredite der Schulpflege und des Gemeinderats (plus Bauteuerung) aufgeteilt. Über diesen Umstand wurde die Rechnungsprüfungskommission im März 2018 informiert.

Kreditgeber	Baukredit indexiert	Abrechnung	Differenz	in %
Schulpflege	Fr. 20'675'639.90	Fr. 21'585'588.80	Fr. 909'948.90	4 %
Gemeinderat	Fr. 2'667'171.10	Fr. 2'927'055.40	Fr. 259'884.30	10 %
Total	Fr. 23'342'811.00	Fr. 24'512'644.20	Fr. 1'169'833.20	5 %

Die Schulpflege hat in ihrer Zuständigkeit die Bauabrechnung über Fr. 21'585'588.80 mit einem Nachtragskredit von Fr. 909'948.90 bewilligt. Der Gemeinderat beschliesst in seiner Kompetenz über die Bauabrechnung von Fr. 2'927'055.40 und einem Nachtragskredit von Fr. 259'884.30. Die tabellarische Zusammenstellung über die prozentuale Aufteilung nach BKP-Positionen liegt Antrag und Weisung bei.

### **Gesamt-Kostenübersicht**

BKP	KV Original	KV indexiert	Bauabrechnung	Differenz
1 Vorbereitungsarbeit	Fr. 1'742'000.00	Fr. 1'752'626.20	Fr. 1'488'482.60	Fr. -264'143.60
2 Gebäude	Fr.17'015'000.00	Fr.17'118'791.50	Fr.19'506'997.55	Fr.2'388'206.05
3 Betriebseinrichtung	Fr. .00	Fr. .00	Fr. 211'969.00	Fr. 211'969.00
4 Umgebung	Fr. 1'657'000.00	Fr. 1'667'107.70	Fr. 2'027'262.95	Fr. 360'155.25
5 Baunebenkosten	Fr. 1'381'000.00	Fr. 1'389'424.10	Fr. 680'850.15	Fr. -708'573.95
6 Reserve/Versicherung	Fr. .00	Fr. .00	Fr. -13'306.25	Fr. -13'306.25
9 Ausstattung	Fr. 935'000.00	Fr. 940'703.50	Fr. 610'388.20	Fr. -330'315.30
Zusatzkredite	Fr. 474'158.00	Fr. 474'158.00	Fr. .00	Fr. -474'158.00
<b>Total</b>	<b>Fr.23'204'158.00</b>	<b>Fr. 23'342'811.00</b>	<b>Fr.24'512'644.20</b>	<b>Fr. 1'169'833.20</b>

### **Hauptgründe für die Mehrkosten von Fr. 1'169'833.20**

Die Mehr- oder Minderkosten pro BKP werden im Anhang zu Antrag und Weisung detailliert erläutert. Folgende Beschlüsse und Auflagen, welche nicht Bestandteil des KV waren, trugen massgeblich zur Kreditüberschreitung bei:



#### *Erdsonden*

*Fr. 295'000.00*

Für Erdsonden, welche ursprünglich auf der Spielwiese geplant waren, wurden zusätzliche Grabarbeiten notwendig. Das für die Erdsonden vorgesehene Land wäre im anderen Fall für künftige Vorhaben verbaut gewesen. Die notwendigen Bohrungen mussten ums Schulhaus verteilt werden. Das führte zu wesentlich längeren Wegen und aufwändigen Grabarbeiten. Alternativen dazu gab es keine. Ein Herausögern des Entscheids hätte die Bauarbeiten am Gebäude verzögert und damit zusätzliche Kosten ausgelöst.

#### *Feinsteinzeug-Fassade*

*Fr. 247'000.00*

Die Projektgruppe schlug im Februar 2014 vor, anstelle eines Verputzes eine Feinsteinzeug-Fassade an der ungeschützten Seite einzuplanen, um Unterhaltskosten einzusparen. Der Beizug von Fachleuten und eine ausführliche Gegenüberstellung ergaben klare Vorteile für die Variante „Feinsteinzeug“. An ihrer Sitzung vom 18. März 2014 hat die Primarschulpflege dieser Variante zugestimmt und die Arbeitsvergabe genehmigt.

#### *LED-Beleuchtung*

*Fr. 130'000.00*

Die Projektgruppe entschied auf Anraten von Fachleuten am 26. 2. 2014, der Schulpflege den Einbau einer LED Beleuchtung anstelle einer FL-Beleuchtung zu unterbreiten, um die Betriebskosten zu minimieren. Die Schulpflege hat am 18. März 2014 die entsprechende Vergabe und die damals prognostizierten Mehrkosten gutgeheissen.

#### *Neue PCs*

*Fr. 120'000.00*

Die Neuanschaffung von PCs war im KV noch nicht berücksichtigt, wurde aber aufgrund der ICT Strategie notwendig.

#### *Brandschutzauflagen*

*Fr. 110'000.00*

Aus der Baubewilligung wurden zusätzliche Brandschutzaufgaben nötig.

### **Subventionen**

Mit Schreiben vom 10 Juli 2013 der Gebäudeversicherung Kanton Zürich wird mit einem Förderbeitrag für brandschutztechnische Verbesserungen von Fr. 271'379.00 gerechnet. Ein Betrag von Fr. 253'189.00 ist nach Klassifizierung von Abschlüssen und abschliessender Genehmigung durch die GVZ eingegangen. Mit Schreiben vom 19. Januar 2016 des Förderprogramms Energie (EKZ) wird ein Beitrag für die thermische Solaranlage von Fr. 16'500.00 zugesichert. Der Beitrag ist eingegangen. Mit Schreiben vom 19. Januar 2016 der Swissgrid wird eine Einmalvergütung für die Photovoltaikanlage von Fr.16'822.40 zugesichert. Der Beitrag ist eingegangen. Mit Schreiben vom 18 März 2016 Baudirektion Kanton Zürich (Gebäudeprogramm) wird ein Fördergeld für die Sanierung der Gebäudehülle von Fr. 115'110.00 zugesichert. Der Beitrag ist eingegangen.



### Nettobelastung

Nach Eingang aller Beiträge beträgt die Nettobelastung Fr. 24'111'022.80

Aufwand gemäss Bauabrechnung	Fr.	24'512'644.20
Beitrag GVZ	Fr.	- 253'189.00
Beitrag EKZ	Fr.	- 16'500.00
Beitrag Swissgrid	Fr.	- 16'822.40
Beitrag Baudirektion Kanton Zürich	Fr.	- 115'110.00
Nettobelastung	Fr.	<u>24'111'022.80</u>

### Beilagen:

- Mehr-/Minderkostenbegründung (nach BKP)
- Aufteilung Kredite / Abrechnung nach Kreditgeber zwecks Zuständigkeit für Genehmigung  
Abrechnung vom 4. September 2018

Behördliche Referentin: Stadträtin / Primarschulpräsidentin Virginia Locher

Bülach, 5. September 2018

### Stadtrat Bülach

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 239)