

# Liegenschaft Marktgasse 28

## Umbau 1. Obergeschoss in ein Foyer für Rathausaal sowie weitere Umbauarbeiten

### Kreditabrechnung

Antrag und Weisung  
an den Gemeinderat  
19. August 2015



## Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, er wolle beschliessen:

1. Die Kreditabrechnung über den Umbau 1. Obergeschoss in der Liegenschaft Marktgasse 28 (Rathaus) in ein Foyer sowie für weitere Umbauarbeiten wird mit Aufwendungen von Fr. 650'912.10 und einer Kreditüberschreitung von Fr. 56'326.50 genehmigt.
2. Es wird ein Nachtragskredit von Fr. 56'326.50 zu Lasten des Investitionskontos 090.5030.51 bewilligt.
3. Mitteilung an:
  - a) Stadtrat
  - b) Markus Wanner, Leiter Finanzen
  - c) Markus Burkhard, Leiter Planung und Bau
  - d) Max Solci, Immobilien



## Weisung

### Kredite Gemeinderat und Stadtrat

An der Gemeinderatssitzung vom 21. Mai 2012 genehmigte der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 498'000.00 für den Umbau in der Liegenschaft Marktgasse 28.

Mit Beschluss vom 24. April 2013 genehmigte der Stadtrat einen Zusatzkredit von Fr. 93'000.00 für den Einbau Foyer sowie weitere unvorhergesehene Umbauarbeiten.

Gemeinderat 21. Mai 2012	Fr. 498'000.00
Stadtrat, 24. April 2013	<u>Fr. 93'000.00</u>
Total Kredite	<u>Fr. 591'000.00</u>

An der Gemeinderatsitzung vom 18. Mai 2015 wurde die Kreditabrechnung zurückgewiesen mit der Begründung, die Abrechnung sei so zu ergänzen, dass die Baukosten für die einzelnen Baulose (Foyer, die Kosten für die oberen Geschosse und die Fassade) getrennt dargestellt sind. Ebenfalls muss ersichtlich sein, wie die Investitionen den beteiligten Gemeinden anteilmässig weiter verrechnet werden. Antrag und Weisung sind entsprechend ergänzt worden.

### Bauausführung

Die projektgemässen Bauarbeiten erstreckten sich von Januar 2013 bis August 2013.

### Baubrechnung

Die mit der Buchhaltung übereinstimmende Bauabrechnung des Architekturbüros Schneider Kläusli Architekten (Bülach) vom 4. Juni 2014 schliesst mit Aufwendungen von total Fr. 650'912.10 ab. Gemäss Zürcher Baukostenindex betrug die Bauteuerung seit dem Erstellen des Kostenvoranschlags (Index April 2011) bis zu den Arbeitsvergaben (Index April 2012) +0.72 %.

### Zusammenfassung

Baukredit Gemeinderat	Fr. 498'000.00
Zusatzkredit Stadtrat	Fr. 93'000.00
Bauteuerung 0.72 % (auf Kredit Gemeinderat)	<u>Fr. 3'585.60</u>
Baukredit indiziert	Fr. 594'585.60
Baubrechnung	<u>Fr. 650'912.10</u>
Kreditüberschreitung (+ 9.5 %)	<u>Fr. 56'326.50</u>



### Kostenübersicht

BKP	KV Original	KV indexiert	Bauabrechnung	Differenz
0 Grundstücke	10'000.00	10'072.00	10'322.00	250.00
1 Vorbereitung	25'000.00	25'180.00	0.00	-25'180.00
2 Gebäude	478'000.00	481'441.60	544'202.40	62'760.80
4 Umgebung	36'000.00	36'259.20	38'068.45	1'809.25
5 Baunebenkosten	22'000.00	22'158.40	34'763.40	12'605.00
7 Teuerung (Kredit SR)		-669.60		669.60
9 Ausrüst./Honorare	20'000.00	20'144.00	23'555.85	3'411.85
<b>Total</b>	<b>591'000.00</b>	<b>594'585.60</b>	<b>650'912.10</b>	<b>56'326.50</b>

### Mehr-/Minderkostenbegründung (nach BKP)

BKP	Arbeitsgattungen	Betrag	Begründung
112	Abbrüche	-25'000.00	In BKP 211 Baumeister enthalten
211	Baumeisterarbeiten	5'400.00	Mehraufwand, insbesondere Abbruch best. Bodenaufbau
211.1	Gerüste	-2'200.00	Vergabeerfolg
216	Natur und Kunststeinarbeiten	-3'500.00	Minderaufwand Giebelabdeckplatten
221.5	Aussentüren	4'300.00	Zusatz automatischer Türöffner
225	Spezielle Dichtungen	-1'500.00	Minderaufwand
227	Äussere Oberflächenbehandlung	3'900.00	Mehraufwand, da ganze Fassade neu verputzt
240	HLKK-Heizung-Anlagen	9'400.00	Mehraufwand, diverse Leitungsanpassungen infolge schlechtem Zustand
250	Sanitäranlagen	2'700.00	Mehraufwand, infolge schlechtem Zustand
258	Kücheneinrichtung	-8'900.00	Vergabeerfolg
271	Gipsarbeiten inkl. Decke	17'000.00	Mehrausmass, aufwendigere Deckenunterkonstruktion (Auflagen Brandschutz)
272	Metallbauarbeiten	25'900.00	im KV BKP 277.1 enthalten Zusätzliche Arbeiten (Glasabschluss 2. OG, Lichtschachtgitter, Abdeckprofile Windfang)
273	Schreinerarbeiten	14'600.00	Zusätzliche Arbeiten, Mehrausmass, Regiearbeiten, etc.
277.1	Schiebe und Faltschleusen	-30'000.00	In BKP 272 enthalten



281.0	Unterlagsboden	-3'000.00	In BKP 211 enthalten
287	Baureinigung	2'400.00	Mehraufwand für Reinigung (häufige Zwischenreinigungen wegen Trauungen)
291	Architekt	5'500.00	Mehraufwand wegen Zusatzarbeiten
293	Elektroingenieur	5'000.00	Nicht im KV enthalten
294	HLKK-Ingenieur	4'000.00	Nicht im KV enthalten
296.2	Innenarchitekt inkl. Beschriftung	12'500.00	In KV kein Innenarchitekt/Grafiker vorgesehen
420	Gartenanlage	2'000.00	Mehraufwände Parkbänke, Einfüllstutzen Öltank
511	Bewilligungen	3'900.00	Mehraufwand für Gebühren
551	Bauherrenleistungen	13'400.00	Mehraufwand, zu geringer Betrag in KV
566	Aufrichte	-3'000.00	Minderaufwand (keine Feier)
900	Möbel/Diverses	3'600.00	Mehraufwand (Möblierung Foyer)

Trotz einem Zusatzkredit ist eine Überschreitung von Fr. 56'326.50 (+9.5%) zu verzeichnen.

Das ist im Wesentlichen auf folgende Projektanpassungen zurück zu führen:

- Hindernissfreies Bauen: Die neue Eingangstüre erhielt einen Türöffnungsautomaten.
- Brandschutz: Der Glasabschluss Foyer/Rathaussaal dient als Fluchtweg des Rathaussaals. Mit der Baubewilligung wurden zusätzliche Auflagen gemacht betreffend Brandfallsteuerung der entsprechenden Flügeltüren.
- Personensicherheit: Das Eingangskonzept im 2. Obergeschoss wurde mit einem Glasabschluss neu gestaltet. Dadurch konnte der Brandschutz, aber auch die Zutrittskontrolle zu den Räumen des Stadtpräsidenten und weiterer Büroräumen stark verbessert werden.
- Erneuerung Infrastruktur: Während der Abbrucharbeiten zeigte sich, dass zahlreiche Installationen der Haustechniken sich nicht mehr dem heutigen Standard entsprachen. Im Sinne der Nachhaltigkeit wurden alle Anlagen bis ins Untergeschoss erneuert.
- Putzraum: In der Detailplanung wurde festgestellt, dass ein Putz- und Lagerraum fehlt. Dieser wurde neben dem Rathaussaal erstellt.
- Innengestaltung: Mit dem Erstellen des Foyers wurde auch die Neugestaltung des Trauzimmers im Rathaussaal geplant. Es zeigte sich, dass für die Verbindung dieser beiden Projekte eine Fachperson für Innenarchitektur beigezogen werden musste. Die Kosten waren im KV nicht enthalten.
- Innenausbau: Die Gipsarbeiten, die Deckenverkleidungen und die Schreinerarbeiten sind vom Architekten im Kostenvoranschlag zu optimistisch kalkuliert worden. Diese Mehrkosten wurden erst in der Ausführungs-, resp. Ausmassphase festgestellt.



### Kosten-Aufteilung nach Gebäudeteilen

BKP	Fassade	Kosten Büro	Kosten Saal/Foyer	Total
Vorarbeiten	0.00	10'322.00	0.00	10'322.00
Rohbau1 / 2	75'518.60	4'075.80	17'425.60	97'020.00
Haustechnik	0.00	35'062.30	112'901.10	147'963.40
Ausbau 1 und 2	0.00	47'191.30	168'648.90	215'840.20
Honorare	8'500.00	10'036.00	64'842.80	83'378.80
Umgebung	5'000.00	0.00	33'068.45	38'068.45
Baunebenkosten	3'000.00	8'503.30	23'260.10	34'763.40
Mobilien	0.00	3'582.15	19'973.70	23'555.85
<b>Total</b>	<b>92'018.60</b>	<b>118'772.85</b>	<b>440'120.65</b>	<b>650'912.10</b>
% - Aufteilung	15%	18%	67%	100%

### Kosten Saal / Foyer

Von den Baukosten von Fr. 440'000.00 für den Bereich Foyer und Rathaussaal sind ca. 80% (Fr. 352'000.00) Unterhaltsaufwendungen und deshalb nicht weiter verrechenbar. Im Wesentlichen sind dies die Aufwendungen für den baulichen Brandschutz, den Erneuerungsunterhalt in Haustechnik und Innenausbau und den Umbau der ehemaligen Büros Einwohnerkontrolle.

Der wertvermehrende Teil umfasst vor allem die neue Teeküche, die Verglasungen im Foyer Bereich und dem zusätzlichen Abstellraum.

### Wertvermehrende Investitionen

Der Rathaussaal wird zum grössten Teil vom Zivilstandsamt und von den Management Diensten genutzt. Der Mietzins wird je zur Hälfte belastet.

Gemäss Beschluss des Gemeinderats sind die wertvermehrenden Investitionen des Foyers für den Bereich Zivilstandsamt den beteiligten Gemeinden anteilmässig weiter zu verrechnen. Dies erfolgt über einen angepassten Mietzins in der Laufenden Rechnung.

Der Mietzins für den Anteil Zivilstandsamt erhöht sich ab 1. Januar 2014 von jährlich Fr. 18'700.00 um Fr. 15'300.00 auf Fr. 34'000.00 mit folgender Begründung:

- Grössere Mietfläche (von 55m<sup>2</sup> auf 91m<sup>2</sup>)
- Verrechnung der wertvermehrenden Investitionen

### Beiträge / Subventionen

Für dieses Projekt sind keine Beiträge eingegangen.



### **Nettobelastung**

Die Nettobelastung beträgt Fr. 650'912.10.

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

Bülach, 19. August 2015

### **Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 259)