

**Planung und Bau
Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG)
Sechtbach
Kreditabrechnung**

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

29. Juni 2022



Antrag

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

1. Die Kreditabrechnung über den Bau des Zentralen Verwaltungsgebäude (ZVG) Sechtbach wird mit Aufwendungen von Fr. 27 391 931.77 (inkl. MwSt.) und einer Kreditunterschreitung von Fr. 608 068.23 genehmigt.
2. Mitteilung an
 - a. Stadtrat
 - b. Finanzen
 - c. Planung und Bau, Bereich Immobilien



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Am 27. November 2015 fällte der Stadtrat den Grundsatzentscheid zugunsten eines Gesamtleistungswettbewerbs (TU-Submission), welcher in Form einer Gesamleistungsstudie durchgeführt wurde. Dieses Verfahren wurde vom Totalunternehmer Implenia Schweiz AG gewonnen. Der damalige Gemeinderat verabschiedete am 22. Mai 2017 einen Gesamtbaukredit von 28 Millionen Franken (inkl. MwSt.). Der Souverän der Stadt Bülach bewilligte diesen am 24. September 2017.

Am 26. April 2019 startete der Totalunternehmer die Bauarbeiten. Die Übergabe des Stadthauses erfolgte am 6. Februar 2021. Der Blitzumzug aus vier Standorten ins Stadthaus erfolgte vom 15. bis 17. April 2021. Am 20. April 2021 öffnete der Neubau für die Bevölkerung.

Die mit der Buchhaltung übereinstimmende Bauabrechnung vom 17. Mai 2022 schliesst mit Aufwendungen von total Fr. 27 391 931.77 (inkl. MwSt.) und damit Fr. 608 068.23 (- 2,2 %) unter dem Gesamtkredit ab.

Weiter erhielt die Stadt Bülach Subventionen im Gesamtbetrag von Fr. 19'577.95. Die Nettobelastung beträgt somit Fr. 27 372 353.82.

Kredit

Am 27. November 2015 fällte der Stadtrat den Grundsatzentscheid zugunsten eines Gesamtleistungswettbewerbs (TU-Submission), welcher in Form einer Gesamleistungsstudie durchgeführt wurde. Dieses Verfahren wurde vom Totalunternehmer Implenia Schweiz AG gewonnen. Das Verfahren schloss mit dem Stadtratsentscheid Nr. 439 über den Zuschlag vom 14. Dezember 2016. Am 22. März 2017 verabschiedete der Stadtrat mit Beschluss Nr. 97 Antrag und Weisung über den Baukredit von 27'900'000 Franken zu Händen des Gemeinderats (heute Stadtparlament). Der damalige Gemeinderat (heute Stadtparlament) erhöhte auf Antrag der FK I und der RPK den Kredit (Reserve) um 100 000 Franken für die Aufstockung des Kamins der zentralen Holzschnitzelheizung und verabschiedete damit am 22. Mai 2017 einen Gesamtbaukredit von 28 Millionen Franken (inkl. MwSt.). Der Souverän der Stadt Bülach bewilligte diesen am 24. September 2017.



Bauausführung

Der rechtskräftige Bauentscheid lag am 20. März 2019 vor. Am 26. April 2019 startete der Totalunternehmer (TU) Implenia die Bauarbeiten. Die Übergabe des Stadthauses erfolgte am 6. Februar 2021. Danach wurden bis am 14. April 2021 die Inbetriebnahmen, Einrichtungs- und Vorumzugsarbeiten durchgeführt. Der Blitzumzug aus vier Standorten ins Stadthaus erfolgte vom 15. bis 17. April 2021. Am 20. April 2021 öffnete der Neubau für die Bevölkerung.

Bauabrechnung

Die mit der Buchhaltung übereinstimmende Bauabrechnung vom 17. Mai 2022 schliesst mit Aufwendungen von total Fr. 27 391 931.77 (inkl. MwSt.) und damit Fr. 608 068.23 (- 2,2 %) unter dem Gesamtkredit ab.

Schlussabrechnung Totalunternehmer

Die Schlussabrechnung der Implenia Schweiz AG vom 12. April 2021 schliesst bei Fr. 25'712'142.14. Das Total beinhaltet insgesamt 127 Nachträge (Beilage) zum TU-Angebot vom 3. November 2016. Die Nachträge 001A und 001B sowie die Optionen gemäss der Nachträge 005 und 006 sind in den TU-Werkvertrag vom 04. Mai 2017 eingeflossen. Mittels den Nachträgen Nr. 62 und 63 wurden vom Stadtrat mit Beschluss-Nr. 184 vom 6. Mai 2020 textliche und terminliche Präzisierungen des Werkvertrags bewilligt. Alle weiteren der insgesamt 127 Nachträge wurden vom Projektsteueraussschuss der Stadt Bülach im Rahmen der Kompetenzen gemäss dem Projekthandbuch vom 6. November 2017 geprüft und situativ freigegeben oder abgelehnt.

Die TU-Schlussabrechnung für das Stadthaus schliesst bei effektiv 25 043 605 Franken. 668 536 Franken der Zahlungen an die Implenia Schweiz AG entfielen auf vom Stadtrat separat bewilligte Schnittstellenprojekte und wurden separat abgerechnet.

Auswirkungen der Schnittstellenprojekte:

Was	SRB	Nachtrag-Nr.	Kosten exkl. MwSt.
Einbau der Rauchgasreinigung und die Erweiterung der Wärmezentrale	Nr. 238 vom 5. September 2018	003.1 012 016	30 920.-- 438 789.48 1 776. 75
Allmendstrasse 4d		097	6 413.80
Sep. Baueingabe Erw. Fernwärmezentrale			



Anpassung der Umgebung des Kindergartens Süd	Nr. 126 vom 25. März 2020	048	24 071.62
Erstellung einer Energieverbrauchs-gemeinschaft mit der Stadthalle	Nr. 169 vom 13. Juni 2018	011	114 951.19
Unterhalt Erfolgsrechnung		100	3 817.00
Zu Lasten Schnittstellenprojekte			620 739.34
7.7 %			47 796.93
			668 536.27
Total gerundet			668 536.00

Zusammenfassung

Alle Beträge verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Kostenart	Verpflichtungskredit in Franken	Bauabrechnung in Franken	Differenz in Franken
TU-Angebot	24 230 000.00	24 166 188.00	- 63 812.00
Nachträge TU		774 266.00	774 266.00
Potenzielle Mehrkosten Pfählung	960 000.00	103 151.00	- 856 849.00
Gesamttotal TU für ZVG	25 190 000.00	25 043 605.00	-146 394.60
Ausstattung, Mobiliar	520 000.00	738 792.00	218 792.00
Bauherrenleistungen	377 000.00	643 287.00	266 287.00
Einweihung	27 000.00	24 993.00	- 2 007.00
Kunst am Bau	81 000.00	96 864.00	15 864.00
Umzug	130 000.00	450 143.00	320 143.00
Bewilligungen und Gebühren	115 000.00	142 388.00	27 388.00
Signalethik	0.00	123 393.00	123 393.00
Allgemeine Projektreserven	1 460 000.00		
Anteil Fernwärmezentrale	100 000.00	128 466.00	28 466.00
Total:	28 000 000.00	27 391 932.00	- 608 068.00



Mehr-/Minderkostenbegründung (nach BKP)

Kostenart	Differenz	Begründung
TU-Angebot (Grundauftrag)	- 63 812.00	Begründungen in der Gesamtübersicht der 127 Nachträge ersichtlich.
Nachträge TU (Zusatzbestellungen)	774 266.00	Begründungen in der Gesamtübersicht der 127 Nachträge ersichtlich.
Potenzielle Mehrkosten Pfählung	- 856 849.00	Nachtrag 007 grösserer Kieskoffer unter flach fundierter Bodenplatte (anstatt Pfählung).
Ausstattung, Mobiliar	218 792.00	Die ursprünglichen Annahmen wurden mit dem Projektfortschritt grösstenteils verändert. Als grosse Neupositionen kamen die Ausstattung aller grossen Sitzungszimmer mit AV-Medientechnik (rund 135 00 Franken) sowie die Gestaltung der Sitzungszimmer und des Aufenthaltsraums (rund 160 000 Franken) hinzu. Dafür wurden diverse andere angenommenen Positionen hinfällig oder wo immer möglich optimiert.
Bauherrenleistungen	266 287.00	Zusätzliche Leistungen zum bauherrenseitigen PQM Haustechnik sowie Erstellung notwendiger bauherrenseitiger Haustechnik-, ICT- und Sicherheitskonzepte wurden notwendig. Des Weiteren zusätzliche Leistungen in der Bauherrenvertretung gegenüber dem zu optimistischen Submissionsergebnis.
Einweihung	- 2 007.00	Durch Tag der offenen Tür ersetzt.
Kunst am Bau	15 864.00	Die erste Ausschreibung brachte keine ausführungswürdigen Projekte. Deshalb wurde eine zweite Runde durchgeführt und eine Fachjury eingesetzt.
Umzug	320 143.00	Die budgetierten 130 000 Franken stellten sich als viel zu optimistisch angesetzt heraus. Die Position



		enthielt weder Aufwendungen für die Gesamtplanung der verschiedenen Bürorumzüge (35 000 Franken), noch Kosten für die Verlegung aller Archive und Archivregale (rund 120 000 Franken), keine Sicherheits-, Entsorgungs- und Reinigungsaufwendungen (rund 23 000 Franken) sowie Informatikanschlusskosten im Zusammenhang mit dem Umzug (rund 27 000 Franken). Zudem musste vorab eine detaillierte Belegungs-, Volumen- und Mobiliarplanung (rund 68 000 Franken) erstellt werden, damit der Umzug als auch die Informatikerschliessung geplant werden konnte. Der effektive Umzug belief sich auf rund 177 000 Franken.
Bewilligungen und Gebühren	27 388.00	Zu optimistisch budgetiert.
Signaletik	123 393.00	Budgetbetrag im Rahmen von 100 000 Franken vom TU herausgelöst und separat durch die Stadt umgesetzt.
Anteil Fernwärmezentrale	28 466.00	Der Kaminersatz war mit 100 000 Franken in den Projektreserven integriert. In diesem Betrag nicht enthalten war der Anteil am Planungs- und Bauleitungsaufwand für den Kaminersatz sowie die Abbruchkosten des vormaligen Kamins als auch bauliche Nebenleistungen.

Subventionen

Im Januar 2021 wurde bestätigt, dass für die Photovoltaikanlage ZVG eine Einmalvergütung angefordert werden kann. Es handelt sich im Rahmen der Energiegemeinschaft mit der Stadthalle um eine Erweiterung der bestehenden Anlage. Deshalb entfiel der Grundbeitrag, jedoch nicht der Leistungsbeitrag. Am 15. September 2021 wurden Fr. 15 407.95 ausbezahlt.



Weiter erhielt die Stadt mit Schreiben vom 21. April 2021 einen Förderbeitrag über 4 170 Franken der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich für die Verwendung von energieeffizienten Elektrogeräten. Am 15. Mai 2021 wurde der Betrag ausbezahlt.

Damit erhielt die Stadt Bülach Subventionen im Gesamtbetrag von Fr. 19 577.95

Nettobelastung

Die Nettobelastung beträgt somit Fr. 27 372 353.82.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Gmünder Beat, 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. 245)