

**2023/5 6.02.03.04 Schulliegenschaften  
Schulanlage BWSZO, Haus "ROT", Umbauten für neuen Standort Schule  
15plus HPSW und Mietauflösung Werkstrasse 4 und 12, Genehmigung Kre-  
ditabrechnung**

### Beschluss Stadtrat

1. Die Kreditabrechnung vom 25. November 2022 über die Umbauten SA BWSZO für den neuen Standort Schule 15plus HPSW und Mietauflösung Werkstrasse 4 und 12 mit Ausgaben von insgesamt 228'006.55 Franken wird genehmigt. Sie schliesst mit Mehrkosten von 28'006.55 Franken bzw. 14,0 % ab.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
  - HPSW
  - BWSZO
  - Abteilung Finanzen
  - Abteilung Immobilien
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### Ausgangslage

Mit Beschluss 2022/91 vom 23. März 2022 stimmte der Stadtrat den Umbauten am neuen Standort Schule 15plus HPSW in der BWSZO, Haus "ROT" und der Mietauflösung an der Werkstrasse 4 und 12 zu und bewilligte dafür einen Gesamtkredit von 200'000 Franken inkl. MWST, davon 10'000 Franken in eigener Kompetenz des Stadtrats ausserhalb des Budgets.

### Projekt- Arbeitsablauf

Die Ausführungsplanung erfolgte ab März 2022, die Bauarbeiten starteten am 18. Juli 2022 und wurden im Wesentlichen am 19. August 2022 abgeschlossen. Kleinere Finisharbeiten wurden noch im September umgesetzt. Der eigentliche Umbau konnte grundsätzlich wie projektiert umgesetzt werden. Der Schulbetrieb wurde wie geplant nach den Sommerferien wieder aufgenommen.

Die Begehung mit den Vermietern für die Mietabgaben Werkstrassen 4 und 12 erfolgte am 19. September 2022, kleinere Mängel wurden bis am 27. September 2022 behoben. Die Liegenschaften Werkstrassen 4 und 12 konnten pünktlich den Vermietern zurückgegeben werden. Das Mietverhältnis ist abgeschlossen.

Der vom Kanton verlangte Umbau der bestehenden Einfahrt von der Kantonsstrasse auf das Schulgelände wurde ebenfalls im September 2022 umgesetzt. Die Arbeiten sind abgeschlossen und vom Kanton abgenommen.

## Bauabrechnung

Die Abrechnung (in Franken, inkl. 7,7 % MWST) sieht wie folgt aus:

<b>Bauarbeiten BWSZO</b>		<b>KV / Kredit</b>	<b>Abrechnung vom</b>	<b>Differenz</b>	<b>%</b>
<i>Konto INV00585-9579.5040.00</i>			<b>25.11.22</b>		
<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>				
211	Abbruch- und Baumeisterarbeiten	24'000.00	24'768.45	768.45	3,2
222	Spengler- und Flachdacharbeiten	2'000.00	1'575.60	- 424.40	- 21,2
230	Elektroanlagen	11'000.00	20'045.05	9'045.05	82,2
240	Heizungsanlagen	1'000.00	0.00	- 1'000.00	- 100,0
250	Sanitäranlagen	31'000.00	29'977.00	- 1'023.00	- 3,3
258	Kücheneinrichtungen	20'000.00	21'478.75	1'478.75	7,4
271	Gipserarbeiten	17'000.00	17'245.40	245.40	1,4
272	Schlosserarbeiten	20'000.00	23'333.20	3'333.20	16,7
273	Schreinerarbeiten	6'000.00	6'950.55	950.55	15,8
275	Schliessanlage	1'000.00	521.55	- 478.45	- 47,8
282	Plattenbeläge	8'000.00	6'911.25	- 1'088.75	- 13,6
283	Deckenverkleidungen	6'000.00	6'405.55	405.55	6,8
287	Baureinigung	2'000.00	208.40	- 1'791.60	- 89,6
289	Diverse Kleinarbeiten/Reserve	8'000.00	0.00	- 8'000.00	- 100,0
511	Bewilligungen / Gebühren	1'000.00	1'893.20	893.20	89,3
590	Sonstige Nebenkosten	1'000.00	7'932.60	6'932.60	693,3
599	Bauleitung	6'000.00	10'800.00	4'800.00	80,0
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b><u>165'000.00</u></b>	<b><u>180'046.55</u></b>	<b><u>15'046.55</u></b>	<b><u>9,1</u></b>

### Mietablösung Werkstrasse 4 und 12

<i>Konto 8195.3130.00 HPSW</i>	<b>KV / Kredit</b>	<b>Abrechnung vom</b>	<b>Differenz</b>	<b>%</b>	
<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<b>25.11.22</b>			
9A	Instandstellungen	10'000.00	12'735.70	2'735.70	27,4
9B	Zügeln und Inventarauflösung	25'000.00	21'320.15	- 3'679.85	- 14,7
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b><u>35'000.00</u></b>	<b><u>34'055.85</u></b>	<b><u>- 944.15</u></b>	<b><u>- 2,7</u></b>

### Auflagen Kanton

<i>Konto INV00585-9579.5040.00</i>	<b>KV / Kredit</b>	<b>Abrechnung vom</b>	<b>Differenz</b>	<b>%</b>	
<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<b>25.11.22</b>			
4	Umgebung / Einfahrt	0.00	13'904.15	13'904.15	100,0
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b><u>0.00</u></b>	<b><u>13'904.15</u></b>	<b><u>13'904.15</u></b>	<b><u>100,0</u></b>

<b>Gesamt-Total (inkl. MWST)</b>	<b><u>200'000.00</u></b>	<b><u>228'006.55</u></b>	<b><u>28'006.55</u></b>	<b><u>14,0</u></b>
----------------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------

### **Mehr- / Minderkostenbegründung**

Die Kreditabrechnung übersteigt den Kostenvoranschlag / Kredit um 14 % respektive 28'006.55 Franken.

Ein wesentlicher Teil der Mehrkosten ist durch nicht vorhersehbare Auflagen der Baubewilligung entstanden:

1. Brandschutzpläne über die Häuser Rot und Blau erstellen
2. Umbau der bestehenden Einfahrt von der Kantonsstrasse auf das Schulgelände

Begründung über Teilobjekte:

#### **Teilobjekt "Umbauarbeiten BWS"**

Überschreitung 15'046.55 Franken, respektive 9,1 %.

**BKP 230 Elektroanlagen:** Während der Ausführungsplanung wurde festgestellt, dass die bestehende Anschlussleistung der Elektro-Hauptzuleitung für das Areal eher knapp ausgelegt ist. In Anbetracht der neuen, zusätzlichen Schulküche und Werkstätten wurde entschieden, die Anschlussleitung bereits jetzt zu verstärken.

Die Steuerung des motorisierten, IV-tauglichen Notausgangs im EG war komplexer und aufwendiger als angenommen.

**BKP 590 Sonstige Nebenkosten:** Die Häuser Rot und Blau wurden 2002 erstellt. In feuerpolizeilicher Hinsicht wurde die Planung, Zertifizierungen etc. korrekt erstellt und dokumentiert. Das Thema "Brandschutzpläne" war seinerzeit nicht existent. 20 Jahre später mussten nun die elektronischen Pläne vom ursprünglichen Architekten auf die neuen Systeme eingelesen und aufgearbeitet werden. Erst mit dieser Planbasis konnten dann von einem Spezialisten die Brandschutzpläne erstellt werden. Da eine solche Auflage nicht erwartet wurde, sind die Honorare der obgenannten Planer nicht im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

**BKP 599 Bauleitung:** Die zwei Auflagen bedeutete auch einen wesentlich grösseren Aufwand für die Baubegleitung der Abt. Immobilien.

#### **Teilobjekt "Mietablösung Werkstrassen 4 und 12"**

Unterschreitung 944.15 Franken, respektive – 2,7 %.

#### **Teilobjekt "Auflagen Kanton"**

Überschreitung 13'904.15 Franken, respektive im KV gar nicht eingerechnet.

Für die Anpassung der Einfahrt mussten Geländeaufnahmen und ein komplettes Projekt durch das Ingenieurbüro Schulthess + Dolder AG Wetzikon erstellt werden.

## Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung wird der Anschaffungswert der folgenden Anlagekategorie gemäss Mindeststandard zugewiesen und entsprechend über die dazugehörige Nutzungsdauer abgeschrieben (ANR01315):

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Konto Bilanz	Konto ER	Anschaffungswert
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	25 Jahre*	1404.90	8195.3300.40	193'950.70
<b>Anschaffungswert zulasten Eigenwirtschaftsbetrieb HPSW</b>				<b>193'950.70</b>

*\*Nutzungsdauer von 25 Jahre ist kongruent mit jener im Entwurf der Zusicherungsverfügung des Volksschulamts vom 8. März 2022*

Das Volksschulamt hat im Entwurf der Zusicherungsverfügung vom 8. März 2022 in Aussicht gestellt, dass es einen Kostenanteil von mindestens 152'000 Franken über die Dauer von 25 Jahren als Beitrag an die Abschreibungen entrichten wird. Er wird jährlich in die Immobilienpauschale eingerechnet.

## Erwägungen

Der Umbau der BWSZO, die Umzugsarbeiten und die Abgabe der Mietobjekte Werkstrassen 4 und 12 inkl. den Instandstellungsarbeiten wurde wie geplant und nach den Vorgaben der Nutzenden erfolgreich und termingerecht umgesetzt. Der Bezug der Schule 15plus ist gut abgelaufen und die ersten Rückmeldungen sind durchwegs positiv.

Die vorliegende Kreditabrechnung schliesst mit Mehrkosten von 28'006.55 Franken, respektive 14,0 % über dem bewilligten Kredit ab.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin