



- 17-439 L2.2  
Usterstrasse 105, Bauhof und Altstoffsammelstelle  
Neuer Werkhof und Umgestaltung und Überdachung Altstoffsammelstelle  
Bauabrechnungen  
Antrag und Weisung an den Gemeinderat
- 

## Ausgangslage

Für die Erstellung eines neuen Werkhofes sowie die Überdachung, räumliche Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltung der Altstoffsammelstelle, bewilligte der Gemeinderat am 05.12.2011 einen Bruttokredit (Gesamtkredit) von 7,6 Mio. Franken (Weisung-Nr.51; Geschäfts-Nr. GR 96/2011). Dabei legte er auch die zu erfüllenden Grundsätze und Eckwerte fest.

Mit Volksabstimmung vom 11.03.2012 hat auch der Souverän diesem Vorhaben zugestimmt und den beantragten Kredit bewilligt.

Von diesem bewilligten Gesamtkredit über 7,6 Mio. Franken entfielen

- 6,780 Mio. Franken für die Erstellung eines neuen Werkhofes samt zudienenden Gebäuden und Werkflächen (Investitionsrechnung, Konto 1090.5030.54, Werkhof) und
- 0,820 Mio. Franken für die Überdachung, räumlichen Anpassungen und verkehrstechnischen Umgestaltungen bei der Altstoffsammelstelle (Investitionsrechnung Konto 1720.5030.100).

Mit der Detailprojektierung, der Bauleitung und Erstellung der Bauabrechnung wurde die MLS Maple Leaf AG, Brüttenerstrasse 1, 8315 Lindau, beauftragt. Die Projektleitung oblag der vom Stadtrat eingesetzten Baukommission.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat zur Kenntnis genommen, dass der mit Beschluss-Nr. 404 und Weisung-Nr. 95 vom 8. November 2007 für die Sanierung des Bauhofes sowie die Erstellung einer Fahrzeughalle an der Usterstrasse 105, Dübendorf, bewilligte Investitionskredit von 1,1 Mio. Franken (Konto 1090.5030.55) bis dato mit Fr. 187'037.30 belastet wurde (inkl. Fr. 80'860.00 Planungskosten der Firma MLS Maple Leaf Stadiums AG, Brüttenerstrasse 1, 8115 Lindau, für eine neue Vorlage „Neubau“).

Er legte diesbezüglich fest, dass

- die bereits angefallenen Kosten für die Planung des neuen Projektes durch die Firma MLS Maple Leaf Stadiums AG von Fr. 80'860.00 dem neu bewilligten Gesamtkredit zu belasten sind;
- die für das ursprünglich vorgesehene Projekt und bereits in Rechnung gestellten Gebühren (Baubewilligung und Wasseranschluss) im Umfang von total Fr. 43'481.40 zurückzufordern sind; und
- der Kredit Nr. 1090.5030.55 über 1,1 Mio. Franken abzurechnen sei.

## Bauausführung

Nach einer intensiven Detailplanung erfolgte am 15. März 2013 mit dem Spatenstich der Start für die Ausführung dieses Bauvorhabens. Ziel war, die verschiedenen Arbeitsschritte so anzugehen und auszuführen, dass in der Erledigung des weiterhin erforderlichen und laufenden Betriebes von Bauhof und Altstoffsammelstelle möglichst keine oder nur sehr geringe Beeinträchtigungen entstehen. Dank dieser Planung, der umsichtigen und stets präsenten Bauleitung sowie der guten und offenen Zusammenarbeit mit allen betroffenen Mitarbeitenden verliefen die Arbeiten gemäss vorgegebenem



Plan und konnten ohne wesentliche Einschränkungen im Betrieb des Werkhofes und der Altstoffsammelstelle umgesetzt werden.

Mit der Neubaurealisierung wurden die anlässlich der Krediterteilung festgelegten und zu erfüllenden Eckwerte wie

- Rückbau bisheriger Bauhof;
  - gleichzeitige Realisierung neuer Bauhof und Anpassungen / Erweiterung Altstoffsammelstelle;
  - organisatorisch und personell alles an einem Ort (auch Stadtgärtnerei);
  - Voraussetzungen für eine spätere Nachrüstung für einen Solebetrieb ist sichergestellt;
  - die Dachflächen sind mit Solarzellen zu versehen;
  - Verzicht auf eine eigene Tankstelle;
  - Realisierung einer Regenwassernutzung für Autowaschanlage und Strassenreinigung;
  - Umzäunungen sollen sich unter Gewährleistung der notwendigen Sicherheit auf ein Minimum beschränken (Auflagen der SBB sind zu beachten);
- umgesetzt.

## Kosten / Bauabrechnungen

### 1. Abrechnung des mit Beschluss-Nr. 95 vom 8. November 2007 bewilligten Investitionskredites über 1,1 Mio. Franken (Konto 1090.5030.55) für die Sanierung des damaligen Bauhofes sowie die Erstellung einer Fahrzeughalle

Wie in der Ausgangslage erwähnt, legte der Gemeinderat unter Ziffer 7.1.1 der Weisung Nr. 51; Geschäfts-Nr. GR96/2011 fest, dass mit der Genehmigung des Gesamtkredites über 7.6 Mio. Franken die bisher dem IR-Kredit 1090.5030.55 belasteten Vorbereitungskosten in der Höhe von Fr. 80'860.00, inkl. MwSt.

- auf den neu genehmigten Gesamtkredit umzubuchen seien,
- die für das ursprünglich vorgesehene Projekt bereits bezahlten Gebühren (Baubewilligung und Wasseranschluss) zurückzufordern sind;
- und der Kredit über 1.1 Mio. Franken (IR-Kredit Konto 1090.5030.55) abzurechnen ist.

Nach der Umbuchung der Vorbereitungskosten für das Projekt Neuer Werkhof und Anpassungen bei der Altstoffsammelstelle sowie den Rückerstattungen der bisher bereits bezahlten Baubewilligungs- und Wasseranschlussgebühren für das ursprüngliche Projekt „Sanierung des Bauhofes sowie Erstellung einer Fahrzeughalle“ (IR-Kredit Konto 1090.5030.55) in der Höhe von total Fr. 43'481.40, resultieren noch effektive Kosten von Fr. 62'695.90, welche abzurechnen sind.

Die Kostenabrechnung präsentiert sich nach Vollzug der Auflagen gemäss Buchungsbeleg der Finanz- und Controllingdienste wie folgt:

| Bezeichnung   | Bewilligter Kredit  | Abrechnung       | Differenz            |
|---|---------------------|------------------|----------------------|
| Sanierungsarbeiten an bestehendem Gebäude sowie Neue Halle für Fahrzeuge und Geräte (inkl. Honorare und Baunebenkosten) | 1'100'000.00        |                  |                      |
| Vorarbeiten und Einreichen Baugesuch für die Sanierung des bestehenden Bauhofes   |                     | 62'695.90        |                      |
| <b>Total</b>  | <b>1'100'000.00</b> | <b>62'695.90</b> | <b>-1'037'304.10</b> |



## 2. Abrechnung des Gesamtkredites über 7.6 Mio. Franken für die Erstellung eines neuen Werkhofes sowie die Überdachung, räumliche Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltungen bei der Altstoffsammelstelle

### 2.1 Abrechnung neuer Werkhof mit Lagergebäude

Die für dieses Bauvorhaben durch die MLS Maple Leaf AG, Lindau, erstellte Kostenabrechnung vom 09. September 2016, ergibt folgende Werte:

| BKP   | Arbeitsgattung   | Kredit<br>Reserve ausge-<br>wiesen | Kredit<br>Reserven aufge-<br>rechnet | Kredit<br>Res. + MwSt.<br>aufgerechnet | Abrechnung<br>inkl. Res., MwSt.<br>+ Honorare | Differenz<br>inkl. Res., MwSt.<br>+ Honorare |
|-------|--|------------------------------------|--------------------------------------|--|---|--|
| 1     | Vorbereitungsarbeiten  | 312'000.00                         | 334'300.53                           | 361'044.57                             | 121'074.90                                    | -239'969.67                                  |
| 2     | Gebäude [inkl. Honorare 29]                                      | 3'814'000.00                       | 4'086'609.65                         | 4'413'538.43                           | 4'927'293.20                                  | 513'754.77                                   |
| 213.1 | * Neu: (durch SR bewilligter NK)<br>Zwischenboden inkl. MwSt.    | 0.00                               | 0.00                                 | 0.00                                   | -53'843.55                                    | -53'843.55                                   |
| 3     | Betriebseinrichtung  | 107'000.00                         | 114'647.94                           | 123'819.77                             | 118'562.96                                    | -5'256.81                                    |
| 4     | Umgebung   | 551'000.00                         | 590'383.30                           | 637'613.97                             | 861'899.20                                    | 224'285.23                                   |
| 5     | Baunebenkosten   | 174'000.00                         | 186'436.83                           | 201'351.78                             | 208'694.07                                    | 7'342.29                                     |
| 9     | Ausstattung  | 128'000.00                         | 137'148.93                           | 148'120.85                             | 309'778.10                                    | 161'657.25                                   |
| 29    | Honorare   | 773'000.00                         | 828'250.99                           | 894'511.07                             | (sub 2) 0.00                                  | -894'511.07                                  |
|       | <b>Zwischentotal 1</b>   | <b>5'859'000.00</b>                | <b>6'277'778.18</b>                  | <b>6'780'000.43</b>                    | <b>6'493'458.88</b>                           | <b>-286'541.55</b>                           |
|       | Reserve / Rundung  | 418'778.00                         | -0.18                                | -0.18                                  | 0.00  | 0.18   |
|       | <b>Zwischentotal 2</b>   | <b>6'277'778.00</b>                | <b>6'277'778.00</b>                  | <b>6'780'000.25</b>                    | <b>6'493'458.88</b>                           | <b>-286'541.37</b>                           |
|       | MwSt. 8 %  | 502'222.00                         | 502'222.00                           | -0.25                                  | 0.00  | 0.25   |
|       | <b>Investitionskosten total<br/>(ohne Zwischenboden Werkhof)</b> | <b>6'780'000.00</b>                | <b>6'780'000.00</b>                  | <b>6'780'000.00</b>                    | <b>6'493'458.88</b>                           | <b>-286'541.12</b>                           |
| 213.1 | * Neu: (durch SR bewilligter NK)<br>Zwischenboden inkl. MwSt.    | 56'679.50                          | 56'679.50                            |  | 53'843.55                                     | -2'835.95                                    |
|       | <b>Kosten total inkl. Zwischenboden</b>                          | <b>6'836'679.50</b>                | <b>6'836'679.50</b>                  |  | <b>6'547'302.43</b>                           | <b>-289'377.07</b>                           |

\* Für die Realisierung eines Zwischenbodens in der Werkhalle (im ursprünglichen Projekt nicht vorgesehen) bewilligte der Stadtrat zum bereits bewilligten Baukredit von 7.6 Mio. Franken mit Beschluss 15-76 vom 12.03.2015 einen Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 56'679.50

Gegenüber dem mit dem Gesamtkredit bewilligten Kredit für einen neuen Werkhof von 6,780 Mio. Franken (unter IR-Konto 1090.5030.54) ergibt sich ohne Zwischenboden ein Minderaufwand von total Fr. 286'541.12, bzw. unter Berücksichtigung des durch den Stadtrat nachträglich separat bewilligten Zwischenbodens ein Minderaufwand von Fr. 289'377.07.

### Bemerkungen zu den Mehr- / Minderkosten für dieses Bauwerk (neuer Werkhof mit Lagergebäude)

Dank wesentlich günstigeren Vergaben (Abbrüche, Aushubarbeiten, Stahlhalle, Tore, etc.) aber auch der Tatsache, dass weder Sonderabbrüche noch Aufsichtsleistungen durch die SBB notwendig waren, ergaben sich gegenüber dem KV wesentliche Einsparungen. Anderswärts ergaben sich aber auch Mehraufwendungen (notwendige Bodenverbesserungen, Trottoirerweiterung, Bushaltestelle, Belag im Bereich des Salzsilos, von den SBB geforderter Zaun entlang des Geleises, Reparatur der defekten Hauptsammelleitung, Grundsteinlegung, Einweihung) sowie die im KV nicht vorgesehenen nachträglich erkannten und von der Baukommission als berechnete betriebliche Bedürfnisse erklärte Auf-



wendungen für Beschriftungen, Gasflaschenschrank, Kassenschrank, Ausstattung Ölgebänderaum, Aufenthaltsbereich im Freien, Visualizer und Beamer im Aufenthaltsraum.

## 2.2 Abrechnung Altstoffsammelstelle (Überdachung, räumlichen Anpassungen und verkehrstechnischen Umgestaltungen)

Die für dieses Bauvorhaben durch die MLS Maple Leaf AG, Lindau, erstellte Kostenabrechnung vom 09. September 2016, ergibt folgende Kostenwerte:

| BKP | Arbeitsgattung  | Kredit<br>Reserve ausge-<br>wiesen | Kredit<br>Reserven aufge-<br>rechnet | Kredit<br>Res.+MwSt<br>aufgerechnet | Abrechnung<br>Inkl. Res., MwSt.<br>+ Honorare | Differenz<br>inkl. Res., MwSt.<br>+ Honorare |
|-----|---|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| 1   | Vorbereitungsarbeiten   | 30'000.00                          | 32'036.24                            | 34'599.14                           | 3'304.85                                      | -31'294.29                                   |
| 2   | Gebäude [inkl. Honorare 29]   | 429'000.00                         | 458'118.30                           | 494'767.76                          | 600'608.65                                    | 105'840.89                                   |
| 3   | Betriebseinrichtung   | 0.00                               | 0.00                                 | 0.00                                | 47'656.16                                     | 47'656.16                                    |
| 4   | Umgebung  | 145'000.00                         | 154'841.85                           | 167'229.20                          | 178'361.60                                    | 11'132.40                                    |
| 5   | Baunebenkosten  | 6'000.00                           | 6'407.25                             | 6'919.83                            | 44'872.23                                     | 37'952.40                                    |
| 9   | Ausstattung   | 0.00                               | 0.00                                 | 0.00                                | 6'158.75                                      | 6'158.75                                     |
| 29  | Honorare  | 101'000.00                         | 107'855.36                           | 116'483.79                          | (sub 2)                                       | -116'483.79                                  |
|     | <b>Zwischentotal 1</b>  | <b>711'000.00</b>                  | <b>759'259.00</b>                    | <b>819'999.72</b>                   | <b>880'962.24</b>                             | <b>60'962.52</b>                             |
|     | Reserve und Rundung   | 48'259.00                          |                                      | 0.28                                | 0.00  | -0.28  |
|     | <b>Zwischentotal 2</b>  | <b>759'259.00</b>                  | <b>759'259.00</b>                    | <b>820'000.00</b>                   | <b>880'962.24</b>                             | <b>60'962.24</b>                             |
|     | MwSt. 8 %   | 60'741.00                          | 60'741.00                            |                                     |   |  |
|     | Vorsteuerabzug (MwSt.)  | 0.00                               | 0.00                                 | 0.00                                | -64'693.08                                    | -64'693.08                                   |
|     | <b>Investitionskosten total</b><br><small>Vorsteuerabzug berücksichtigt</small> | <b>820'000.00</b>                  | <b>820'000.00</b>                    | <b>820'000.00</b>                   | <b>816'269.16</b>                             | <b>-3'730.84</b>                             |

Gegenüber dem mit dem Gesamtkredit bewilligten Kredit von 0,820 Mio. Franken für die Überdachung, räumlichen Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltung bei der Altstoffsammelstelle (IR-Konto 1720.5030.100) ergibt sich ein Mehraufwand von Fr. 60'962.24 bzw. unter Berücksichtigung des vorgenommenen und eingeforderten Vorsteuerabzuges (Mehrwertsteuer) ein Minderaufwand von Fr. 3'730.84.

### Bemerkungen zu den Mehr- / Minderkosten für dieses Bauwerk (Anpassungen Altstoffsammelstelle)

Bei der Realisierung dieses Vorhabens zeigten sich gegenüber dem Kreditantrag zusätzlich zu erfüllende Auflagen (Lagerboden über Kadaver-Container, Zaun entlang SBB-Geleise) sowie einzelne erkannte und berechnete betriebstechnische Bedürfnisse (WC-Anlage für Personal und Besucher, Flächenabsperzung Vorplatz Tierkadaversammelstelle) aber im Budget nicht enthaltene Aufwendungen (Anschlussgebühren Wasser und Kanalisation, Verkehrsdienst, Grundsteinlegung und Einweihung sowie Beschriftungen), was vor dem Vorsteuerabzug zu dem aufgeführten und ausgewiesenen Mehraufwand von Fr. 60'962.24 führte.



## 2.3 Zusammenfassung der gesamten Investitionskosten für die Erstellung eines neuen Werkhofes sowie die Überdachung, räumliche Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltung bei der Altstoffsammelstelle

| BKP Nr. | Arbeitsgattung                                | Werkgebäude       |                     | Sammelstelle     |                   | Total             |                     |
|---------|---|-------------------|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|         |   | MwSt.             | inkl. MwSt.         | MwSt.            | inkl. MwSt.       | MwSt.             | inkl. MwSt.         |
| 1       | Vorbereitungsarbeiten                         | 8'968.53          | 121'074.90          | 244.81           | 3'304.85          | 9'213.34          | 124'379.75          |
| 2       | Gebäude inkl. Honorare                        | 360'996.43        | 4'873'449.65        | 44'489.53        | 600'608.65        | 405'485.96        | 5'474'058.30        |
| 2.1*    | *Zwischenboden                                | 3'988.40          | 53'843.55           | 0                | 0                 | 3'988.40          | 53'843.55           |
| 3       | Betriebseinrichtung                           | 8'782.46          | 118'562.96          | 3'533.12         | 47'656.16         | 12'315.58         | 166'219.12          |
| 4       | Umgebung                                      | 63'255.49         | 861'899.20          | 13'019.66        | 178'361.60        | 76'275.14         | 1'040'260.80        |
| 5       | Baunebenkosten                                | 12'354.22         | 208'694.07          | 2'949.76         | 44'872.23         | 15'303.98         | 253'566.30          |
| 9       | Ausstattung                                   | 22'946.51         | 309'778.10          | 456.21           | 6'158.75          | 23'402.71         | 315'936.85          |
|         | <b>Total</b><br>(inkl. Zwischenboden Werkhof) | <b>481'292.04</b> | <b>6'547'302.43</b> | <b>64'693.08</b> | <b>880'962.24</b> | <b>545'985.12</b> | <b>7'428'264.67</b> |
|         | Bewilligter Kredit                            |                   |                     |                  |                   |                   | 7'600'000.0         |
|         | *durch SR bewilligter NK                      |                   |                     |                  |                   | 3'988.40          | 53'843.55           |
|         | Total Kreditsumme                             |                   |                     |                  |                   |                   | 7'656'679.50        |
|         | Differenz (Minderkosten)                      |                   |                     |                  |                   |                   | -228'414.83         |

Der bewilligte Gesamtkredit in der Höhe von 7,600 Mio. Franken kann somit unter Einbezug der Kosten des durch den Stadtrat zusätzlich separat bewilligten Aufwandes für die Realisierung eines Zwischenbodens (SRB 15-76 vom 12.03.2015) in der Werkhalle mit Minderkosten von Fr. 228'414.83 abgeschlossen werden.

### Schlussbemerkung

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten wurden auch die Zusammenlegung der verschiedenen Unterhaltsdienstbereiche sowie der Einbezug der Mitarbeiter der Altstoffsammelstelle in den Bürotrakt vollzogen. Die zwischenzeitlich gesammelten Erfahrungen im laufenden Betrieb bestätigen die erhofften Synergien in Einsatz und Führung.

### Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, die Bauabrechnung des mit Beschluss-Nr. 95 vom 8. November 2007 bewilligten Investitionskredites über 1,1 Mio. Franken (Konto 1090.5030.55) für die Sanierung des damaligen Bauhofes sowie die Erstellung einer Fahrzeughalle, zu genehmigen.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt, die Bauabrechnung der MLS Maple Leaf AG, Brüttenerstrasse, 8315 Lindau, vom 09.09.2016, über die Erstellung eines neuen Werkhofes sowie die Überdachung, räumliche Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltung der Altstoffsammelstelle an der Usterstrasse 105, (IR Konten 1090.5030.54, Werkhof und 1720.5030.100, Altstoffsammelstelle) mit Gesamtkosten (inkl. Zwischenboden) von Fr. 7'428'264.67, zu genehmigen.
3. Von dem bezüglich der Altstoffsammelstelle (Überdachung räumliche Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltung) ausgewiesenen und erfolgten Vorsteuerabzug (Mehrwertsteuer) in der Höhe von Fr. 64'693.08 wird Kenntnis genommen.



4. Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass der Kredit 1720.5010.11 „Umgestaltung und neue Anordnung der Verkehrsführung bei der Altstoffsammelstelle“ mit SRB 15-373, vom 26. November 2015 abgerechnet worden ist
5. Die Weisung Nr. 225/2017 wird genehmigt.
6. Die vom Stadtrat eingesetzte Baukommission „Bauhof“ wird mit der Abnahme der Bauabrechnung durch den Gemeinderat unter gleichzeitigem Dank für die geleisteten Arbeiten und Einsätze, aufgelöst.

## Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- MLS Maple Leaf AG, Herr René Meier, Brüttenerstrasse 1, 8315 Lindau
- Leitung Finanz- und Controllingdienste
- Kreditkontrolle
- Abteilung Tiefbau
- Abteilung Hochbau
- Stabsstelle Planung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

Martin Kunz  
Stadtschreiber