



23-144 S1.1
Schulanlage Three Point
Nachtragskredit; formelle Genehmigung

Ausgangslage

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 20-350 vom 3. September 2020 hat der Stadtrat den freihändigen Erwerb der STWEG Einheiten Turm D und E jeweils EG und 1.OG der Hochbord Immobilien AG, Three Point, Dübendorf, als reine Büro- und Gewerbeflächen, bejaht sowie der Kaufpreisbeurteilung von 7,6 Mio. zugestimmt. Ebenso hat der Stadtrat den aufgezeigten Projektablauf und die entsprechenden Meilensteine bestätigt.

Mit Antrag und Weisung des Stadtrates vom 22. April 2021 (Stadtratsbeschluss Nr. 21-145 und GR-Geschäft Nr. 49/2021) genehmigte der Gemeinderat am 6. September 2021, die Kosten für den Bau der Sporthalle sowie für die Ausstattung von Fr. 6,75 Mio., vorbehaltlich der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Three Point. Des Weiteren wurde die Reklassifizierung des STWEG Three Point vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von Fr. 7,6 Mio. sowie die Kosten für den Innenausbau und Möblierung der Schulräumlichkeiten und die Möblierung des Pausenplatzes von Fr. 1,91 Mio. zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Die Bevölkerung hat am 28. November 2021 der Vorlage zugestimmt.

Der Finanzvorstand wurde vom Generalunternehmer ADT Innova Baumanagement AG persönlich informiert, dass deutliche Mehrkosten anfallen, welche durch mehrere unvorhergesehene Umstände im Zusammenhang mit dem Bau sowie auf Projektänderungen der Turnhalle und der STWEG-Einheiten zurückzuführen sind. Der Finanzvorstand hat umgehend die Baukommission Threepoint und den Stadtrat informiert.

Eine Erstellung der Turnhalle sei mit dem fixierten Preis nicht möglich und es wurde eine Summe von zwischen 8,0 Mio. und 9,2 Mio. in den Raum gestellt.

Der Stadtrat hat gestützt auf diese Informationen in Absprache mit der Baukommission den externen Architekten René Meier beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit der ADT eine detaillierte Kostenzusammenstellung mit den grossen Abweichungen zu erarbeiten. Parallel hat er die Leiterin Finanzen & Liegenschaften beauftragt, eine rechtliche Abklärung der Gebundenheit bei Prof. Dr. iur. Isabelle Häner in Auftrag zu geben.

Damit sollte eine saubere Grundlage erarbeitet werden, ob, wie und wie hoch ein Nachtragskredit beim Stadtrat abzuholen sei oder ob allenfalls einen Kredit beim Gemeinderat (oder sogar dem Volk) abzuholen sei. Eine zeitliche Verzögerung des Baubeginns bis zu einem Entscheid des Parlamentes oder des Volkes wäre dabei nicht machbar, da dies die Optimierung der Baustellenumsetzung verunmöglichen würde und zu (weiteren) massiven Mehrkosten führen würde. Der Baubeginn sollte nicht später als Mitte Februar erfolgen.

Die juristische Einschätzung kam klar zum Schluss, dass die beschriebene unvorhergesehene Kostensteigerung als gebunden betrachtet und ausser den Kalkulationsdifferenzen vom Stadtrat beschlossen werden kann.

Die Kostenüberprüfung ergab klar bezifferbare und begründbare gebundene Mehrkosten von 2,184 Mio. Franken bzw. mit einer Pauschalierung von einer um 2,138 Mio. Franken zu bewilligenden gebundenen Kostenüberschreitung (Details siehe Erwägungen). Gestützt auf diese Abklärungen wird dem Stadtrat dieser Nachtragskredit vorgelegt.



Mit Stadtratsbeschluss Nr. 23-59 vom 26. Januar 2023 wurde dem Verhandlungsmandat für die Erstellung der Turnhalle für einen Fixpreis von 8,6 Mio. materiell zugestimmt.

Erwägungen

Für folgende Mehrkosten sowie kostenrelevante Projektänderungen wird dem Stadtrat beantragt, einen Nachtragskredit zu sprechen:

Turnhalle

Es ist festzuhalten, dass die vier Punkte der Mehrkostenentwicklung zum Zeitpunkt der Krediterstellung nicht erkennbar waren und es keinen Spielraum gibt, sodass die Gebundenheit klar gegeben ist. Gewisse Kosten sind auf Bauherrenwünsche zurückzuführen (wobei dafür ein Kredit vorhanden ist) und weitere Kostensteigerungen sind auf Kalkulationsdifferenz zurückzuführen, welche eher nicht als gebunden bezeichnet werden können.

Die aktuellen Verhandlungen mit der ADT laufen darauf hinaus, dass ein neues Pauschalangebot von 8,6 Mio. vereinbart wird, um die Turnhalle schlüsselfertig zu übernehmen. Dabei geht die Kalkulationsdifferenz zu Lasten ADT und die gebundenen Mehrkosten mit Rundungsdifferenz zu Lasten der Stadt. Anzumerken ist noch, dass die Planungskosten der ADT unverändert bleiben.

Begründung der gebundenen Mehrkosten:

- **Auflagen Behindertenkonferenz**
Bei der Eingabe des Bauprojekts wurden nicht alle gesetzlichen Anpassungspflichten bzw. Auflagen für hindernisfreies Bauen, welche für Bauten der öffentlichen Hand vorgeschrieben sind, eingehalten. Auch um das Risiko von Beschwerden zu verhindern, welche eine Projektverzögerung mit sich gebracht hätte, wurden diese neuen Vorgaben ins Projekt umgesetzt. Dieser Entscheid ist von der Stadt/Baukommission zu verantworten und kann nicht der ADT angelastet werden.
- **Fassadenverglasung**
Die im KV geplante Fassadenverkleidung mit Profilit ist nicht mehr lieferbar und muss durch eine neue qualitative gleichwertige, aber teurere Variante ersetzt werden. Auch hier kann dies nicht der ADT angelastet werden. Das Ausweichen auf eine kostengünstigere Variante würde die Qualität des Projektes schmälern und eine weitere Projektänderung erfordern, was aus Sicht der Stadt und Primarschule nicht erwünscht ist.
- **Teuerung**
Die geplanten Kosten müssen aufgrund der nicht vorhersehbaren Teuerung, welche seit Jahren unverändert bei fast Null geblieben ist, für Energie, Stahl, Kunststoffe etc. den aktuellen Preisen angepasst werden. Dabei ist der Ukraine-Krieg der massgebliche Kostentreiber, was klarerweise höhere Gewalt ist und nicht der ADT angelastet werden kann.
- **Geologische Massnahmen**
Die Beschaffenheit des Baugrundes führt zu zusätzlichen Kosten. Diese Baugrundprobleme wurden im Rahmen des Baus der drei Hochhäuser erst festgestellt und kann klar nicht dem Ersteller ADT angelastet werden.



Zusammenstellung der gebundenen Mehrkosten Sporthalle:

Auflagen Behindertenkonferenz		Fr.	390'197.50
Fassade		Fr.	394'915.25
Teuerung		Fr.	805'493.35
Geologische Massnahmen		Fr.	593'881.50
Rundung		Fr.	- 46'487.60
Totale Mehrkosten Sporthalle	inkl. MwSt.	Fr.	2'138'000.00

Die Mehrkosten gegenüber dem ursprünglichen KV betragen Fr. 2,138 Mio. inkl. MwSt.

STWEG Einheiten

Die STWEG Einheiten sind als eigenständige und unabhängige Wohnungen geplant und nicht für gewerbliche Zwecke ausgearbeitet. Für den Betrieb einer Schule ist aber zwingend, dass die Stockwerke mit miteinander verbunden sind, weshalb der Einbau einer Wendeltreppe unabdingbar ist. Die gebundenen Kosten sind im aktuellen KV nicht eingerechnet und verursachen deshalb Mehrkosten von Fr. 180'000.00.

Zusammenstellung der gebundenen Mehrkosten STWEG Einheiten:

Treppe		Fr.	180'000.00
MwSt.		Fr.	13'860.00
Totale Mehrkosten Treppe	inkl. MwSt.	Fr.	193'860.00

Total Mehrkosten

Mehrkosten Turnhalle		Fr.	2'138'000.00
STWEG Einheiten: Einbau Wendeltreppe		Fr.	193'860.00
Mehrkosten total	inkl. MwSt.	Fr.	2'331'860.00

Folgekosten

	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten (Anlagenkategorie, planmässige Abschreibungen/Zinsen)				
Abschreibung Mehrkosten	2'331'860.00	33		70'662.45
Total jährliche Folgekosten				70'662.45



Die Kosten von Fr. 2'331'860.00 gelten gemäss § 103 des Gemeindegesetzes als gebundene Ausgaben.

		Kreditart:			
		Einmalige Ausgaben	Fr. 2'331'860.00		
		Wiederkehrende Ausgaben	Fr. 0.00		
Gebundenheit	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Übergeordnetes Recht <input type="checkbox"/>	Begründung	<i>Ein örtlicher, sachlich oder zeitlich erheblicher Ermessensspielraum besteht nicht: der zusätzlich benötigte Schulraumbedarf im Gebiet Hochbord Dübendorf ist nachgewiesen ohne den Nachtragskredit kann das Bauvorhaben nicht erstellt werden.</i>	
		Gerichtssentscheid <input type="checkbox"/>			
		Frühere Beschlüsse <input type="checkbox"/>			
		Andere <input type="checkbox"/>			
	Teilweise <input type="checkbox"/>	Anteil gebunden	Übergeordnetes Recht <input checked="" type="checkbox"/>		Begründung
			Gerichtssentscheid <input type="checkbox"/>		
			Frühere Beschlüsse <input type="checkbox"/>		
			Andere <input type="checkbox"/>		
	Teilweise <input type="checkbox"/>	Anteil nicht gebunden	Sachlich nicht gegeben <input type="checkbox"/>		Begründung
			Örtlich nicht gegeben <input type="checkbox"/>		
			Zeitlich nicht gegeben <input type="checkbox"/>		
			Andere <input type="checkbox"/>		

Beschluss

1. Im Sinne der Erwägungen wird dem vorgeschlagene Nachtragskredit von Fr. 2'331'860.00 zugestimmt.
2. Die Kosten gelten als gebundene Ausgaben und werden zulasten der Investitionsrechnung IR01159, Konto 7100.504000, bewilligt.
3. Die Vereinbarung zwischen ADT INNOVA Construction AG und der Stadt Dübendorf wird genehmigt und der Finanzvorstand Martin Bäumle zur Unterzeichnung bevollmächtigt.
4. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Leiterin Finanzen & Liegenschaften beauftragt.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich. Nicht aber die Vereinbarung.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztex für Stadtratsbulletin: Aufgrund von unvorhergesehenen Umständen im Zusammenhang mit dem Bau, der nicht vorhersehbaren Teuerung sowie auf Projektänderungen der Turnhalle und der STWEG-Einheiten (u. a. Auflagen der Behindertenkonferenz) fallen Mehrkosten an. Der Stadtrat genehmigt deshalb einen Nachtragskredit von Fr. 2'331'860.00 als gebundene Ausgabe.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Martin Bäumle, Finanzvorstand



Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Gemeinderatssekretariat – z.H. GRPK; unter Beilage der Aktennotiz von Prof. Dr. Isabelle Häner vom 9. Dezember 2022 betr. Finanzrechtliche Qualifizierung der Mehrkosten
- Leitung Finanzen & Liegenschaften
- Kreditkontrolle
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Stefan Woodtli
Stadtschreiber a.i.