

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 28. Juni 2022

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2022-164
6.0	Raumordnung	
6.0.5	Kommunale Planung	
6.0.5.3	Quartierpläne	
	Quartierplan Waldau Ost - Realisierung der Erschliessungsanlagen - Bauabrechnung - Genehmigung	

Ausgangslage

Der Quartierplan Waldau wurde am 24. Juli 1998 von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt. Der westliche Teil des Quartierplans wurde im Zusammenhang mit dem Neubau des Gebewerbebaus «Aldi» im Jahre 2010 realisiert. Noch offen war der Bau der kurzen Stichstrasse (Strasse Ost) sowie die Erschliessung der Werkleitungen und der Kanalisation im östlichen Teil des Quartierplangebiets.

Mit Beschluss des Gemeinderates (GRB) Nr. 76 vom 17. April 2018, wurde der Bau der Erschliessungsanlagen im östlichen Teil des Quartierplans, gemäss § 167 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer/innen, eingeleitet. Auslöser für die Realisierung war der Neubau der «PackSys Global AG» auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat. Nr. 7471. Gleichzeitig wurde die Gossweiler Ingenieure AG mit der administrativen Unterstützung zur Realisierung der Erschliessungsanlagen im Teilquartierplan beauftragt. Die Projektierungsarbeiten für den Bau der Erschliessungsanlagen wurde mit GRB Nr. 134 vom 26. Juni 2018 ebenfalls der Gossweiler Ingenieure AG übertragen. Am 29. Januar 2019 konnte das Bauprojekt «Erschliessungen Waldau Ost» durch den Gemeinderat mit GRB Nr. 12 genehmigt werden. Von den zahlungspflichtigen Grundeigentümer/innen wurde eine erste Akontozahlung eingefordert.

Am 26. März 2019 hat der Gemeinderat mit GRB Nr. 41 das Strassenprojekt festgesetzt und am 5. April 2019 erfolgte durch das Amt für Verkehr des Kantons Zürich die Projektgenehmigung für die neue Einmündung in die Spitalstrasse. Am 19. Dezember 2019 bewilligte die Baudirektion des Kantons Zürich den Anschluss des neuen Regenwasserkanals in das öffentliche Gewässer «Schwarz».

Die Tiefbau- und Strassenarbeiten wurden mit GRB Nr. 96 vom 2. Juli 2019 an die Bauunternehmung Egli Strassenbau AG, Russikon, zur Ausführung übertragen. Die Arbeitsvergabe erfolgte aufgrund der durchgeführten Ausschreibung im offenen Vergabeverfahren. Per Mitte Januar 2020 hat die Firma Egli Strassenbau AG die Bilanz deponiert und den Konkurs angemeldet. In der Folge musste ein neuer Vertragspartner gesucht werden. Am 5. März 2020 unterzeichnete der Gemeinderat Rüti den Vertrag für die Übernahme des bestehenden Werkvertrags mit der Bauunternehmung Inauen Strassenbau AG, Uster.

Mit GRB Nr. 179 vom 20. Oktober 2020 wurde von den zahlungspflichtigen Grundeigentümer/innen eine zweite Akontozahlung eingefordert.

Mit den Bauarbeiten konnte am 5. August 2019 begonnen werden. Sie dauerten bis Ende September 2020. Der Deckbelag der Stichstrasse wurde im August 2021 im Anschluss an den Rohbau der PackSys Global AG realisiert. Die Bauabnahme für das gesamte Bauwerk, noch ohne Deckbelag, erfolgte am 20. August 2020, und für den Deckbelag am 31. August 2021, beide ohne Mängel.

Ausgaben

Die Abrechnung der Gossweiler Ingenieure AG, Wetzikon, vom 25. April 2022, mit Gesamtabrechnung und den beiden Tabellen Kostenübersicht und Erschliessungsbeiträge sowie der Kreditabrechnung der Finanzverwaltung Rütli vom 10. Juni 2022, liegen vor und setzen sich wie folgt zusammen (inkl. MWST.):

Bezeichnung	Konto	Betrag CHF
Quartierplan Waldau	1019.061	835'364.00

Im 2018 wurde das Projekt im Konto 1.2189.061, im 2019 im Konto 2009.061 und ab 2020 im Konto 1019.061 geführt.

Einnahmen

Bisherige Grundeigentümer/innenbeiträge (1. und 2. Akontorechnungen):

Bezeichnung	Konto	Betrag CHF
Quartierplan Waldau	1019.061	██████████

Kostenvergleich

Der Vergleich der effektiven Kosten und der bewilligten Kreditsumme zeigt folgende Kreditunterschreitung:

Bezeichnung	Betrag CHF
Kredit (GRB vom 17.04.2018, 26.06.2018 und 29.01.2019)	905'000.00
Ausgaben	835'364.00
Kreditunterschreitung (8 %)	69'636.00



Kostenvergleich im Detail

Bezeichnung	Kredit CHF	Ausführung CHF	Abweichung CHF
Grund und Rechte	10'500.00	6'577.60	-3'922.40
Tiefbauarbeiten	639'800.00	561'977.30	-77'822.70
Corona Mehrkosten	0.00	19'903.20	19'903.20
Nebendarbeiten	80'300.00	33'102.30	-47'197.70
Nebenkosten	16'500.00	23'034.45	6'534.45
Technische Kosten	157'900.00	190'769.15	32'869.15
Total	905'000.00	835'364.00	-69'636.00

Begründung der Kostenabweichung

Tiefbauarbeiten

- Minderkosten aufgrund wirtschaftlich günstigen Angebots der Firma Egli Strassenbau AG (-25 % im Vergleich zum KV)
- Mehrkosten aufgrund Konkurs Egli (ca. CHF +85'000.00)
- Mehrkosten aufgrund Corona (ca. CHF +20'000.00)

Nebendarbeiten

- Die Rodung und Aufforstung ist deutlich tiefer ausgefallen als angenommen (ca. CHF -20'000.00) und konnten teilweise (Rodung) auch innerhalb des Werkvertrages mit dem Baumeister erledigt werden.
- Qualitätsprüfungen und das Spülen und Aufnehmen der neuen Kanalisation konnten innerhalb des Werkvertrages erledigt werden (ca. CHF -13'000.00)

Nebenkosten und Drittleistungen

- Zusätzliche Kosten für den Erschliessungsvertrag (Mutation) (ca. CHF +6'000.00)

Technische Kosten

- Erhöhter Koordinationsaufwand mit beteiligten Werken bei der Projektierungsphase (ca. CHF +7'000.00)
- Erhöhter Koordinationsaufwand aufgrund gleichzeitiger Ausführung von Erschliessungsstrasse und Hochbauprojekt (PackSys Global AG) (ca. CHF +7'000.00)
- Mehraufwendungen aufgrund Konkurs Egli (ca. CHF +12'000.00)
- Zusätzliche Kosten für den Erschliessungsvertrag (Ausarbeitung) (ca. CHF + 6'000.00)

Kostenverteiler (Erschliessungsbeiträge Grundeigentümer/innen)

Die Grundlage für den Kostenverteiler bildet der genehmigte Quartierplan aus dem Jahre 1998.



Kat.Nr.	Eigentümer	Total Belastung (inkl. Administrative Unterstützung)		Differenz zu Kostenschätzung (inkl. Administrative Unterstützung)	
		CHF		% (gerundet)	CHF
		Kosten-schätzung	Kosten-abrechnung		
7455	██████████	158'008.75	██████████	██████	██████████
7471	██████████	605'554.80	██████████	██████	██████████
6172	██████	54'914.35	██████████	██████	██████████
7019	██████	86'522.10	██████████	██████	██████████
		905'000.00	██████████	██████	██████████

Weitere Einzelheiten in den verschiedenen Kostenperimetern können der Gesamtabrechnung wie auch den beiden Tabellen Kostenübersicht und Erschliessungsbeiträge «Quartierplan Waldau Ost» vom 25. April 2022, der Gossweiler Ingenieure AG entnommen werden.

Schlusszahlungen

Der Bau der Erschliessungsanlagen erfolgte gemäss § 167 Abs. 2 PBG auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer/innen. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird durch die Gemeinde Rüti die Schlussabrechnung des Quartierplans gemäss § 175 PBG erstellt.

Im März 2019 und November 2020 wurde den betroffenen Grundeigentümer/innen eine 1. und eine 2. Akontorechnung zugestellt. Nach Abzug der beiden Akontozahlungen ist von den betroffenen Grundeigentümer/innen nachfolgende Schlusszahlung einzufordern:

Eigentümer	Kat. Nr. neu	Total Belastung	1. Teilzahlung (erfolgt mit GRB Nr. 2019-12)	2. Teilzahlung (erfolgt mit GRB Nr.2020-179)	Schlusszahlung	Total Check
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
██████████	7455	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	7471	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	6172	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	7019	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Gesamttotal		██████████	██████████	██████████	██████████	██████████

Die Rechnungsstellung erfolgt nach Rechtskraft dieses Beschlusses mit einer Zahlungsfrist von 30 Tagen.

Löschung Anmerkung

Mit der Realisierung und Abrechnung des Quartierplan Waldau Ost, resp. nach Eingang sämtlicher ausstehenden Beträge, ist die bestehende Anmerkung (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann Bel. 1993/502) auf folgenden Grundstücken Kat. Nrn. 7139, 7140, 6172, 7180, 6120 und 7019, zu löschen.



Beschluss

1. Die Abrechnung des Quartierplans Waldau Ost wird mit den nachstehend aufgelisteten Dokumenten, im Sinne der Erwägungen, genehmigt:
 - Gesamtabrechnung Quartierplan Waldau Ost, Rüti vom 25. April 2022
 - Tabelle Kostenübersicht Quartierplan Waldau Ost, Rüti vom 25. April 2022
 - Tabelle Erschliessungsbeiträge je Grundeigentümer/in Quartierplan Waldau Ost, Rüti vom 25. April 2022
 - Plan «Ausgeführtes Bauwerk Erschliessung Waldau» vom 26. November 2021
2. Das Bauamt wird ermächtigt und beauftragt, nach Vorliegen der Rechtskraft dieses Beschlusses, bei den zahlungspflichtigen Grundeigentümer/innen die Schlusszahlungen für die Erschliessungskosten in Rechnung zu stellen. Grundlage bildet die Kostentabelle in der Erwägung. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage.
3. Das Bauamt wird beauftragt, nach Vorliegen der Rechtskraft dieses Beschlusses und Eingang der Schlusszahlungen durch die zahlungspflichtigen Grundeigentümer/innen, die Anmerkung (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann Bel. 1993/502) im Sinne der Erwägungen im Grundbuch zu löschen.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten haben die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
5. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses wird im Sinne von § 23 Abs. 3 IDG (Schutz der privaten Interessen der Grundeigentümer/innen) eingeschränkt, indem die Namen und Kosten der Grundeigentümer/innen unterdrückt werden.



6. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- sämtliche Grundeigentümer/innen im Teilquartierplan Gebiet Waldau Ost, per Einschreiben, unter Beilage der Gesamtabrechnung, der Tabelle Kostenübersicht und des Plans «Ausgeführtes Bauwerk Erschliessung Waldau»
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Notariat und Grundbuchamt Wald, Gartenstrasse 1c, 8636 Wald
- Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften
- Bauamt
- Finanzverwaltung
- Rechnungsprüfungskommission (zur vertraulichen Kenntnisnahme ohne Einschränkung)
- Internet «Quartierplan Waldau Ost - Realisierung der Erschliessungsanlagen - Bauabrechnung - Genehmigung» (eingeschränkte Veröffentlichung)
- Archiv

Versand: 5. Juli 2022

Gemeinderat Rüti



Peter Luginbühl
Gemeindepräsident



Simon Bornhauser
Gemeindeschreiber-Stv.