

Abrechnung Projektierungskredit Neubau Pfarrhaus



Die Kirchenpflege ersucht die Kirchgemeindeversammlung um die Genehmigung der Schlussabrechnung von brutto CHF 343'368.15 (inkl. MwSt.) für die Projektierung des "Neubaus Pfarrhaus" (Pfarreizentrum mit Pfarrwohnung).

1 Ausgangslage

Am 25. Mai 2016 bewilligte die Kirchgemeindeversammlung einen Projektierungskredit von CHF 250'000 für den "Neubau Pfarrhaus". Das Projekt beinhaltet ein neues Pfarreizentrum mit Bürobereich und Pfarrwohnungen. Im Projektierungskredit enthalten waren die Honorarkosten für das Planerteam, für die Bauherrenbegleitung, für die Entschädigung der Projektskizzen und für weitere Planungskosten. Die Kosten basierten auf einer Grobkostenschätzung des Projekts von ca. CHF 2.5 Mio. (alle Kosten sind inkl. MwSt.).

Die Kosten für die neue Heizung für die Gesamtanlage inkl. Kirche und Wohnhaus, sowie die Umgebungsgestaltung waren in den Grobkosten nicht enthalten, da der Heizungsersatz separat als gebundene Ausgabe budgetiert werden sollte.

Für die Umsetzung der Projektierung wurde eine Baukommission bestehend aus Kirchenpflege und Mitarbeitenden und des begleitenden Ingenieurbüros BBS Ingenieure AG eingesetzt.

Im Juni 2016 wurde mit den Projektierungsarbeiten begonnen und das Bauprojekt wurde von der Baukommission und der Kirchenpflege im März 2017 verabschiedet. An

der Kirchgemeindeversammlung vom 31. Mai 2017 wurde das Projekt angenommen. Die gleiche Versammlung beschloss mit einem Quorum von mehr als 1/3 der Anwesenden den Projektierungskredit der Urnenabstimmung zu unterstellen. Das Projekt wurde am 24. September 2017 an der Urne abgelehnt.

2 Abrechnung Projektierungskredit

2.1 Übersicht

Dem von der Kirchgemeindeversammlung bewilligten Bruttokredit von CHF 250'000.00 (inkl. MwSt.) stehen gemäss der Abrechnung vom 10. April 2018 Gesamtaufwendungen im Betrage von brutto CHF 343'368.15 (inkl. MwSt.) gegenüber. Die Mehrkosten betragen insgesamt CHF 93'368.15 (inkl. MwSt.).

	Kredit		Abrechnung	
Vorbereitungsarbeiten	CHF	10'000.00	CHF	41'063.20
Honorare	CHF	210'000.00	CHF	268'499.95
Baunebenkosten, Bauherrenunterstützung	CHF	30'000.00	CHF	33'805.00
Total	CHF	250'000.00	CHF	343'368.15

2.2 Begründung der Abweichung

Vorbereitungsarbeiten

Die Vorbereitungsarbeiten waren mit CHF 41'063.20 aufwändiger als angenommen und wurden nicht im Projektierungskredit eingerechnet.

Es wurden diverse Vorarbeiten geleistet, wie:

- Leistungsmessungen der bestehenden Heizung
- Terrain- und Höhenaufnahmen
- Erstellung eines Altlastenkonzepts mit Baugrunduntersuchung
- Schadstoffaufnahmen am bestehenden Gebäude.

Diese Vorarbeiten können auch für ein zukünftiges Projekt weiterverwendet werden.

Honorare basierend auf Investitionskosten (Kostenvoranschlag)

Die Berechnung der ursprünglichen Honorarkosten des Generalplanerteams von CHF 180'000 basierte auf Investitionskosten von CHF 2'500'000 für das Gebäude (Pfarrhaus ohne Umgebungsarbeiten). Es wurde davon ausgegangen, dass die Investitionskosten für die neue Heizungsanlage als gebundene Kosten separat geführt werden. Weitere Honorare, z.B. für die Umgebungsplanung, wurden zusätzlich auf CHF 30'000 geschätzt (total Honorare für Kredit = CHF 210'000).

Nach der Erarbeitung des Bauprojekts lag der Kostenvoranschlag bei CHF 4'732'800. Gegenüber der Grobkostenschätzung im Umfang von CHF 2'500'000 wurden alle Kosten im Kostenvoranschlag aufgeführt. Es sind dies unter anderem:

- Der Heizungsersatz durch eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage
- Der behördlich verbindliche Hochwasserschutz
- Die Umgebungsgestaltung über das gesamte Areal
- Behördliche Auflagen betreffend Schadstoffsanierungen

Die reinen Baukosten für BKP 2 Gebäude liegen gemäss Kostenvoranschlag, welcher im Rahmen des Bauprojekts erstellt wurde, um rund CHF 300'000 höher als in der Kostenschätzung angenommen. Dies liegt unter anderem daran, dass der Anteil an Untergeschossen und niedrig ausgebauten Räumen (wenige Installationen) höher ist als bei Vergleichsgebäuden.

Die höheren Investitionskosten von rund CHF 4.7 Mio. ziehen auch höhere Honorarkosten nach sich, da die Planungsarbeiten bei einem aufwändigeren Projekt umfangreicher sind.

Die Umgebung musste aufgrund des geforderten Hochwasserschutzes aufwändiger angepasst werden. Zusätzlich sind Massnahmen für das unter Terrain liegende Geschoss im bestehenden Kirchgemeindezentrum vorgeschrieben, welche geplant und mit den Behörden abgesprochen werden mussten. Weiter wurden für die Möblierung und für Provisorien während der Bauzeit Abklärungen getroffen. Die Zusatzaufwendungen dazu belaufen sich auf CHF 21'486.45.

Baunebenkosten, Bauherrenunterstützung

Bei der Position Baunebenkosten, Bauherrenunterstützung ergaben sich Mehrkosten von CHF 3'805.00. Innerhalb dieser Position ergaben sich Umlagerungen der Kosten. Durch die nötige Urnenabstimmung mussten diverse Zusatzarbeiten für die Vorbereitung mit Projektanpassungen, Visualisierungen, Modell geleistet werden. Als Vorleistung für eine rasche Realisierung wurde auch das Baugesuch eingereicht. Dadurch sind Gebühren angefallen.

Pfäffikon, 10. November 2018

Urs Lüchinger, Ressort Liegenschaften