
General-Guisan-Strasse 1 / Krone Forch / Gesamtsanierung / Planungshonorar / Zusatzkredit

A. Ausgangslage

Am 20. Juni 2022 wies die Gemeindeversammlung das Projekt Gesamtsanierung Gasthof Krone Forch an den Gemeinderat zurück. Ausschlaggebend für die Gemeindeversammlung war die zu grosse Kostenungenauigkeit von +/-25% der damals vorliegenden Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie. In der Folge wurde im Juli 2022 die Schutzabklärung bei der Baukommission beantragt.

Aufgrund eines durchgeführten Planerwahlverfahrens wurde der Generalplanerauftrag für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Krone Forch mit Beschluss LIKO-2023-23 vom 15. Mai 2023 an die Firma Axet GmbH, Embrach, vergeben. Zusätzlich wurde ein Kredit in Höhe von Fr. 400'000.– für das Honorar der SIA-Teilphasen Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren (Phasen 31-33) sowie für die Durchführung von Schadstoffanalysen und Materialsondagen bewilligt. Die Honorarsumme wurde auf der damals vorliegenden Gesamtsumme des Sanierungsprojekt von Fr. 5'560'000.– festgelegt, unter Anpassung gemäss KBOB-Generalplanervertrag an die Höhe der Bausumme.

Mit Beschluss GR-24-59 vom 3. Juli 2024 genehmigte der Gemeinderat das Vorprojekt mit dem aufgezeigten Nutzungskonzept sowie der angepassten und begründeten höheren Kostenschätzung in der Höhe von Fr. 7'750'554.–. Ebenso gab der Gemeinderat die Phase "Bauprojekt" zur Bearbeitung frei. Mittlerweile liegt das Bauprojekt vor und das Baugesuch wurde eingereicht. Bis auf die Erarbeitung des Kostenvoranschlags sind somit sämtliche freigegebenen Teilphasen ausgeführt.

Wie vorstehend beschrieben wurde der Kredit für die Honorarsumme der Teilphasen 31-33 auf Basis der ursprünglichen Kostenschätzung von Fr. 5'560'000.– bewilligt. Wegen des grösseren Planungsaufwands aufgrund des gestiegenen Projektumfangs deckt der bewilligte Kredit die Aufwendungen nicht mehr und ist mittels Zusatzkredit zu erhöhen. Zugunsten einer höheren Kostengenauigkeit des Baukredits soll die SIA-Teilphase 41, Ausschreibung, freigegeben werden. Dadurch müssen die Planungsarbeiten zurzeit auch nicht bis zur Abstimmung über den Baukredit gestoppt werden. Der Differenzbetrag für das höhere Honorar aufgrund des Projektumfangs sowie die Honorarkosten für die Teilphase 41, Ausschreibung, sind mittels Zusatzkredit zu bewilligen.

B. Projektkosten

Gemäss Honorarofferte vom 6. März 2023 wurde aufgrund der Kostenschätzung (Kostengenauigkeit +/- 15%) der Bausumme in der Höhe von Fr. 5'560'000.– mit nachfolgenden Projektierungskosten gerechnet. Die Phasen 31-33 wurden bereits freigegeben.

	Phasen 31-33 Vor-/Bauprojekt	Phase 41 Ausschreibung	Phase 51-53 Realisierung	Alle Phasen
Honorar Brutto	322'930.—	134'955.—	438'815.—	896'700.—
Nebenkosten	6'458.60	2'699.10	8'776.30	17'934.—
GP-Zuschlag	9'687.90	4'048.65	13'164.45	26'901.—
Zwischentotal	339'076.50	141'702.75	460'755.75	941'535.—
MWST	26'108.89	10'911.11	35'478.19	72'498.20
Gesamtsumme Honorar	365'185.39	152'613.86	496'233.94	1'014'033.20

Tab. 1: Honorare bei einer Bausumme von Fr. 5'560'000.– (Stand 6. März 2023)

Gemäss Nachtrag 01 zum KBOB-Vertrag vom 25. November 2024 wird aufgrund der neu ermittelten Kostenschätzung der Bausumme in der Höhe von Fr. 7'750'554.– mit folgenden Projektierungskosten gerechnet:

	Phasen 31-33 Vor-Bauprojekt	Phase 41 Ausschreibung	Phase 51-53 Realisierung	Alle Phasen
Honorar Brutto	417'150.—	218'215.—	599'395.—	1'234'760.—
Nebenkosten	8'343.—	4'364.30	11'987.90	24'695.20
GP-Zuschlag	12'514.50	6'546.45	17'981.85	37'042.80
Zwischentotal	438'007.50	229'125.75	629'364.75	1'296'498.—
MWST	35'478.61	18'559.19	50'978.54	105'016.34
Gesamtsumme Honorar	473'486.11	247'684.94	680'343.29	1'401'514.34

Tab. 2: Honorare bei einer Bausumme von Fr. 7'750'554.– (Stand 25. November 2024)

Der Differenzbetrag durch die gestiegenen Bausummen vom 6. März 2023 bis zum 25. November 2024 für die Phasen 31-33 beträgt Fr. 108'300.72. Addiert mit der Honorarsumme der Phase 41 beträgt das angepasste Honorar für die Phasen 31-33 und 41 total Fr. 355'985.65.

C. Budget bzw. Investitionsplanung

Das Bauprojekt ist im genehmigten Budget 2025 sowie in der Investitionsplanung 2024-2033 wie folgt berücksichtigt:

Investitionen (Beträge in Mio. Franken)	Total	bisher	HR24	BU25	2026	2027	2028
INV01182, General-Guisan-Strasse 1, Gasthof Krone Forch, Gesamt-sanierung	6.066	0.08	0.32	0.22	3.7	1.75	--

D. Zuständigkeit und Kreditbewilligung

Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 Gemeindegesetz, weil die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2022 den Auftrag erteilt hat, ein Bauprojekt mit hoher Kostengenauigkeit für die Gesamt-sanierung des Gasthofs Krone Forch zur Abstimmung vorzulegen.

Der erforderliche Kredit in der Höhe von Fr. 356'000.– (inkl. MWST) ist als gebundene, teilweise budgetierte Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung, INV01182, Konto 133122.7040.00, Projekt "General-Guisan-Strasse 1, Gasthof Krone Forch, Gesamt-sanierung", zu bewilligen. Die Zuständigkeit für die Kreditbewilligung liegt somit gemäss Art. 20 Abs. 1 Ziff. 1. lit a. Gemeindeordnung i.V.m. Art. 39 Abs. 2 Gemeindeordnung sowie Anhang 2 Organisationsreglement beim Gemeinderat.

Termine und weiteres Vorgehen

Aktuell sind die Planungsarbeiten eingestellt. Nach erfolgter Kreditbewilligung wird die Ausschreibung zeitnah an die Hand genommen. Nach Vorliegen der Bewilligung des Baukredits beginnt die Ausführungsplanung. Der Baustart ist im März 2026 nach Vertragsablauf der Zwischennutzung geplant. Die Wiedereröffnung des Gasthofs ist im Herbst 2027 vorgesehen.

Beschluss – auf Antrag der Liegenschaftenkommission:

1. Die Honorarerhöhung für die Teilphasen 31–33, Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligung aufgrund der höheren Bausumme sowie die Freigabe für die Teilphase 41, Ausschreibung werden genehmigt.
2. Der erforderliche Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 356'000.– (inkl. MWST) wird als gebundene und teilweise budgetierte Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung, INV01182, Konto 133122.7040.00, Projekt "General-Guisan-Strasse1, Gasthof Krone Forch, Gesamt-sanierung, bewilligt.
3. Mitteilung an
 - Axet GmbH, Embrach (bitterli@axet.ch)
 - konzeptS, Winterthur (pascal.scheidegger@konzepts.ch)

- Tim Dührkoop, Präsident, und Nicolas Bandle, zuständiger Referent RPK (Investitionsrechnung Liegenschaften ohne 1326* und 1327* (Teams; die Akten können in der Abteilung Liegenschaften eingesehen werden)
- Abteilung Finanzen
- Abteilung Liegenschaften

Für richtigen Auszug

 Qualified Electronic Signature · CH (ZertES)



Catrina Erb Pola

11.02.2025

deepsign

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin