
Alte Landstrasse 135 / Umnutzung / Schlussrechnung / Nachtragskredit / Verabschiedung zuhanden Gemeindeversammlung / Schlussrechnung / Nachtragskredit / Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

Ausgangslage

Für die räumliche Zusammenlegung der Kantons- und Gemeindepolizeiposten in der Liegenschaft Alte Landstrasse 135 wurde an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011 zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 4'533'000.– (inkl. MWST) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% bewilligt. Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung kann sich der Kredit um allfällige Mehrkosten, die infolge Bauteuerung zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (September 2011) und der Ausführung bzw. Bauvollendung entstehen, erhöhen.

Der Umbau erfolgte aufgrund der Raumbelegung durch die Swisscom wie geplant in zwei Etappen und zwar von Oktober 2012 bis September 2013 und von September bis Dezember 2020.

Für den an der Gemeindeversammlung genehmigten Kredit liegt die Schlussrechnung innerhalb der Kostengenauigkeit von +10% zur Genehmigung vor.

Kostenübersicht

Konto	Bezeichnung	Kosten	Bew. Kredit	Differenz
INV00023	1.+2. Etappe	5'027'433.08	4'533'000.—	494'433.08
	Bauteuerung 1. Etappe 3.3%		146'800.55	
	Bauteuerung 2. Etappe 5.3%		15'778.—	
Total		5'027'433.08	4'695'578.55	331'854.53

Die vorliegende Bauabrechnung der Moos. Giuliani. Herrmann. Architekten, Andelfingen, vom 1. September 2021, zeigt Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 5'027'433.08 und weist bei einem bewilligten Kredit von Fr. 4'533'000.– Mehrausgaben von Fr. 494'433.08 aus. Der bewilligte Kredit erhöht sich um die Bauteuerung in der Höhe von Fr. 162'578.55. Die Schlussabrechnung weist bei einem teuerungsbereinigten bewilligten Kredit von Fr. 4'695'578.55 demzufolge Mehrkosten von Fr. 331'854.53 aus. Teuerungsbereinigt sind somit etwa 7% Mehrkosten angefallen. Der Kostenvoranschlag vom 9. September 2011 beinhaltete eine Kostengenauigkeit von +/- 10%. Nach der Realisierung der 1. Etappe wurde eine Zwischenabrechnung erstellt. Mit LIKO-15-33 nahm die Liegenschaftenkommission diese Zwischenabrechnung mit Kosten von Fr. 4'699'347.– zustimmend zur Kenntnis. Eine Kopie dieses Beschlusses erhielten die Rechnungsprüfungskommission und der Gemeinderat.

Nachfolgend sind die Unterschiedsbegründungen der einzelnen Arbeiten aufgeführt.

Berechnung Bauteuerung

Die Teuerung wurde anhand des schweizerischen Baupreisindex (Region Zürich, Kategorie Renovation Bürogebäude) jeweils pro Etappe berechnet.

Berechnung Teuerung: Basis Gemeindeversammlung (Oktober 2011, 102.5 Pt.)

1. Etappe

Werkverträge (Oktober 2012, 105.8 Pt.); entspricht einer Zunahme um 3.3%

Abrechnung Fr. 4'706'514.05; entspricht gemäss Index 105.8 Pt.

Umrechnung Basis Fr. 4'559'713.50; entspricht gemäss Index 102.5 Pt.

Teuerung: Fr. 146'800.55

2. Etappe

Werkverträge (Oktober 2019, 107.8 Pt.); entspricht einer Zunahme um 5.3%

Abrechnung Fr. 320'919.–; entspricht gemäss Index 107.8 Pt.

Umrechnung Basis Fr. 305'141.– entspricht gemäss Index 102.5 Pt.

Teuerung: Fr. 15'778.–

Die Bauteuerung beträgt somit Total Fr. 162'578.55 und ist zusammen mit der Schlussabrechnung als Nachtragskredit zulasten der Investitionsrechnung INV00023, Konto 132100.5040.00, Projekt " Alte Landstrasse 135/137 ("Swisscom-Gebäude"), Umnutzung", als gebundene Ausgabe zu bewilligen.

Mehr- / Minderkosten

Die Mehrkosten entstanden einerseits aus Vergabeerfolgen/-misserfolgen und unvorhergesehenen Arbeiten sowie von Zusätzen. In diesen Positionen ist anteilmässig auch eine Bauteuerung enthalten. Gesamthaft liegen die Mehrkosten in der Genauigkeit des Kostenvoranschlages von +/- 10%.

Die grössten Positionen bei den unvorhergesehenen Arbeiten sind:

- Abfuhr- und Deponiekosten von belastetem Bodenmaterial; Fr. 77'500.–
- Kernbohrungen, Fräsarbeiten und Druckverteiplatten; Fr. 96'600.–
- Retentionsanlage, da Versickerung nicht möglich war; Fr. 69'000.–
- Zusätzliche Gebäudedämmungen; Fr. 58'000.–

Die grössten Positionen beim Vergabeerfolg/-misserfolg sind:

- Baumeisterarbeiten (zu tief budgetiert); + Fr. 160'000.–
- Zimmermannsarbeiten; -Fr. 92'000.–
- Fensterarbeiten; +Fr. 29'000.–
- Malerarbeiten; -Fr. 56'000.–
- Heizungsarbeiten; -Fr. 72'000.–
- Lüftungsarbeiten; -Fr. 42'000.–
- Gipserarbeiten; +Fr. 62'000.–

Total sind Zusätze in der Höhe von Fr. 110'021.05 ausgewiesen. Die grössten Zusatzpositionen sind:

- Liftfahrt bis 2. OG, Anpassungen Liftschacht (erweiterte Rollstuhlgängigk.); Fr. 32'700.–
- Durchwurffhemmende Fensterverglasung im EG, Glastrennwände WC; Fr. 10'700.–

- Glasfaseranschluss; Fr. 8'000.–
- Einbau Diskretraum, Mikrofon, etc.; Fr. 15'000.–
- Schaukasten, zusätzliche Sprechstelle Gegensprechanlage; Fr. 10'000.–
- Zusätzliches Abstandzimmer; Fr. 9'500.–
- Einbau Küche anstelle einer Teeküche; Fr. 6'000.–
- Toiletten- anstelle Lagerraum im 1.OG; Fr. 30'000.–

Die Mehrkosten von Total Fr. 331'854.53 sind als Nachtragskredit zulasten der Investitionsrechnung INV00023, Konto 132100.5040.00, Projekt " Alte Landstrasse 135/137 ("Swisscom-Gebäude"), Umnutzung", zu bewilligen.

Beschluss - auf Antrag der Liegenschaftenkommission:

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Die Schlussabrechnung und der für die Mehrkosten von gesamthaft Fr. 494'433.08, davon Fr. 162'578.55 als ausgewiesene Bauteuerung gegenüber dem Kostenvoranschlag von September 2011, erforderliche Nachtragskredit wird zulasten der Investitionsrechnung INV00023, Konto 132100.5040.00, Projekt "Alte Landstrasse 135/137 ("Swisscom-Gebäude"), Umnutzung", genehmigt.

2. Die Schlussabrechnung wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2022 verabschiedet.
3. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, für das Weisungsheft eine Zusammenfassung der Schlussrechnung analog der Schlussrechnungen zur Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 zu erstellen.
4. Mitteilung an
 - Moos. Giuliani. Herrmann. Architekten, Landstrasse 55, 8450 Andelfingen
 - David Doneda, Präsident RPK, und Markus Ehrat, Referent RPK, via Extranet; die Belege liegen in der Abteilung Liegenschaften zur Einsicht auf
 - Liegenschaftenkommission
 - Abteilung Finanzen (per E-Mail: finanzen@kuesnacht.ch)
 - Abteilung Sicherheit (per E-Mail: sicherheit@kuesnacht.ch)
 - Abteilung Liegenschaften (per E-Mail: liegenschaften@kuesnacht.ch)
 - Gemeinderatskanzlei mit den Akten (Aktenauflage Gemeindeversammlung)

Für richtigen Auszug

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin