

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	167
L2.02.06	Übrige Liegenschaften, Bauten, Grundstücke	
	Liegenschaft Dorfstrasse 7 - Sanierung, Umnutzung und Umbau	2014-168
	Kreditabrechnung zuhanden Gemeinderat	

Ausgangslage

Das Wohnhaus Dorfstrasse 7 ist seit 2006 im Besitz der Gemeinde Embrach und grenzt direkt an das Gemeindehaus. Es wurde insbesondere mit der Absicht erworben, dass mit dem Kauf die angrenzende Liegenschaft mit dem Gemeindehaus arrondiert werden kann, um später für die Gemeindeverwaltung zusätzlich notwendige Büroräumlichkeiten zu schaffen.

Die gesamten Umbau- und Umnutzungskosten wurden auf Fr. 2'000'000.00, davon Fr. 1'530'000.00 als zweckgebundene Sanierungskosten veranschlagt. Die restlichen Fr. 470'000.00 gelten als neue respektive als nicht gebundene Ausgaben. Unter Berücksichtigung der Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ wurde ein Verpflichtungskredit von Fr. 570'000.00 bei der Gemeindeversammlung beantragt.

Mit Beschluss Nr. 3 vom 28. Juni 2021 genehmigte die Gemeindeversammlung einen Kredit von Fr. 570'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung für die Sanierung, Umnutzung und Umbau der Dorfstrasse 7.

Die Arbeiten sind seit Sommer 2023 abgeschlossen, die Schlussrechnungen liegen vor und die neuen Büroräumlichkeiten sind bezogen.

Erwägungen

Die Bauabrechnung zeigt folgende Aufwendungen:

Arbeiten	Kredit / KV	Abrechnung	Abweichung
Vorbereitungsarbeiten	-	32'626.40	+32'626.40
Baumeisterarbeiten	210'000.00	287'275.25	+77'275.25
Montagebau/Aussenhülle	575'000.00	693'452.40	+188'452.40
Haustechnik	240'000.00	281'200.90	+41'200.90
Innenausbau	307'000.00	504'248.80	+197'248.80
Umgebungsarbeiten	60'000.00	70'867.55	+10'867.55
Honorare	390'000.00	462'475.35	+72'475.35
Nebenkosten	42'000.00	84'462.90	+42'462.90
Zwischentotal	1'824'000.00		+592'609.55
Unvorhergesehenes 10 %	176'000.00		
Zwischentotal 2	2'000'000.00		
Teuerung 14.2 %	284'000.00		
Gesamttotal inkl. MwSt.	2'284'000.00	2'416'609.55	592'609.55
Gv genehmigt gebunden	1'530'000.00	1'845'675.25	+315'675.25
Gv genehmigt nicht gebunden	570'000.00	570'934.30	+934.30

Sitzung vom 11. September 2024

Die Teuerung des schweizerischen Baupreisindex wurde gemäss untenstehender Tabelle ermittelt. Dabei wurde jeweils der Mittelwert der beiden Bauwerksarten "Neubau Bürogebäude" und "Renovation Bürogebäude" seit April 2021 bis April 2024 berechnet.

	Gewicht in %	April 2021	Oktober 2021	April 2022	Oktober 2022	April 2023	Oktober 2023	April 2024	Veränderung
Schweiz									
Neubau Bürogebäude	5.39	101.9	104.8	110.7	114.8	116.1	116.5	117.6	15.7
Renovation Bürogebäude	11.50	101.8	104.4	108.9	112.4	113.2	113.8	114.4	12.6
					Mittelwert				14.2

Mehrkostennachweis Gemeindeversammlung

Total Kredit vom 28.06.2021 inkl. MwSt.	Fr.	570'000.00
Teuerung 14.2%	Fr.	80'940.00
Massgebender Kreditbetrag	Fr.	650'940.00
Baukosten gem. Abrechnung inkl. MwSt.	Fr.	570'934.30
Minderkosten (-12%)	Fr.	-80'005.70

Mehrkostennachweis gebundene Ausgaben

Total inkl. MwSt.	Fr.	1'530'000.00
Teuerung 14.2%	Fr.	217'260.00
Massgebender Kreditbetrag	Fr.	1'747'260.00
Baukosten gem. Abrechnung inkl. MwSt.	Fr.	1'845'675.25
Mehrkosten (+6%)	Fr.	+98'415.25

Begründung Minderkosten Kredit Gemeindeversammlung

Die Minderkosten erfolgten aufgrund kostengünstiger Vergaben der Arbeiten.

Begründung Mehrkosten gebundene Ausgaben

Der Mehraufwand wurde aufgrund der schlechten Bausubstanz wie der fehlenden Mauer-Fundierungen, schlechten Putzen mit vielen Schichten aus früheren Renovationen notwendig und war zu Beginn der Arbeiten nicht vorhersehbar. Die strengen Brandschutzvorschriften verlangten zudem alle Gipsdecken abzureissen und mit 2-lagigen Deckenverkleidungen auszustatten.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausstattungen und Gegebenheiten der Räume musste individuell vorgegangen und renoviert werden. Das löste viel Detail- und Anpassungsarbeiten aus.

PROTOKOLL

Gemeinderat

Sitzung vom 11. September 2024

3

B e s c h l u s s :

1. Die vorliegende Bauabrechnung für die Sanierung, Umbau und Umnutzung der Dorfstrasse 7 mit Kosten von Fr. 2'416'609.55 und einer Kreditüberschreitung in den gebundenen Kosten von Fr. 98'415.25 (6%) und einer Kreditunterschreitung in den nicht-gebundenen Kosten von Fr. 80'005.70 (12%) wird genehmigt. Die Kosten wurden dem Konto 1542.5040.00 (INV00107) in den Jahren 2022, 2023 und 2024 belastet.
2. Der Bereichsleiter Liegenschaften wird mit der Garantieüberwachung beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.06
4. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) RV B+I
 - b) AL F, S + ICT

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 12. September 2024

Gemeinderat Embrach

Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin

Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber