

Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2022

02

Gutsbetrieb Uf Stocken, Wohnhäuser Stockenstrasse 84/86/88; Bauabrechnung der Sanierung/Erneuerung (ungebundene Kosten); Genehmigung



Antrag an die Gemeindeversammlung

Folgender Antrag wird dem Souverän in Anwendung von Art. 16 Ziff 6 der Gemeindeordnung zum Entscheid an der Gemeindeversammlung unterbreitet:

- Die Abrechnung des Objektkredits von CHF 226'759.75 inkl. MWST für die Innensanierung des Wohnhauses Stockerstrasse 86, Zusammenlegung der sieben Einzelzimmer in zwei Kleinwohnungen, wird genehmigt.

Kilchberg, 15. März 2022

Gemeinderat Kilchberg

Martin Berger, Gemeindepräsident
Daniel Nehmer, Gemeindeschreiber

Vorlage in Kürze

Der Gutsbetrieb Uf Stocken wurde im Jahr 1982 durch die Gemeinde Kilchberg mit dem Ziel erworben, diesen als Bauernbetrieb zu erhalten und die landwirtschaftlich genutzte Fläche als Naherholungsgebiet für die Kilchberger Bevölkerung bereitzustellen. In der Folge wurden in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder Um- und Neubauten realisiert. Am 5. Dezember 2018 hatte der Gemeinderat Kilchberg einen Ausführungskredit in der Höhe von CHF 2'500'000.00 inkl. MWST für die Sanierung und Erneuerung der Wohnungen an der Stockenstrasse 84 und 86 sowie die Aussenrenovation der Stockenstrasse 88 genehmigt.

Nach einem Rekurs hatte der Bezirksrat diesen Beschluss am 26. März 2019 aufgehoben mit der Begründung, dass ein Anteil der geplanten Ausgaben nicht gebunden sei und deshalb durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden müsste. Der Gemeinderat genehmigte am 14. Mai 2019 einen Ausführungskredit von CHF 2'150'000.00 inkl. MWST für den gebundenen, werterhaltenden Teil. Die geplante Optimierung in der Liegenschaft Stockenstrasse 86 in der Höhe von CHF 350'000.00 inkl. MWST hingegen musste als ungebundene, wertvermehrende Ausgabe betrachtet und folglich durch die Gemeindeversammlung am 26. November 2019 genehmigt werden.

Die Bauarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen und die letzte Wohnung wurde im November 2020 bezogen.

Kreditübersicht nach Baukostenplan (BKP)

Für das Verständnis der Bauabrechnung der beiden Ausführungskredite ist eine Darstellung der jeweiligen BKP Positionen hilfreich.

		Gebundene Investitionen	Ungebundene Investitionen	Gesamtkredit
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	231'500.00	CHF 0.00	CHF 231'500.00
BKP 2 Gebäude	CHF	1'547'500.00	CHF 274'000.00	CHF 1'821'500.00
BKP 4 Umgebung	CHF	0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	346'000.00	CHF 66'000.00	CHF 412'000.00
BKP 6 Reserve	CHF	25'000.00	CHF 10'000.00	CHF 35'000.00
Total	CHF	2'150'000.00	CHF 350'000.00	CHF 2'500'000.00

Übersicht Abrechnung Kredite

Die Bauabrechnung des Gesamtkredites schliesst mit Mehrkosten in der Höhe von CHF 24'401.05 ab, was einem prozentualen Anteil von 1.0 % der Gesamtkosten entspricht.

		Gebundene Investitionen	Ungebundene Investitionen	Gesamtkredit
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	81'386.95	CHF 8'068.90	CHF 89'455.85
BKP 2 Gebäude	CHF	1'766'573.80	CHF 175'039.55	CHF 1'941'613.35
BKP 4 Umgebung	CHF	18'546.10	CHF 1'838.70	CHF 20'384.80
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	431'134.45	CHF 41'812.60	CHF 472'947.05
BKP 6 Reserve	CHF	0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total	CHF	2'297'641.30	CHF 226'759.75	CHF 2'524'401.05

Begründung Minderkosten ungebundene Investitionen

Die Bauabrechnung schliesst mit CHF 226'759.75 gegenüber dem vom Souverän bewilligten Kredit von CHF 350'000.00 (für ungebundene Investitionen) mit Minderkosten von CHF 123'240.25 ab, was einem prozentualen Anteil von 35.2 % der Kreditsumme entspricht.

Die Prognose der anfallenden Kosten für einen Umbau mit alter Bausubstanz war schwierig. Folgedessen wurde der Kostenvoranschlag eher vorsichtig berechnet. Die neuen Fenster werden, mit Ausnahme der zusätzlichen Lukarne im Dach, den gebundenen Ausgaben zugeordnet.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Der Gutsbetrieb Uf Stocken wurde im Jahr 1982 durch die Gemeinde Kilchberg mit dem Ziel erworben, diesen als Bauernbetrieb zu erhalten und die landwirtschaftlich genutzte Fläche als Naherholungsgebiet für die Kilchberger Bevölkerung bereitzustellen. In der Folge wurden in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder Um- und Neubauten realisiert. Im April 2017 wurde der neue Hofladen, als letztes Teilprojekt aus der Neuausrichtung des Gutsbetriebes, eingeweiht. Die Wohnungen des Gutsbetriebes an der Stockenstrasse 84, 86, und 88 hatten zuletzt in den Jahren 1984 bis 1988 eine Erneuerung erhalten.

Am 5. Dezember 2018 hat der Gemeinderat Kilchberg mit Beschluss Nr. 2018-207 einen Ausführungskredit in der Höhe von CHF 2'500'000.00 inkl. MWST für die Sanierung und Erneuerung der Wohnungen an der Stockenstrasse 84 und 86 sowie die Aussenrenovation der Stockenstrasse 88 genehmigt. Die bisher ungenutzte Liegenschaft Stockenstrasse 86 sollte im Sinne einer Nutzungsoptimierung künftig mit günstig vermietbaren Wohnungen bewirtschaftet werden. Das Erdgeschoss sollte für Nebenräume ausgebaut, die Personalzimmer im 2. Obergeschoss zu einer 3½-Zimmer-Wohnung zusammengelegt und das Dachgeschoss in eine 2½-Zimmer-Wohnung mit Dachlukarne umgebaut werden.

Nach einem Rekurs hatte der Bezirksrat diesen Beschluss am 26. März 2019 aufgehoben mit der Begründung, dass ein Anteil der geplanten Ausgaben nicht gebunden sei und deshalb durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden müsste. In der Folge wurden die Investitionen in einen gebundenen und einen ungebundenen Kredit aufgeteilt. Der Gemeinderat genehmigte am 14. Mai 2019 einen Ausführungskredit von CHF 2'150'000.00 inkl. MWST für den gebundenen, werterhaltenden Teil. Die geplante Optimierung in der Liegenschaft Stockenstrasse 86 hingegen musste als ungebundene, wertvermehrende Ausgabe betrachtet werden und folglich durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Am 26. November 2019 genehmigte die Gemeindeversammlung schliesslich einen Ausführungskredit in der Höhe von CHF 350'000.00 inkl. MWST für die Zusammenlegung der sieben Einzelzimmer an der Stockenstrasse 86 in zwei Kleinwohnungen und den damit verbundenen Ausbau des Dachgeschosses.

Die Bauarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen und die Schlussabrechnung wurde erstellt. Die letzte Wohnung wurde im November 2020 bezogen.

Sanierungsprojekt

Das Sanierungsprojekt beinhaltet folgende wesentlichen Arbeiten:

- Wärmetechnische Sanierung der Gebäudehüllen (Kellerdecke, Wände, Dach, Fenster, Türen)
- Sanierung der inneren Oberflächen
- Ersatz der gesamten Haustechnikinstallation, inkl. neuer Heizzentrale und Wasserenthärtungsanlage
- Sanierung der Kanalisationsleitungen
- Erneuerung der Sanitärräume und Küchen

Im Zuge der Ausführung wurde festgestellt, dass insbesondere das Holztragwerk des Ober- und Dachgeschosses des Gebäudes Stockenstrasse 86 massive statische Mängel aufwies, worauf es grösstenteils ersetzt werden musste.

Kreditübersicht nach Baukostenplan (BKP)

Für das Verständnis der Bauabrechnung der beiden Ausführungskredite ist eine Darstellung der jeweiligen BKP-Positionen hilfreich.

		Gebundene Investitionen	Ungebundene Investitionen	Gesamtkredit
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	231'500.00	CHF 0.00	CHF 231'500.00
BKP 2 Gebäude	CHF	1'547'500.00	CHF 274'000.00	CHF 1'821'500.00
BKP 4 Umgebung	CHF	0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	346'000.00	CHF 66'000.00	CHF 412'000.00
BKP 6 Reserve	CHF	25'000.00	CHF 10'000.00	CHF 35'000.00
Total	CHF	2'150'000.00	CHF 350'000.00	CHF 2'500'000.00

Bauabrechnung Gesamtkredit

Die Bauabrechnung des Gesamtkredites schliesst mit Mehrkosten in der Höhe von CHF 24'401.05 ab, was einem prozentualen Anteil von 1.0 % der Gesamtkosten entspricht.

	Ausführungskredit	Abrechnung
Gebundene Investitionen	CHF 2'150'000.00	CHF 2'297'641.30
Ungebundene Investitionen	CHF 350'000.00	CHF 226'759.75
Total Bauvorhaben, inkl. 7.7 % MWST	CHF 2'500'000.00	CHF 2'524'401.05
Mehrkosten absolut		CHF + 24'401.05
Mehrkosten prozentual		+ 1.0 %

Die Bauabrechnung des Gesamtkredites schliesst mit Mehrkosten in der Höhe von CHF 24'401.05 ab, was einem prozentualen Anteil von 1.0 % der Gesamtkosten entspricht. Die Abweichung liegt innerhalb der Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlages (gemäss SIA +/- 15 %).

Bauabrechnung ungebundene Investitionen

Die Bauabrechnung der ungebundenen Investitionen schliesst mit Minderkosten in der Höhe von CHF 123'240.25 ab, was einem prozentualen Anteil von 35.2 % der Kreditsumme entspricht.

Die Ermittlung der Kosten für die ungebundenen Investitionen erfolgte folgendermassen: während die Aufwendungen für BKP 2 (Gebäude) eindeutig anhand der Unternehmerrechnungen und der geleisteten Arbeiten den ungebundenen Investitionen zugeordnet werden konnten, waren die Aufwendungen für die allgemeinen Positionen BKP 1 (Vorbereitungsarbeiten), BKP 4 (Umgebung) und BKP 5 (Baunebenkosten) nicht eindeutig zuzuordnen.

Die ausgewiesenen Kosten für BKP 2 (ungebundene Investitionen) betragen CHF 175'039.55 was einem Anteil von 9.02 % der Gesamtkosten von CHF 1'941'613.35 entspricht. Für die Abrechnung wurde der erwähnte Anteil auf die nicht zuordenbaren BKP-Positionen 1, 4 und 5 anteilmässig berechnet.

	Ausführungskredit		Abrechnung	
	CHF	0.00	CHF	8'068.90
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten				
			<i>9.02 % Anteil Gesamtkosten</i>	
BKP 2 Gebäude	CHF	274'000.00	CHF	175'039.55
Rohbau 1	CHF	94'000.00	CHF	58'848.95
Rohbau 2	CHF	54'500.00	CHF	50'147.90
Elektroanlagen	CHF	20'000.00	CHF	7'757.40
Heizungs- und Lüftungsanlagen	CHF	17'000.00	CHF	4'016.70
Sanitäranlagen	CHF	51'000.00	CHF	37'155.60
Ausbau 1	CHF	12'000.00	CHF	12'241.00
Ausbau 2	CHF	25'500.00	CHF	4'872.00
BKP 4 Umgebung	CHF	0.00	CHF	1'838.70
			<i>9.02 % Anteil Gesamtkosten</i>	
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	66'000.00	CHF	41'812.60
Architekt	CHF	20'000.00	CHF	13'023.30
Bauleitung	CHF	20'000.00	CHF	15'551.10
Bauingenieur	CHF	5'000.00	CHF	442.65
Elektroingenieur	CHF	4'000.00	CHF	2'628.75
Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäringenieur	CHF	14'000.00	CHF	5'908.10
Bauphysiker	CHF	1'500.00	CHF	916.05
Baunebenkosten	CHF	1'500.00	CHF	3'342.65
BKP 6 Reserve	CHF	10'000.00	CHF	0.00
Total Bauvorhaben, inkl. 7.7 % MWST	CHF	350'000.00	CHF	226'759.75
Minderkosten absolut			CHF	- 123'240.25
Minderkosten prozentual				- 35.2 %

Zusammenfassung und Begründung

Die Bauabrechnung der ungebundenen Investitionen schliesst mit CHF 226'759.75 gegenüber dem vom Souverän bewilligten Kredit von CHF 350'000.00 mit Minderkosten CHF 123'240.25 ab. Das entspricht einem prozentualen Anteil von 35.2 % der Kreditsumme und liegt klar ausserhalb der Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlages.

Die Ermittlung der Kostenvoranschlag-Kosten für einen Umbau mit alter Bausubstanz war schwierig und folgedessen sehr vorsichtig. Verschiedene Arbeitsgattungen wie Malerarbeiten, Bodenbeläge, Schliessanlage waren von der Aufteilung nicht betroffen, da sie ohnehin im gleichen Umfang angefallen sind. Die neuen Fenster wurden, mit Ausnahme der zusätzlichen Lukarne im Dach, den gebundenen Ausgaben zugeordnet.

Schlussbemerkung und Empfehlung des Gemeinderates

Die Innen- und Aussensanierung der Wohnhäuser Stockenstrasse 84, 86 und 88 konnte erfolgreich realisiert werden. Sie hat dem Stockengut nicht nur eine deutliche Aufwertung nach aussen verliehen, sondern hat in den Wohnhäusern Stockenstrasse 84 und 86 zeitgemässe, praktische und trotzdem gemütliche Wohnungen ermöglicht.

Mit der Nutzungsoptimierung der Liegenschaft Stockenstrasse 86 konnte das Ziel erreicht werden, neuen vermietbaren Wohnraum zu schaffen. Die Kosten für das Gesamtprojekt entsprachen praktisch dem gesprochenen Gesamtkredit. Der Anteil an ungebundenen Kosten fiel dabei tiefer aus als erwartet. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Bauabrechnung für den Ausführungskredit der ungebundenen Kosten zuzustimmen.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates vom 15. März 2022 bezüglich

Kreditabrechnung betreffend Innensanierung des Wohnhauses Stockerstrasse 86 im Umfang von CHF 226'759.75 (= ungebundene Teilausgabe zum Umbau des Stockengutes) geprüft und empfiehlt der Stimmbevölkerung, dem Antrag **zuzustimmen**.

Kilchberg, den 13. April 2022

Rechnungsprüfungskommission Kilchberg

Walter Siegenthaler, Präsident

Dr. Christoph Rohner, Aktuar