

Auszug aus dem Protokoll Gemeinderat vom 26. März 2024

09.10.01	Gemeindeorganisation, Verwaltung, Liegenschaften, Grundstücke, Gebäude	2014-351
8	Liegenschaft Kanzleistr. 4/6, Umbau und Erneuerung, Bauabrechnung, Antrag an Gemeindeversammlung	53/2024

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Bauabrechnung für den Umbau / Erneuerung Kanzleistr. 4, 6 mit Minderkosten von Fr. 361'774.22 (-9.2%) gegenüber dem mit der Bauteuerung bereinigten Kredit von Fr. 3'932'018.05 wird genehmigt.

BELEUCHTENDER BERICHT

Ausgangslage

Mit Volksabstimmung vom 1. September 2019 wurde für den Umbau und die Erneuerung der Liegenschaft Kanzleistr. 4, 6 ein Objektkredit von Fr. 3'570'000.00 bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baukostenindex zwischen der Erstellung der Kostenplanung bis zur Bauausführung. Zwischen April 2019 und April 2022 (Vergabe und Ausführung der meisten Arbeiten) hat sich der Baukostenindex Hochbau von 99.6 auf 109.7 Punkte verteuert. Das entspricht einer Erhöhung des Kredits von 3'570'000.00 um 10.1% (Fr. 362'018.05) auf neu Fr. 3'932'018.05.

Die Bauarbeiten sind abgeschlossen und die Mängelbehebung erledigt. Die Gebäudeversicherung hat die Neuschätzung vorgenommen und sämtliche Rechnungen wurden verbucht. Alle Wohnungen konnten vermietet werden.

Die Kosten (INV00026) betragen total Fr. 3'570'243.88. Damit sind Minderkosten von Fr. 361'774.22 (-9.2%) gegenüber dem mit der Teuerung bereinigten Kredit entstanden.

Gegenüber dem Kostenvoranschlag sind Mehraufwendungen infolge Überarbeitung des Bauprojekts aufgrund eines Rekurses des Zürcher Vereins Heimatschutz sowie zusätzliche Auflagen des Baubewilligungsverfahrens betreffend Schallschutz Flughafen Zürich (Fenstermotoren) angefallen. Die Einsparungen resultieren aus einer effizienten Vergabe von Arbeitsaufträgen, der herausragenden Leistung des Architekten und der Bauleitung sowie der strengen Überwachung und Kontrolle der Kosten durch die eingesetzte Objekt-Baukommission.

Rechtliches

Für die Abnahme der Bauabrechnung des an der Volksabstimmung bewilligten Kredits ist die Gemeindeversammlung zuständig.

Fazit

Im ursprünglichen Finanzplan wurde in der Investitionsrechnung 2019ff. über drei Jahre total 5 Mio. budgetiert. Dank Optimierung des Projekts konnten die ursprünglich budgetierten Kosten auf den an der Volksabstimmung bewilligten Kredit von Fr. 3'570'000.00 reduziert werden. Der Gemeinderat ist erfreut, dass in der momentanen Situation ein Bauprojekt unter dem bewilligten Kredit realisiert werden konnte.

Der Zeitplan wurde aufgrund des Rekurses gegen die Baubewilligung verzögert. Die angestrebte reine Bauzeit September 2021 bis Dezember 2022 konnte eingehalten werden. Nach harzigem Start konnten die Wohnungen per Mitte 2023 komplett vermietet und somit die angestrebte Rendite von 3.5% (vor Anpassung Referenzzinssatz) erreicht werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Antrag und der Beleuchtende Bericht zur Bauabrechnung Umbau / Erneuerung Kanzleistr. 4, 6 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - RPK, Jürg Schnyder, Präsident, Hakabstr. 7, 8309 Nürensdorf, zum Bericht
 - Objektbaukommission Umbau / Erneuerung Kanzleistr. 4, 6
 - Abteilungsleiter Bau und Liegenschaften
 - Kanzlei für die Broschüre

Gemeinderat Nürensdorf



Christoph Bösel
Gemeindepräsident



Andreas Ledermann
Gemeindeschreiber