



Kirchgemeindeversammlung vom 05. Juni 2023

Traktandum 2: Genehmigung der Bauabrechnung für Kirchendachsaniierung/Oberlichtsaniierungen in Kloten 2021-2022

Ausgangslage und Projektbeschreibung

1.1) Sanierung Kirchendach und Oblichtverglasungen

Das Kirchendach wurde Mitte der 1980-er Jahren letztmals saniert. Damals kam ein relativ neues System von Pirelli zum Einsatz, das heute praktisch nicht mehr angewendet wird. Die Dachhaut hat ihren Lebenszyklus nach mehr als 30 Jahren erfüllt und muss für eine weiterhin hohe Dichtigkeitsgarantie ersetzt werden. Die damals eingebrachte EPS-Dämmung kann erhalten werden. Für den Einbau der neuen Dämmung muss eine zusätzliche Schutzschicht eingebaut werden. Die Spenglerab- und Anschlüsse werden rundem erneuert.

1.2) Sanierung Oblichtfenster Wohn- und Bürogebäude mit Saal

Die Oblichtfenster der Wohn- und Geschäftsbereiche der Liegenschaften am Rosenweg wurden seit der Erstellung der Liegenschaft vor rund 50 Jahren nicht mehr erneuert. Sie befinden sich in teilweise schlechtem Zustand und müssen zur Verhinderung von Folgeschäden bei möglichen Feuchtigkeitsschäden ersetzt werden. Die neuen Verglasungen entsprechen den aktuellen Vorschriften für Wärme- und Schalldämmung. Die bauphysikalische Situation und die Wärmedämmung werden damit deutlich verbessert.

Budgetkredit

Die Investitionsprojekte Kirchendachsaniierung und Zentrum Oberlichtsaniierungen in Kloten mit einem Kredit von CHF 705'000 wurden am 7. Dezember 2020 der Kirchgemeindeversammlung vorgelegt und auch einstimmig genehmigt.

Baukosten

Die Bauabrechnung für die gesamten Kirchendachsaniierung und Zentrum Oberlichtsaniierungen/ Kloten 2021-2022 präsentiert sich wie folgt (Zusammenstellung nach Baukostenplan/BKP):

BKP Zahl	Arbeitsgattung	Firma	CHF
101	Vorbereitungsarbeiten: Bestandesaufnahmen	Rohrprofi AG, Pfungen	684.40
113	Terrainvorbereitungen: Rückbau Oblichter	Michel Holzbau GmbH, Kölliken	28'305.85
113	Terrainvorbereitungen: Abbruch Oblichter	Michel Holzbau GmbH, Kölliken	28'306.15
211.1	Grüstarbeiten Dach-und Oberlichtssaniierung	Huber Baugeschäft AG, Bassersdorf	5'385.00
211.1	Grüstarbeiten Dach-und Oberlichtssaniierung	Huber Baugeschäft AG, Bassersdorf	936.65
211.1	Grüstarbeiten Dach-und Oberlichtssaniierung	Huber Baugeschäft AG, Bassersdorf	5'385.00
211.1	Grüstarbeiten Dach-und Oberlichtssaniierung	Huber Baugeschäft AG, Bassersdorf	5'385.00
211.1	Grüstarbeiten Dach-und Oberlichtssaniierung	Huber Baugeschäft AG, Bassersdorf	3'769.50
211.1	Grüstarbeiten Dach-und Oberlichtssaniierung	Huber Baugeschäft AG, Bassersdorf	87.20
211.1	Grüstarbeiten Dach-und Oberlichtssaniierung	Huber Baugeschäft AG, Bassersdorf	1'639.05
211.1	Grüstarbeiten Dach-und Oberlichtssaniierung	Huber Baugeschäft AG, Bassersdorf	13'303.90
214	Verkleidungen bei Oberlichtern	Kambium Holzbau AG, Bassersdorf	5'802.30
214	Anpassungen Dachfenster	Kambium Holzbau AG, Bassersdorf	5'260.00
214	Dachsaniierung Spenglerarbeiten	Kambium Holzbau AG, Bassersdorf	11'158.50
221.0	Fenster in Metall, Oblichtverglasungen	HP Gasser AG, Lungern	107'700.00
221.0	Fenster Aussentüren Tore	HP Gasser AG, Lungern	1'080.00
221.0	Fenster Aussentüren Tore	HP Gasser AG, Lungern	150'000.00
221.0	Fenster in Metall, Oblichtverglasungen	HP Gasser AG, Lungern	26'433.95
222	Spenglerarbeiten	P. Wessner AG, Wangen b. Dübendorf	17'665.60
222	Spenglerarbeiten	P. Wessner AG, Wangen b. Dübendorf	27'018.00
222	Spenglerarbeiten	P. Wessner AG, Wangen b. Dübendorf	40'474.65
224.1	Flachdächer:Bedachungsarbeiten	Tecton AG, Zürich	16'790.50
224.1	Flachdächer:Bedachungsarbeiten	Tecton AG, Zürich	29'269.95
224.1	Flachdächer:Bedachungsarbeiten	Tecton AG, Zürich	10'804.35
224.1	Flachdächer:Bedachungsarbeiten	Gerber Bedachungen, Zürich	5'068.25

225.1	Spez. Dichtungen und Dämmungen	Rifko's Isolation GmbH, Siebnen	1'139.35
285.1	Oberflächenbehandlungen: Malerarbeiten	Maler Pfaller GmbH, Kloten	4'591.55
287	Baureinigung	F. Rubio AG, Zürich	675.70
291.1	Honorarrechnung: Architekt	GLP PAN Architekten AG, Zürich	6'441.80
291.1	Honorarrechnung: Architekt	GLP PAN Architekten AG, Zürich	32'310.00
291.1	Honorarrechnung: Architekt	GLP PAN Architekten AG, Zürich	8'804.75
511	Bewilligungen, Grundbuchauszug	Notariat, Bassersdorf	105.00
524	Vervielfältigungen, Plankopien	GLP PAN Architekten AG, Zürich	107.90
524	Vervielfältigungen, Plankopien	GLP PAN Architekten AG, Zürich	881.10
Total Ausgaben			602'770.90

Mit Beschlüssen vom 2. März 2020 und 1. Februar 2021 sicherte der Synodalrat der Kirchgemeinde Kloten den reglementgemässen Baubeitrag (3 %) für die Sanierung des Kirchendachs und der Oberlichtverglasung in Kloten zu.

Anlagen im Bau VV 31.12.2021	CHF	210'404.20	
Kto: 3506.5040.44/2022	CHF	392'366.70	
Total Ausgaben	CHF	602'770.90	
Total Einnahmen (Subventionsbeitrag Synodalrat-Bauabteilung 3%)	CHF	18'083.13	
Nettoinvestitionen	CHF	584'687.77	
Genehmigter Kredit (KGV 7.12.2020)	CHF	705'000.00	
Abweichung zum bewilligten Kredit	CHF	-120'312.23	-17 %

Abweichungen zwischen Kostenvoranschlag und Bauabrechnung

Die Kosten für die Bauarbeiten fielen CHF 120'312.23 tiefer aus als budgetiert.

Konto	Rechnung 2022	Budget 2022 (2021)	Differenz
3506.5040.44	392'366.70		IP: Kirchendachsanieerung; Kloten (2021-2022)
1407.00	210'404.20		Anlagen im Bau VV 31.12.2021 Kto: 1407.00
Total Ausgaben	602'770.90	705'000.00	-102'229.10
			Einsparungen (aufgerundet):
			1'200.00 Vorbereitungsarbeiten
			5'000.00 Sicherung vorhandener Anlagen
			800.00 Montagebau in Holz
			7'800.00 Fenster in Metall, Oblichtverglasungen
			2'800.00 Spenglerarbeiten
			28'000.00 Bedachungen/Flachdächer
			800.00 Spez. Dichtungen und Dämmungen
			2'400.00 Innere Malerarbeiten
			2'300.00 Baureinigung
			2'500.00 Bauingenieur
			4'400.00 Bauphysiker
			2'000.00 Baunebenkosten
			3'000.00 Versicherungen
			35'000.00 Rückstellungen/ Unvorhergesehenes
			98'000.00 Total Einsparungen
3506.6310.46	18'083.13		18'083.13 Invest.beitrag der Körperschaft; Kirchendachsanieerung; Kloten
			116'083.13
Total	584'687.77	705'000.00	-120'312.23
			-4'229.10 abgerechnet als Aufwand im Jahr 2020
	-584'687.77		Aktivierung der Anlage im betreffenden Bilanzkonto:1404.00 Hochbauten

Begründung zu den Minderkosten von CHF 120'312.23

Stellungnahme Stephan Kaufmann (dipl. Arch. ETH/SIA - GLP PAN Architekten AG)

1. Gleichzeitige Ausführung der beiden Projekte; Einsparung ca. CHF 50'000.00
Ursprünglich war die Ausführung der Arbeiten in zwei separaten Etappen vorgesehen. Aufgrund der Verschiebungen konnten die Arbeiten dann gesamthaft ausgeschrieben werden. Durch die damit verbundene grössere Bausumme und die Umsetzung verschiedener Bauleistungen in einem Auftrag konnte eine günstige Ausführung der Arbeiten erreicht werden.

2. Reserven mussten nicht genutzt werden; Einsparung CHF 35'000.00
Die Komplexität der Arbeiten und die ungenauen Kenntnisse der Gegebenheiten veranlassten uns dazu, möglichst umfangreiche Abklärungen zu treffen und sorgfältig zu Planung. Gleichzeitig musste eine angemessene Reserve für Unvorhergesehenes eingerechnet werden. Erfreulicherweise konnten wir feststellen, dass unsere Annahmen zutreffend waren und keine Überraschungen zu weiteren Kosten führten. Die Reserven mussten somit nicht beansprucht werden.

3. Berücksichtigung der Planung Spitzweg, Einsparung ca. CHF 30'000.00
Parallel zur Ausführung der Arbeiten wurde die Planung für das Projekt Spitzweg auf den Weg gebracht. Alle Dach- und Oblichtbereiche, die allenfalls von diesen folgenden Projektierungen betroffen wären, wurden vorerst nicht ausgeführt, da diese Bauteile für die verbleibende Lebensdauer noch problemlos genutzt werden können.

Finanzierung und Folgekosten

Diese erfolgt ausschliesslich aus eigenen Mitteln. Gemäss HRM2-Regelung werden Hochbauarbeiten und Einrichtungen, welche über der Aktivierungsgrenze liegen, aufgrund der vorgegebenen Anlagekategorien und Nutzungsdauer abgeschrieben.

Anlagenkategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten: Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	20 Jahre	584'687.77	29'234.40

Antrag der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung, die Bauabrechnung für Kirchendachsanierung und Zentrum Oberlichtsanierungen in Kloten 2021-2022 mit Gesamtausgaben von CHF 602'770.90 und Total Einnahmen (Subventionsbeitrag Synodalrat-Bauabteilung 3%) von CHF 18'083.12 zu genehmigen.

Die Nettoausgaben von CHF 584'687.77 sind als Investition zu aktivieren und über 20 Jahre abzuschreiben (jährlich CHF 29'234.40).

Im Namen der Kirchenpflege

Bassersdorf, 4. Oktober 2022

Präsidium
David Schmid

Aktuarat
Patricia Rösch

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die vorliegende Bauabrechnung gemäss § 60 Abs. 2 des Kirchgemeindereglements (KGR; LS 182.60) unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und für richtig befunden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Kirchgemeindeversammlung, die vorliegende Bauabrechnung gemäss dem Antrag der Kirchenpflege zu genehmigen.

Im Namen der Rechnungsprüfungskommission

Bassersdorf, 4. Oktober 2022

Präsidium
Hans-Peter Boschung

Aktuarat
Judith Roos