

## Gemeinderat

Protokoll-Auszug vom 3. April 2018

**100.**

**L2.01.2**

### **Liegenschaften**

#### **Umbau und Sanierung des ehemaligen Bauernhauses Furen, Vers.-Nr. 92, Schwerzenbachstrasse 3, Greifensee**

- Genehmigung der Bauabrechnung über Fr. 1'210'096.05 inkl. MWST
- Kenntnisnahme der Kostenüberschreitung von Fr. 88'096.05 inkl. MWST
- Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2018

---

### **Antrag**

1. Die vorliegende Bauabrechnung des Architekturbüros Nathalie Frey, Winterthur, vom 12. März 2018 über die Sanierung des ehemaligen Bauernhauses Furen von Fr. 1'210'096.05 inkl. MWST wird zur Kenntnis genommen, für richtig befunden und genehmigt.
2. Von der Kostenüberschreitung von Fr. 88'096.05 inkl. MWST gegenüber dem von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2015 bewilligten Kredit von Fr. 1'122'000.– wird Kenntnis genommen.

### **Bericht**

#### **A.**

##### **Einleitung**

An der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2015 wurde ein Kredit von Fr. 1'122'000.–, gestützt auf die Grobkostenschätzung des Architekturbüros Nathalie Frey, Winterthur, vom 2. Februar 2015 mit einer Preisgenauigkeit von +/- 25 %, genehmigt. Mit diesem Kredit wurde gemäss dem Projektbeschrieb aus der Weisung zum Kreditantrag der Hausteil des ehemaligen Bauernhauses tiefgreifend saniert und der Dachstock ausgebaut.

#### **B.**

##### **Bewilligter Kredit**

Folgende Projektierungs- und Baukosten wurden gemäss Grobkostenschätzung genehmigt:

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	80'000.–
Wohnhaus, Renovation EG und OG	Fr.	616'000.–
Wohnhaus, Keller	Fr.	108'000.–
Wohnhaus, Ausbau Dachgeschoss	Fr.	248'000.–
Umgebung	Fr.	60'000.–
Baunebenkosten	Fr.	10'000.–
<b>Total Projektierungs- und Baukosten inkl. MWST (+/- 25 %)</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'122'000.–</b>

Gemeinderat

Im Städtli 3  
8606 Greifensee  
Tel. 043 399 21 21  
Fax 043 399 21 11  
info@greifensee.ch  
www.greifensee.ch

## C.

### Bauabrechnung

Die von Architektin Nathalie Frey erstellte Bauabrechnung vom 12. März 2018 sieht folgendermassen aus:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	36'349.25
BKP 2 Gebäude	Fr.	949'477.40
BKP 4 Umgebung	Fr.	71'649.05
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	32'059.65
BKP 6 Reserve, Unvorhergesehenes	Fr.	120'560.70
<b>Total Projektierungs- und Baukosten inkl. MWST</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'210'096.05</b>

## D.

### Mehrkosten

Ein detaillierter Kostenvoranschlag nach BKP-Basis, auf dem nun auch die Bauabrechnung basiert, wurde erst nach Kreditgenehmigung erstellt. Die Grobkostenschätzung, welche Grundlage für die Kreditgenehmigung war, wurde auf gebäudevolumenbasierten Zahlen berechnet. Die vorliegende Bauabrechnung lässt sich dadurch schlecht mit den Zahlen des Kreditantrags vergleichen. Die wesentlichen Abweichungen gegenüber dem Vorprojekt werden unter Punkt E. detailliert beschrieben.

Bewilligter Kredit	Fr.	1'122'000.00
Bauabrechnung	Fr.	1'210'096.05
<b>Total Mehrkosten inkl. MWST</b>	<b>Fr.</b>	<b>88'096.05</b>

## E.

### Begründung Mehr-/Minderkosten

Die Mehr-/Minderkosten von Fr. 88'096.05 gegenüber dem bewilligten Kredit lassen sich wie folgt begründen:

- Heizungsraum im ehemaligen Stall erstellt Mehrkosten rund Fr. 29'000.–  
Im Laufe der Planung wurde erkannt, dass die Erstellung des Heizungsraums für die Pelletsheizung inkl. Pelletslager im Keller aus verschiedenen Gründen (Platzverhältnisse, Kamin, Grundwasser etc.) nicht optimal ist. Zudem hätte die Erstellung der Heizung im Keller bedeutet, dass im Wohnhaus kein Cheminée oder Kachelofen mehr möglich gewesen wäre. Als Alternativ-Standort drängte sich der ehemalige Stall auf. Darin konnte letztendlich ein optimaler Heizungs- und Pelletslageraum erstellt werden.

- Erstellung thermische Solaranlage Mehrkosten rund Fr. 10'000.–  
Als ökologisch sinnvolle Ergänzung zur Warmwasseraufbereitung neben der Pelletsheizung wurde im Laufe der Planung und Bewilligungsverfahren die Erstellung einer thermischen Solaranlage, integriert im neuen Dach des Wohnhauses, beschlossen.

- Neue Fensterläden, Stalltüre und Scheunentor Mehrkosten rund Fr. 25'000.–  
Anstelle der Renovation der alten Holzjalousieläden, welche sich in einem schlechteren Zustand befanden als angenommen, wurden am ganzen Wohnhaus die Läden durch neue, unterhaltsarme Fensterläden aus Metall ersetzt. Vergleichbares gilt für Stalltüre und Scheunentor, welche stark mangelhaft und somit nicht mehr ausreichend funktionstüchtig waren, so dass deren Ersatz unumgänglich wurde.

- Fassade neuer Verputz Mehrkosten rund Fr. 36'000.–  
In der Kostenschätzung war lediglich eine Renovation des Fassadenanstrichs vorgesehen. Als anlässlich der Erstellung des Baugerüsts erstmals die ganze Fassade zugänglich wurde, musste ein sehr schlechter Zustand des gesamten Fassadenverputzes festgestellt werden. Herrührend von einem falschen Fassadenanstrich (Dispersion) in der Vergangenheit, hat der ursprüngliche mineralische Fassadenputz grossen Schaden genommen und es wurden unzählige lose Stellen erkannt. Als Folge daraus wurde entschieden, den kompletten Fassadenverputz zu ersetzen.

- Kaminofen und Kaminsanierung Mehrkosten rund Fr. 10'000.–  
In der Kostenschätzung war vorgesehen, den kaputten Kachelofen abzubrechen. Der dazugehörige Kamin der ehemaligen Holzfeuerung war für die Pelletsheizung im Keller vorgesehen. Im Laufe der Planung und im Zusammenhang mit der Neuerstellung des Heizungsraums wurde entschieden, den Kamin bestehen und sanieren zu lassen, da der Verzicht auf eine Holzfeuerstelle als wertbeeinträchtigend für die Liegenschaft beurteilt wurde. Folglich wurde im Wohnzimmer ein neuer Kaminofen installiert, im Dachgeschoss besteht neu die Möglichkeit, einen weiteren Ofen (Mietersache) anzuschliessen.

- Diverse Mehr-/Minderkosten Minderkosten rund Fr. 20'000.–  
Erst bei den Abbrucharbeiten kam im Innern des Wohnhauses eine grosse Fachwerkwand zum Vorschein. Dieser nicht vorgesehene Sanierungsaufwand der Fachwerkwand führte wohl zu Mehrkosten, stiftete aber aus Sicht der Bauherrschaft auch einen entsprechenden Mehrwert. Dagegen konnten bei diversen Submissionen auch Vergabeerfolge gebucht werden, so dass schlussendlich auch Minderkosten von insgesamt rund Fr. 20'000.– resultierten.

## **F.**

### **Schlussfolgerung**

Die unter Punkt E. beschriebenen Leistungen ergeben zusammen die rund Fr. 90'000.– und entsprechen gerundet der Kreditüberschreitung.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass der Umbau des ehemaligen Bauernhauses Furen sehr gut gelungen ist. Die Umbauarbeiten, welche in einem solch alten Objekt schwierig zu planen sind, konnten ohne wesentliche Probleme, unfallfrei und fristgerecht abgewickelt werden. Unter der kompetenten Planung und souveränen Bauleitung von Architektin Nathalie Frey konnten die Bauarbeiten mit geringen Mehrkosten abgeschlossen werden. Das Haus ist seit dem 1. Juli 2017 wieder vermietet (Fr. 4'750.–/Monat, exkl. Nebenkosten). Die Mehrkosten von Fr. 88'096.05 bedeuten eine Kostenabweichung von 7,8 % gegenüber der Grobkostenschätzung mit einer Preisgenauigkeit von +/- 25 %.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2018 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.

3. Mitteilung durch Protokoll-Auszug an:
- RPK, Präsident Ronald Müller, Hasenweg 6, 8606 Greifensee
  - Mitglieder der Planungskommission
  - Liegenschaftenvorsteher
  - Finanzen
  - Liegenschaften
  - Akten

#### GEMEINDERAT GREIFENSEE

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Dr. Monika Keller

Roland Sibler

**GEMEINDE GREIFENSEE**  
Rechnungsprüfungskommission



**Abschied**

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 24. April 2018

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Bauabrechnung – Umbau und Sanierung des ehemaligen Bauernhaus Furen

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die vorliegende Bauabrechnung geprüft. Sie schliesst mit Baukosten von Fr. 1'210'096.05 ab, was gegenüber dem am 3. Juni 2015 von der Gemeindeversammlung genehmigten Kredit von Fr. 1'122'000.00 eine Kostenüberschreitung von Fr. 88'096.05 darstellt.

Die Mehrkosten entstanden durch notwendige Zusatzarbeiten (Fassade) und vom Gemeinderat als notwendig eingeschätzte Projektanpassungen (Heizungsraum, Kachelofen, Solaranlage, Läden/Tore). Die RPK ist der Ansicht, dass solche nachträgliche Projekterweiterungen auf ein Minimum beschränkt werden sollten.

Die erwarteten Mieteinnahmen von Fr. 60'000.00 wurden mit Fr. 57'000.00 knapp realisiert.

Gesamthaft beurteilt die RPK die Projektrealisation als geglückt. Dazu hat auch beigetragen, dass wenige unbekannte Altlasten aufgetreten sind.

Die RPK schlägt der Gemeindeversammlung vor, dieser Bauabrechnung zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Ronnie Müller  
Mitglied

Daniel Savary  
Mitglied