



GEMEINDE GREIFENSEE
Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 20. September 2021

- | | | |
|---|----------------|--|
| 145 | 24 | L2 LIEGENSCHAFTEN |
| | 24.01.2 | Einzelne Objekte Eigentum der Gemeinde sowie Miet-, Pacht- und Baurechtsobjekte |
| <p>Umbau und Sanierung Landenberghaus und Pfarrhaus:
Genehmigung Bauabrechnung / Kenntnisnahme der Kostenüberschreitung und Genehmigung Zusatzkredit / Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2021</p> | | |

Antrag

1. Die Bauabrechnung zum an der Urne bewilligten Projekt vom 12. Februar 2017 für den Umbau und die Sanierung des Landenberghauses und des Pfarrhauses wird – gestützt auf die Baukostenabrechnung der ARGE Landenberghaus Greifensee vom 3. Juni 2021 – genehmigt.
2. Von der Kostenüberschreitung von Fr. 391'692.75 inkl. MWST gegenüber dem bewilligten Gesamtkredit von Fr. 12'660'000.– inkl. MWST (Baukredit Fr. 11'720'000.– inkl. MWST und Planungskredit von Fr. 940'000.– inkl. MWST) wird Kenntnis genommen und der dafür benötigte Zusatzkredit bewilligt.

Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Das 1970 erbaute alte Landenberghaus erfüllte die Anforderungen an Sicherheit und zeitgemässe Infrastruktur nicht mehr. 2012 gab die Gemeindeversammlung daher mit der Bewilligung eines Architekturwettbewerbs den Startschuss für die Sanierung des Landenberghauses. Darin eingeschlossen war auch die Übernahme und Sanierung des benachbarten ehemaligen Pfarrhauses. Im März 2014 und im Februar 2017 sprach der Souverän insgesamt Fr. 12'660'000.– inkl. MWST für die Planung und die Baukosten. Am 16. Februar 2018 erfolgte dann der Baustart und nach einer rund 1½-jährigen Bauzeit konnte das neue beziehungsweise sanierte Gebäudeensemble am 21. September 2019 feierlich eröffnet werden.

Wie beim Bauen mit historischer Substanz zu erwarten, kam es auch hier zu einigen Überraschungen. So war die alte Stadtmauer beim Landenberghaus durch den Brand von 1943 stärker beschädigt als erwartet und musste umfassend abgestützt und restauriert werden. Auch im ehemaligen Pfarrhaus, das man eigentlich nur sanft renovieren wollte, erwies sich die Statik als so kritisch, dass unter anderem ein Boden einbetoniert werden musste, um das Gebäude zu erhalten. Zu den schöneren Überraschungen gehörte die Entdeckung von unbekannten Wand- und Deckenmalereien. Zusammen mit den zahlreichen Auflagen von Feuerpolizei und Denkmalpflege konnten daher die unerwarteten Zusatzkosten durch die einkalkulierten Reserven nicht vollumfänglich aufgefangen werden, was zu einer Kostenüberschreitung des bewilligten Gesamtkredits von Fr. 12'660'000.– inkl. MWST führte. Zum Schluss resultieren Gesamtkosten von Fr. 13'051'692.75 inkl. MWST, was eine Überschreitung von Fr. 391'692.75 inkl. MWST beziehungsweise von 3,1 % bedeutet. Damit konnte die Kostengenauigkeit von +/- 10 % gemäss der Kreditbewilligung aber dennoch eingehalten werden.

Der Gemeinderat und alle Projektbeteiligten sind der Auffassung, dass das Ziel, den langfristigen Erhalt und eine sinnvolle Nutzung der beiden Gebäude sicher zu stellen, vollumfänglich erreicht wurde. Auch von den Nutzerinnen und Nutzern sowie aus der Bevölkerung sind viele positive Rückmeldungen eingegangen. Greifensee hat somit für die Zukunft wieder ein würdiges und den vielseitigen Ansprüchen entsprechendes kulturelles und gesellschaftliches Zentrum.

A.

Ausgangslage

Gestützt auf den Kostenvoranschlag der ARGE Landenberghaus Greifensee vom 30. August 2016 mit einer Preisgenauigkeit von +/- 10 % bewilligten die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 einen Baukredit von Fr. 11'720'000.– inkl. MWST. Zusammen mit dem bewilligten Planungskredit von insgesamt Fr. 940'000.– inkl. MWST beläuft sich der Gesamtkredit somit auf Fr. 12'660'000.– inkl. MWST gemäss nachfolgender Aufstellung:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 967'000.–
Gebäude	Fr. 7'293'000.–
Betriebseinrichtung	Fr. 1'549'000.–
Umgebung	Fr. 296'000.–
Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr. 659'000.–
Ausstattung	Fr. 306'000.–
Erstellungs- und Planungskosten	Fr. 11'070'000.–
Reserven zur Abdeckung von Risiken	Fr. 1'590'000.–
Erstellungs- und Planungskosten inkl. Reserven	Fr. 12'660'000.–
Bereits bewilligte Planungsarbeiten (Planungskredit)	Fr. 940'000.–
Bewilligte Baukosten inkl. 8 % MWST (+/- 10 %)	Fr. 11'720'000.–

Gemäss dieser Aufstellung aus der Weisung zur Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 über die gesamten Planungs- und Erstellungskosten wird hiernach auch die Bauabrechnung über die gesamten Kosten (Planungs- und Baukredit) erstellt.

B.

Bauprojekt / Ausführung

B.1 Projektziel

Das Landenberghaus, welches 1970 anstelle der damaligen Schlossscheune erstellt wurde, mittlerweile in die Jahre gekommen ist und auch nicht mehr den vielseitigen Ansprüchen entspricht, soll durch einen Neubau innerhalb der historischen Mauern ersetzt werden. Miteinbezogen werden soll auch die Sanierung des angebauten Pfarrhauses, welches in einem Gebäudetausch von der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde erworben werden kann, sobald eine rechtsgültige Baubewilligung für das Landenberghaus vorliegt. Das so neugeschaffene Gebäudeensemble soll weiterhin das kulturelle und gesellschaftliche Zentrum von Greifensee bleiben können und den aktuellen Ansprüchen wieder für lange Zeit dienen und insbesondere die brandschutztechnischen Anforderungen erfüllen.

B.2. Projektorganisation

Für die Steuerung des Projekts hat der Gemeinderat eine Baukommission mit folgenden Mitgliedern eingesetzt: Monika Keller, Gemeindepräsidentin (Vorsitz), Franziska Graf Schläppi,

Sicherheit- und Gesundheitsvorsteherin, Bruno Schaeferli, Finanz- und Liegenschaftenvorsteher, Herbert Hubmann, Leiter Liegenschaften und Ingo Brinkmann von der Basler & Hofmann AG als externem Bauherrenberater. Diese Baukommission hat im Rahmen von total 45 Sitzungen die Projektführung wahrgenommen. Für die klare Regelung der Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten zwischen Bauherrschaft und Generalplaner wurde ein Projekt-handbuch erstellt.

Für gewisse Entscheide, insbesondere bei der Ausstattung, wurde eine dafür bestimmte Nutzergruppe miteinbezogen. Die Nutzergruppe setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern von Vereinen zusammen.

B.3 Ausführung Bauprojekt

Landenberghaus:

Das alte Landenberghaus wurde komplett abgerissen. Einzig die beiden historischen Mauern (Fassade seeseitig und die Gibelmauer mit der treppenartigen Mauerkrone zum Schloss hin) blieben stehen und mussten entsprechend aufwändig geschützt und gegen Einsturz gesichert werden. Für die Errichtung eines kompletten Untergeschosses wurde der felsige Untergrund ausgehoben. Beim alten Landenberghaus war nur etwa ein Drittel der Grundfläche unterkellert. Nach dem Aushub wurde das Untergeschoss mit einer wasserdichten Betonwanne betoniert. Darüber entstand das heutige neue und grössere Landenberghaus mit dem Saal im 1. Obergeschoss, welcher das Herzstück des neuen Gebäudes darstellt. Die Innenseiten der historischen Mauern wurden freigelegt, so dass sie sich heute in ihrer ursprünglichen Form präsentieren und dem Saal seinen unvergleichlichen Charakter geben. Beim Innenausbau des Saals konnte mit diversen baulichen Elementen eine hervorragende Akustik erreicht werden, welche eine von vielen Anforderungen an den Saalbau war. Die erstellte Bühnenanlage mit diversen festen und mobilen Elementen sowohl für die Bühne, das Licht wie auch für den Ton, kann je nach Anlass und Anforderung äusserst vielseitig genutzt werden. Im Erdgeschoss entstanden wieder ein Foyer und ein Gastronomiebereich mit kleiner Produktionsküche und einem Gastraum mit.

Pfarrhaus:

Das Pfarrhaus wurde in seiner Grundstruktur belassen und renoviert. Jedoch zeigte sich die Tragstruktur des Gebäudes in einem wesentlich schlechteren Zustand als erwartet, woraus wesentliche Mehrkosten resultierten. Im Erdgeschoss inkl. Keller und im 1. Obergeschoss entstanden in der gegebenen Raumstruktur vielseitig nutzbare Räumlichkeiten. Beide Geschosse wurden mittels Durchbrüchen durch die ursprünglich komplett geschlossene Wand zwischen den beiden Gebäuden mit dem Landenberghaus verbunden. Im Obergeschoss wurde eine Saalküche errichtet, welche der Bewirtung des Saals dient. Die übrigen vier Räume im Obergeschoss stehen als Nebenräume zum Saalbetrieb oder einzeln als Räume für kleine Vereins- oder Familienanlässe zur Verfügung. Sie wurden benannt nach historischen Persönlichkeiten aus der Geschichte von Greifensee: Gerold Edlibach Zimmer – Elisabeth von Rapperswil Zimmer – Salomon Landolt Zimmer – Pfarrstube. Bei der brandschutztechnischen Ertüchtigung der Decke im Elisabeth von Rapperswil Zimmer, für welche das alte Täfer heruntergenommen werden musste, kam zur grossen Verwunderung aller Beteiligten eine wunderbar bemalte Holzdecke hervor. Mit einer aufwändigen Restauration der Deckenmalereien konnte die Entdeckung für künftige Generationen erhalten und offen sichtbar gemacht werden.

Im 2. Obergeschoss wurde wieder eine 5-Zimmer-Wohnung erstellt, welche über einen separat erstellten Treppenaufgang im schopfähnlichen Anbau erschlossen wurde. Die brandschutztechnischen Anforderungen zur Trennung zwischen den beiden verschiedenen Nutzungszonen (Wohnbereich und öffentliches Gebäude) sind gross und gestalteten sich im Zusammenhang mit den denkmalpflegerischen Auflagen als grosse Herausforderung für die Planung und Ausführung und führten letztendlich auch zu ungeplanten massiven Mehrkosten.

Umgebung:

Der städtlseiteige Vorplatz wurde wieder mit einer Kopfsteinpflasterung ergänzt und bildet heute zusammen mit der alten Riegelfront des Pfarrhauses und der neuen, modern gestalteten Fassade des Landenberghauses, dem Schloss und den übrigen Gebäuden das harmonisch wirkende Zentrum des Landstädtchens von Greifensee.

Seeseitig gehört der Garten im Bereich des Pfarrhauses zur Wohnung und wird von den Mieterinnen und Mietern als privater Aufenthaltsbereich genutzt. Vor dem Landenberghaus wurde ein Vorplatz gestaltet, welcher als Restaurantterrasse genutzt wird. Das alte Waschhaus konnte mit minimalem Aufwand zur Nutzung für den Gastronomiebereich aufgewertet werden. Die Gartenparzelle unterhalb des Seewegs, die ursprünglich zusammen mit dem Pfarrhaus im Besitz der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde war, wurde während der Bauzeit als Installationsplatz genutzt und nach Abschluss der Arbeiten wieder instand gesetzt, so dass er heute zur Nutzung durch den Saal- und Restaurationsbetrieb zur Verfügung steht.

C.

Baubabrechnung

Gemäss Baukostenabrechnung vom 3. Juni 2021 der ARGE Landenberghaus Greifensee belaufen sich die gesamten Projektkosten auf Fr. 13'051'692.75 inkl. MWST. Im Vergleich zum bewilligten Gesamtkredit von Fr. 12'660'000.– inkl. MWST bzw. im Vergleich mit dem ausgearbeiteten Kostenvoranschlag (KV) im Rahmen der Projektierung nach Kreditgenehmigung ergeben sich folgende Beträge:

	KV Original für Projektkredit Ur- nenabstimmung +/- 10 %	KV Aktuell nach Projektierung	Effektive Kosten	Abweichung im Vergleich mit KV Original bzw. KV Aktuell (grau hinterlegt)
0 Vorprojekt		940'000	999'342	59'342
1 Vorbereitungsarbeiten	967'000	146'107	146'107	-820'893
2 Gebäude	7'293'000	6'358'525	6'225'971	-1'067'029
3 Betriebseinrichtung	1'549'000	1'152'248	1'152'248	-396'752
4 Umgebung	296'000	283'296	283'296	-12'704
5 Baunebenkosten und Übergangskonten	659'000	2'986'586	2'986'586	2'327'586
6 Reserve	1'590'000	-354'187	110'718	-1'479'282
7 Brandschutz Pfarrhaus		542'253	542'253	542'253
8 Statik Pfarrhaus		230'859	230'859	230'859
9 Ausstattung	306'000	374'313	374'313	68'313
Vergleich Projektkredit mit effektiven Kosten	12'660'000	12'660'000	13'051'693	391'693
Vergleich in %	100	100	103.1	3.1
Alle Beträge in Fr. inkl. MWST (auf Franken gerundet)				

Bedauerlicherweise schliesst das Projekt mit einer Kostenüberschreitung von 3,1 % bzw. Fr. 391'692.75 inkl. MWST ab, welche jedoch innerhalb der Genauigkeit von +/- 10 % des Kostenvoranschlages liegt. Die Erklärungen zu den Mehrkosten werden im folgenden Abschnitt dargelegt.

D.

Begründung Kostenabweichungen

Generell kann erwähnt werden, dass die Baukommission mit den bewilligten Kosten haushälterisch und kostenbewusst umgegangen ist. Während der Planungsphase aufgekommene Bauherrenwünsche, welche im Vorprojekt noch nicht enthalten waren, wurden gewissenhaft abgewogen, auf Sinn und Zweck bzw. Kosten/Nutzen geprüft und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt (mehr dazu in der nachfolgenden Auflistung). Die grössten Kostenabweichungen sind nicht beim Neubau des Landenberghauses entstanden, sondern sind auf den Zustand des Pfarrhauses zurückzuführen, der wesentlich schlechter war als angenommen. Unzählige Vorschriften und Auflagen durch die Feuerpolizei und die kantonale Denkmalpflege machten die Sanierungsarbeiten ebenfalls wesentlich aufwändiger.

Eine der grössten Herausforderungen in dem ohnehin schon sehr komplexen Projekt bestand darin, die zum Teil diametral auseinanderliegenden Ansprüche der Denkmalpflege und der Feuerpolizei planerisch und kostenmässig unter einen Hut zu bringen.

Die Kostenverschiebungen zwischen den einzelnen Positionen sind vor allem damit zu erklären, dass beim Kostenvoranschlag die Planungshonorare bei den einzelnen Positionen inkludiert waren. Bei der Abrechnung sind sämtliche Honorare in der Rubrik 5 «Baunebenkosten und Übergangskonten» verbucht.

Auflistung von Mehrkosten (Beträge gerundet)

- Fr. 274'000.– Baumeisterarbeiten
 - Micropfähle für Fassadensicherung; statisch notwendig gemäss Bauingenieur
 - Aufwändigere Abstützung Schlossfassade; statisch notwendig gemäss Bauingenieur
 - Statik und Sicherung Seefassade; statisch notwendig gemäss Bauingenieur
 - Städtlifassade, Schalung in durchgehender Höhe; optische Verbesserung
 - Innengerüst Schlossfassade; in Ausschreibung nicht korrekt berücksichtigt
 - Durchstanzbewehrungen; statisch notwendig gemäss Bauingenieur
 - Spannkabel Galerie; statisch notwendig gemäss Bauingenieur
- Fr. 113'000.– Bollensteinmauerwerk und Fassadenputze
 - Zusätzliche statische Massnahmen; statisch notwendig gemäss Bauingenieur
 - Öffnung Fenster Schlossfassade; Empfehlung Denkmalpflege
 - Seefassade Statik Fenster Obergeschoss; statisch notwendig gemäss Bauingenieur
 - Seefassade Kalkputz anstelle Zementputz; Auflage Denkmalpflege
- Fr. 42'000.– Lüftungs- und Kälteanlagen
 - Fortluft Ionisationsanlage; Auflage aus Baubewilligung
 - Zentralkühlung; wirtschaftlicher und unterhaltsfreundlicher als einzelne Kühlmöbel
 - Kühlzelle im Pfarrhaus; Optimierung und Pächterwunsch für Gastronomie (Pächter hat sich anteilmässig mit Fr. 13'000.– an den Kosten beteiligt)
- Fr. 540'000.– Brandschutz Pfarrhaus
 - Brandschutztechnische Ertüchtigungen primär zwischen 1. und 2. Obergeschoss (verschiedene Nutzungszonen); waren zum einen im KV nicht enthalten bzw. stark unterschätzt worden und sind zum anderen durch denkmalpflegerische Auflagen um ein Vielfaches aufwändiger geworden.

- Fr. 230'000.– Statik Pfarrhaus (verschiede Arbeitsgattungen)
 - Wie vorgängig bereits erwähnt, erwies sich im Laufe der Realisierungsphase die Statik des Gebäudes als wesentlich schlechter als angenommen. So musste z.B. die Decke über dem Keller komplett ersetzt bzw. neu betoniert werden, ohne dass die Massnahme als Betondecke ersichtlich ist. Des Weiteren musste über dem 2.OG in die bestehende Bohlen-/Riegelkonstruktion ein neuer Träger eingesetzt werden.
- Denkmalpflegerische Massnahmen
 - Die Summe aller Mehrkosten, welche durch denkmalpflegerische Belange, Auflagen und Massnahmen entstanden sind, kann nicht genau beziffert werden. Die grössten Kosten entstanden zum einen bei der Freilegung des Bollensteinmauerwerks auf der Innenseite der Schloss- und Seefassade (rund Fr. 715'000.–, davon wurden nur Fr. 290'000.– als subventionsberechtigt anerkannt) und zum anderen bei der Restauration der Barockdecke (rund Fr. 60'000.–). Neben diesen beiden Punkten gab es unzählige weitere Stellen, an denen Mehrkosten entstanden sind. Aufgrund der Subventionsgesuche für die Freilegung des Bollensteinmauerwerks und die Restauration der Barockdecke subventionierte die kantonale Denkmalpflege die Kosten mit insgesamt rund Fr. 132'000.–.
- Mehrbestellungen/Bauherrenwünsche (total Fr. 330'000.–)
 - Fr. 60'000.– Aussenmöblierung Terrasse (im KV nicht enthalten)
 - Fr. 33'000.– Terrazzo-Böden anstelle Hartbeton
 - Fr. 48'000.– Einplanung/Vorbereitungsarbeiten für Seminarnutzung
 - Fr. 32'000.– Elektroanlagen, Starkstromanschluss aussen städtli- u. seeseitig (Verbesserung für Veranstaltungen ausserhalb des Landenberghauses)
 - Fr. 152'000.– Nutzung Waschhaus und Buuregarten (Kosten nicht im KV enthalten)
 - Fr. 5'000.– Signaletik (war im KV nicht vorgesehen)
- Fr. 70'000.– Bauherrenberatung
 - Die Bauherrenberatung über die gesamte Planungs- und Realisierungsphase durch die Basler & Hofmann AG für die Überwachung der Kosten und der teils sehr spezialisierten Arbeiten sowie zur Sicherstellung von Qualität und Terminen war sehr wertvoll. Aufgrund der grossen Komplexität des Projekts und insbesondere bei der Begleitung im Wechselspiel zwischen Bauherrschaft, Planungsteam, Feuerpolizei und Denkmalpflege wurde letztendlich der Aufwand um einiges höher als ursprünglich angenommen.

E. Schlussfolgerung

Mit dem erfolgreich abgeschlossenen Projekt hat Greifensee für die Zukunft wieder ein den vielseitigen Ansprüchen entsprechendes kulturelles und gesellschaftliches Zentrum.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2021 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 Protokollauszug an:

- RPK, Präsident Bruno Hug, Rietpark 55, 8606 Greifensee (per E-Mail)
- Gemeindepräsidentin
- Liegenschaftenvorsteher
- Sicherheitsvorsteherin
- Finanzen
- Liegenschaften
- Akten

GEMEINDERAT GREIFensee

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Dr. Monika Keller

Philippe Sturzenegger

Versandt am:

GEMEINDE GREIFENSEE

Rechnungsprüfungskommission



Abschied

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 25. Oktober 2021

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Bauabrechnung Landenberghaus (LBH)

Die vorliegende Bauabrechnung wurde von der Rechnungsprüfungskommission (RPK) geprüft. Sie schliesst mit Baukosten in der Höhe von Fr. 13'051'692.75 ab. Damit wird der insgesamt bewilligte Kreditrahmen von Fr. 12'660'000 um Fr. 391'692.75 (3,1 %) überschritten.

Die RPK bemängelt die Kostenüberschreitung insofern, als im Baukredit bereits Reserven von Fr. 1'590'000 (12,5 %) eingerechnet wurden. Aus Sicht der RPK ist ein Grossteil der zusätzlichen Kosten nicht als unvorhergesehen zu beurteilen. In der Folge wäre die zusätzliche Kostenüberschreitung – welche zwar in der Kostengenauigkeit von +/- 10 % liegt – mit einer besseren Planung vermeidbar gewesen.

Grosse Herausforderungen wurden mit dem Umbau dieses historischen Gebäudes an alle Beteiligten gestellt. Der Umbau ist gelungen und das Landenberghaus kann seit dem 21. September 2019 wieder sicher und zeitgemäss genutzt werden.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der vorliegenden Bauabrechnung.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Bruno Hug
Präsident

Renate Rieder
Mitglied