

Sanierung und Umbau des Pfarrhauses St. Michael in Uitikon

Genehmigung der Bauabrechnung

Weisung

Ausgangslage

Die Kirche und das Pfarrhaus St. Michael in Uitikon stammen aus dem Jahre 1970 und sind im kommunalen Inventar schützenswerter Bauten eingetragen. Die Kirche St. Michael wurde im Jahre 2014 umfassend saniert. Aus Kostengründen und aufgrund der höheren Dringlichkeit (Wassereinbrüche) wurde die Sanierung etappiert und das Pfarrhaus zurückgestellt.

Mit dem Auszug des Pfarrleiterehepaares im Sommer 2018 entstand nun die Möglichkeit, das Pfarrhaus nicht nur aussen zu sanieren, sondern die künftigen Bedürfnisse der Pfarrei zu überdenken und die Möglichkeiten des Pfarrhauses zu studieren. BKG Architekten wurde mit dem Auftrag betraut, die gestalterischen Möglichkeiten für das Pfarrhaus zu evaluieren und die Kirchenpflege stellte die Varianten in der Kirchgemeindeversammlung vom 22.11.2018 vor.

Die Kirchenpflege entschied zusammen mit der Stiftung und der Gemeindeleitung, dass die Variante mit dem Einbau einer Kleinwohnung im Erdgeschoss den künftigen Bedürfnissen der Pfarrei am nächsten kommen würde. Die grosse Wohnung umfasst auch nach der Sanierung noch 5 Zimmer, die kleine Wohnung mit 2 1/2 Zimmern wurde im Erdgeschoss abgetrennt und die bestehende Situation (2 getrennte Eingänge, getrennte Aussenbereiche) ist nahezu ideal.

Parallel zu diesen sinnvollen Umbauarbeiten wurden die bereits evaluierten Sanierungsmassnahmen umgesetzt: die Gebäudetechnik (Heizung, Sanitäreanlagen, Elektro) wurde komplett erneuert, die gesamte Umgebung neugestaltet, das Flachdach erneuert sowie wärmetechnisch verbessert und die Fassade (inkl. Fenster und Türen) wurde ebenfalls komplett saniert.

Für die Sanierung und Umbau des Pfarrhauses St. Michael in Uitikon bewilligte die Kirchgemeinde am 19. Mai 2019 an der Urne einen Verpflichtungskredit von CHF 1'450'000.00 (inkl. MwSt.).

Die Umbauten konnten in der geplanten Zeit von November 2019 bis August 2020 vollumfänglich umgesetzt werden.

Investitionsausgaben

Die projektierende und bauleitende Firma BKG Architekten AG hat die detaillierte Bauabrechnung am 5. November 2020 der Kirchgemeinde zugestellt. Hinzu kommen die von der Kirchgemeindeversammlung am 31. Mai 2018 genehmigten und am 17. Juni 2021 bereits abgerechneten Planungskosten.

| BKP-Nr. | Bezeichnung | Konto | Betrag |
|------------------|--|--------------|---------------------|
| 2 | Gebäude (Baumeisterarbeiten, Fenster, Türen, Bedachungsarbeiten, Fassadenputz, Elektroinstallationen, Heizung, Sanitäranlagen, Ausbau der Wohnungen) | 3506.5040.02 | 967'724.85 |
| 4 | Umgebung (Gärtnerarbeiten) | 3506.5040.02 | 50'950.40 |
| 5 | Baunebenkosten (v.a. Honorare für Architekten, Ingenieure und weitere Spezialisten) | 3506.5040.02 | 248'314.30 |
| Baukosten | | | 1'266'989.55 |
| Planungskosten | | 3506.5040.02 | 42'994.05 |

Investitionseinnahmen

Die Kirchenpflege hat der Römisch-katholischen Körperschaft des Kantons Zürich ein Gesuch um die Gewährung eines Baubeitrages gemäss dem Baubeitragsreglement gestellt. Nach Vorliegen der durch die RPK geprüften Bauabrechnung hat der Synodalrat am 17. Mai 2021 den definitiven Baubeitrag auf CHF 6'642.55 festgelegt und per 14. Juni 2021 ausbezahlt. Zudem gab es noch einen Förderbeitrag der Energiewirtschaft des Kantons Zürich über CHF 5'440.00.

| Investitionseinnahmen | Konto | Betrag |
|---|--------------|------------------|
| Baubeitrag der Römisch-katholischen Körperschaft des Kantons Zürich | 3506.6310.00 | 6'642.55 |
| Förderbeitrag Energiewirtschaft Kanton Zürich | 3506.6310.00 | 5'440.00 |
| Total Investitionseinnahmen | | 12'082.55 |

Nettoinvestition

Die gesamten Nettoinvestitionen betragen somit CHF 1'297'901.05.

| | |
|--|---------------------|
| Planungskosten (bereits separat abgerechnet) | 42'994.05 |
| Baukosten | 1'266'989.55 |
| Investitionseinnahmen | -12'082.55 |
| Anschaffungswert | 1'297'901.05 |

Kreditvergleich

Der bewilligte Kredit wurde nicht im vollen Umfang benötigt. Der Vergleich der effektiven Baukosten (ohne Planungskosten aber inklusive Investitionsein-

nahmen) und der bewilligten Kreditsumme zeigt eine Kreditunterschreitung von CHF 195'093.00.

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Kreditantrag vom 19. Mai 2019 | 1'450'000.00 |
| Baukosten minus Investitionseinnahmen | 1'254'907.00 |
| Kreditunterschreitung | -195'093.00 |

Die tieferen Baukosten sind darauf zurückzuführen, dass bei der Ausschreibung der Aufträge teils günstigere Angebote eingingen, als dies bei der Projektierung angenommen wurde. Zudem konnte von den guten Bauabklärungen profitiert werden, so dass während der Umbauphase keine unerwarteten Mängel zum Vorschein kamen.

Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung wird der Anschaffungswert den verbindlichen Anlagekategorien zugewiesen und entsprechend über die dazugehörige Nutzungsdauer abgeschrieben. Dabei werden die Planungskosten von CHF 42'994.05 und die erhaltenen Bau- und Förderbeiträge von CHF 12'082.55 nach dem Schwerpunktprinzip der Anlagekategorie Hochbauten: Erneuerungsunterhaltsinvestitionen zugewiesen.

| Anlagekategorien | Nutzungs- dauer | Konto Bilanz | Konto IR | Anschaffungs- wert |
|---|----------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Hochbauten: Erneuerungsunterhaltsinvestitionen (BKP-Nrn. 2, 5) inkl. Planungskosten und Baubeitrag | 33 Jahre | 1407.00 | 3506.5040.02 | 1'246'950.65 |
| Umgebung (BKP-Nr. 4) | 33 Jahre | 1407.00 | 3506.5040.02 | 50'950.40 |
| Anschaffungswert | | | | 1'297'901.05 |

Beilagen zur Kreditabrechnung

Der Kreditabrechnung liegen folgende Unterlagen bei:

- Abrechnung der BKG Architekten AG vom 5. November 2020
- Originalbelege
- Kontoblätter

Antrag der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung die Bauabrechnung über die Sanierung und Umbau des Pfarrhauses St. Michael in Utikon mit Baukosten von total CHF 1'266'989.55 zu genehmigen.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die vorliegende Kreditabrechnung 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 Kreditabrechnung mit Baukosten von CHF 1'266'989.55 gemäss dem Antrag der Kirchenpflege zu genehmigen.

Beschluss der Kirchgemeindeversammlung

Die Kirchgemeindeversammlung beschliesst gestützt auf den Antrag der Kirchenpflege:

1. Die Kreditabrechnung über die Sanierung und Umbau des Pfarrhauses St. Michael in Uitikon mit Baukosten von CHF 1'266'989.55 wird genehmigt.
2. Dieser Antrag und Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG; LS 170.41). Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an Gesuchsteller.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - BKG Architekten AG
 - Synodalrat
 - Rechnungsprüfungskommission
 - Archiv

Uitikon, 25. November 2021
Namens der Kirchgemeindeversammlung

Kirchgemeindepräsidentin

Aktuarin

Stephanie Ehrensberger

Linda Regli