

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 23. Februar 2026

6.1.5.2 Sanierung/Umbau Untere Reppischstrasse 14 (Altes Bauamt) 90-2026 2021

Bauabrechnung, Antrag Gemeinderat

1 Ausgangslage

Am 3. September 2020 lehnte der Gemeinderat den Ausführungskredit zur Sanierung und Umbau des "alten Bauamts" inkl. Kindergarten sowie den Übertrag des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen in der Höhe von Fr 4'063'400.00 (inkl. MWST) ab. Da sich das Gebäude jedoch im kommunalen Inventar der schützenswerten Denkmalpflegeobjekte befindet, musste der Erhalt des Gebäudes dennoch zwingend sichergestellt werden. Dies sollte mittels Sicherung der Gebäudehülle, der inneren Tragstruktur und einem minimal notwendigen Hochwasserschutz erfolgen. Die Architekten veranschlagten dafür gebundene Kosten von Fr. 750'000.00 (inkl. MWST).

Da das Gebäude so zwar gesichert, aber nach wie vor nicht vermietbar gewesen wäre, wurde die Hochbauabteilung beauftragt, ein günstiges, vollwertiges Alternativprojekt auszuarbeiten, ohne Kindergarten und demzufolge auch ohne Übertrag der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen. Zudem sollte auf den in zweiter Etappe geplanten Anbau in Richtung Reppisch verzichtet werden.

Auf der Basis des bisherigen Projekts erstellten die beauftragten Architekten ohne weitere Projektausarbeitung eine neue reduzierte Kostenschätzung und wiesen darin Gesamtsanierungskosten inkl. Projektierung von Fr. 2.4 Mio. (inkl. MWST) aus, aufgeteilt in Fr. 750'000.00 (inkl. MWST) gebundene Kosten und Fr. 1'650'000.00 (inkl. MWST) Neuausgaben.

Der Stadtrat bewilligte mit Beschluss vom 21. April 2021 die gebundenen Kosten von Fr. 750'000.00 (inkl. MWST) und überwies den Kreditantrag für die Neuausgaben von Fr. 1'650'000.00 (inkl. MWST) an den Gemeinderat. Der Gemeinderat genehmigte am 7. Oktober 2021 den Gesamtkredit (Neuausgaben) für den zeitgemässen Ausbau des alten Bauamts, Untere Reppischstrasse 14 in der Höhe von Fr. 1'650'000.00 (inkl. Projektierung / inkl. MWST). Dies ergibt einen Gesamtkredit (Projektierung und Ausführung) von insgesamt Fr. 2.4 Mio. (inkl. MWST).

Die Bauarbeiten konnten im September 2022 gestartet und im Februar 2024 abgeschlossen werden. Die beiden Wohnungen sind seit 2024 vermietet, für das Atelier im Erdgeschoss wird aktuell ein Mieter gesucht, welcher einen Mehrwert für die Zentrumszone auf dem Kronenareal darstellt. Sämtliche Rechnungen sind eingegangen, die Bauabrechnung liegt zur Genehmigung vor.

2 Bauabrechnung

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 2'698'087.45 (ohne Eigenleistungen und Subventionen). Damit liegt die Abrechnung Fr. 298'087.45 über dem bewilligten Gesamtkredit von Fr. 2.4 Mio. Die zum Zeitraum zwischen Erstellung Kostenschätzung KS resp. Kreditgenehmigung und Ausschreibung unüblich hohe Teuerung schlägt dabei mit abgerundeten Fr. 270'000.00 zu Buche. Die Kostenvoranschlags-Teuerung T1 betrifft dabei die Zeitspanne von der Erstellung der Kostenschätzung KS bis zur Kreditgenehmigung, die Index-Teuerung T2 den Zeitraum von der Kreditgenehmigung bis zum Zeitpunkt der Ausschreibung und der Vergabe der Aufträge.

Konkret wird der Zeitraum von April 2020 bis zum jeweiligen Vergabedatum gemäss Schweizer Baupreisindex Region Zürich im Bereich Hochbau Sanierung, spätestens April 2024, ausgewertet. Die effektive Teuerungsrechnung wurde dabei pro BKP-Position bezogen auf das jeweilige Offertdatum erstellt.

Unter Berücksichtigung der Teuerung T1 und T2 beträgt die Kreditüberschreitung Fr. 28'087.45, was einer Kostenüberschreitung von 1,1 % entspricht. Die Abrechnung liegt damit innerhalb der Voranschlagsgenauigkeit von +/- 15 %.

In den Betrachtungszeitraum fällt zudem die Mehrwertsteueranpassung von Ende 2023. Die sogenannte Teuerung durch Mehrwertsteueränderung T4 von 7.7 % MWST auf 8.1 % MWST könnte ebenfalls noch den davon betroffenen Leistungspositionen der Kostenschätzung aufgerechnet werden. Aufgrund des ausgeglichenen Abrechnungsergebnisses nach Berücksichtigung von T1 und T2 und dem geringen Leistungsüberhang über das Jahresende 2023 hinaus wurde der Einfachheit halber darauf verzichtet.

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 20. November 2023 werden ab einer Projektsumme > Fr. 500'000.00 Eigenleistungen gemäss ermitteltem Prozentsatz auf das Projekt verbucht. Für das vorliegende Projekt wurde der Eigenleistungsfaktor von 7,0 % angewendet, was einer Einstufung "Kleines Projekt Komplex" entspricht. Da der vorliegende Kredit noch vor Einführung zur Verrechnung von Eigenleistungen genehmigt wurde, sind diese im Budget bzw. bewilligten Kredit nicht enthalten. Zur besseren Transparenz werden daher die Kosten vor Eigenleistungen dem genehmigten Gesamtkredit gegenübergestellt.

Die Bauabrechnung zeigt im Detail folgendes Bild, alle Beträge in Franken:

BKP	Arbeitsgattung	KS +/- 15 %	Abrechnung	Abweichung
		inkl. 7.7 % MWST	7.7 % / 8.1 % MWST (gem. Leistungszeitpt.)	
1	Vorbereitungsarbeiten	170'600.00	22'762.05	-147'837.95
2	Gebäude	1'945'200.00	2'469'125.45	+523'925.45
3	Betriebseinrichtungen	0.00	0.00	0.00
4	Umgebung	119'700.00	119'038.00	-662
5	Baunebenkosten	164'500.00	87'161.95	-77'338.05
6	Reserve	0.00	0.00	0.00
9	Ausstattung	0.00	0.00	0.00
Total Abrechnung o. Teuerung u. Eigenleistung EL <i>(Mehrkosten 12,4%)</i>		2'400'000.00	2'698'087.45	298'087.45
63	Teuerung T1 u. T2* (Apr. 2020 - Apr. 2024) ca. 11,3 %	<u>270'000.00</u>		
Total Abrechnung inkl. Teuerung <i>(Mehrkosten 1,1%)</i>		2'670'000.00	2'698'087.45	28'087.45
Eigenleistung 7,0 %			188'866.12	
Total Abrechnung inkl. Teuerung und Eigenleistung EL			2'886'953.57	
Subvention Heizungsersatz			-8'000.00	
Total Abrechnung inkl. Teuerung, Eigenleistung u. Subvention			2'878'953.57	

*Gemäss detaillierter Berechnung pro BKP-Position

3 Begründung der Abweichungen

Im Groben lassen sich die Mehrkosten wie folgt begründen:

1. Zusatzbestellung des Balkonbaus auf der Seite der Reppisch anstelle des baufälligen Latrinenanbaus. Im Ausführungskredit war vorgesehen, den maroden Latrinenanbau in Richtung Reppisch nicht anzutasten, bis geklärt ist, ob eines Tages ein Anbau in Richtung Reppisch gemäss ursprünglichem Projekt durch das AWEL bewilligt werden kann. Der Latrinenanbau stellte sich jedoch als äusserst einsturzgefährdet heraus, sodass diese aus Sicherheitsgründen abgebrochen werden musste. Das AWEL wies jedoch darauf hin, dass bei einem Abbruch des Latrinenanbaus dieser nie wieder erstellt werden könne, da dieser ein Bestandsrecht im Gewässerraum besitze. Die Architekten schlugen daher eine Holzkonstruktion mit Balkonen für die Wohnungen vor, welche in Volumen und Fussabdruck dem bisherigen Latrinenanbau entsprachen und daher vom AWEL als Ersatzbau bewilligt werden konnte. Der Projektausschuss vom 11. April 2022 beschloss daher, diese Massnahme im Rahmen der Kredittoleranz ausführen zu lassen, um sich den Anbau langfristig zu sichern. Dies wurde durch die Architekten mit rund Fr. 98'300.00 veranschlagt.
2. Gleichzeitig beschloss der Projektausschuss am 11. April 2022, zugunsten der Wohnung im Dachgeschoss eine zusätzliche Lukarne zu planen und die Decke bis in den First zu öffnen. Dies verursachte weitere Kosten, welche für die Lukarne mit Fr. 42'300.00 und für die Dachöffnung bis zum First mit Fr. 27'000.00 geschätzt wurden.
3. Ebenso beschloss der Projektausschuss vom 11. April 2022, zusätzliche Fr. 20'000.00 in die Gartengestaltung zu investieren, um so die Attraktivität der Wohnungen zu steigern.
4. Gemäss detaillierter Berechnung der anfallenden Teuerung T1 und T2 zwischen der Kostenschätzung und den jeweiligen Vergabedaten der einzelnen BKP-Positionen ergibt sich abgerundet ein Betrag von Fr. 270'000.00.

4 Abschluss

Die Bauabrechnung wurde durch die Finanzverwaltung geprüft und für in Ordnung befunden. Das Konto wurde geschlossen.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:

Die Bauabrechnung für die Gebäudeinstandsetzung im Sinne des denkmalpflegerisch geforderten Gebäudeerhalts und für den zeitgemässen Ausbau des "alten Bauamts" in der Höhe von Fr. 2'878'953.57 (inkl. MWST und Eigenleistung, abzüglich Fördergelder) zulasten Investition Nr. 12400.2214 wird genehmigt.

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 23. Februar 2026

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Leiterin Baumanagement;
- Leiterin Liegenschaftenverwaltung;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 25.02.2026