

Umbau und Nutzungsänderung der Liegenschaft Im Veltlin 34 zugunsten Schülerclub FEE. Kreditabrechnung.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

Die Abrechnung über den Baukredit von Fr. 421'000.– (teuerungsbereinigt Fr. 425'997.–) für die Umnutzung des Obergeschosses Im Veltlin 34 für den Verein Familienergänzende Einrichtungen für Kinder (FEE) mit Ausgaben von Fr. 389'345.15 zulasten des Kontos 2170.5040.00/INV00079 wird genehmigt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

An der Gemeindeversammlung vom 14. September 2020 haben die anwesenden Stimmberechtigten dem Umbau und der Nutzungsänderung der zwei Wohnung im Obergeschoss des Kindergartens Veltlin zur Bereitstellung von zusätzlichem Raum für Schule und Betreuung zugestimmt. Die notwendigen baulichen Anpassungen für den Mittagstisch und den Schülerclub konnten auf den 1. März 2021 fristgerecht fertiggestellt und dem Verein FEE für die Betriebsaufnahme übergeben werden. Dem teuerungsbereinigten Gesamtkredit in der Höhe von Fr. 425'997.– stehen Ausgaben von Fr. 389'345.15 gegenüber, womit Minderkosten von Fr. 36'651.85 ausgewiesen werden.

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, die Abrechnung abzunehmen.

A. Ausgangslage / Projektinformationen

Am 13. Dezember 2019 reichte die Liegenschaftenabteilung das Baugesuch für eine Umnutzung der zwei Wohnungen im Obergeschoss des Doppelkindergartens Im Veltlin 34 für die Zwecke der Kinderbetreuung (Mittagstisch und Schülerclub des Vereins FEE) ein. Die Baubehörde erteilte die Bewilligung im Anzeigeverfahren mit Beschluss vom 7. Januar 2020. Nach

der Zustimmung der Gemeindeversammlung am 14. September 2020 zum diesbezüglichen Baukredit starteten die Bauarbeiten bereits kurz vor den Herbstferien 2020 und konnten fristgerecht im Februar 2021 abgeschlossen werden. Während der letzten Sportferienwoche wurden die Räume vom Verein FEE bezogen und eingerichtet. Seit dem 1. März 2021 nutzen die Schülerinnen und Schüler die zusätzlichen Räume.



Grundriss OG nach Umbau

B. Abrechnung

Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 14. September 2020 den dafür nötigen Baukredit in der Höhe von Fr. 421'000.– inkl. MwSt. genehmigt.

Für den Kostenvergleich sind folgende Beträge in Franken (inklusive MwSt.) massgebend:

Bezeichnung	Betrag in Franken
Kreditbewilligung Gemeindeversammlung vom 14.°September 2019	421'000.00
Bauteuerung*:	
Basis April 2017 (100.0 Pt.)	4'997.00
Stand April 2019 (101.1 Pt.) bis April 2021 (102.3°Pt.): +1.2 Pt.	

Fr. 421'000.– x 102.3 / 101.1 = Fr. 425'997.– Fr. 425'997.– ./ Fr. 421'000.– = Fr. 4'997.–	
Teuerungsbereinigte Kreditsumme	425'997.00
Baukosten gemäss Abrechnung	389'345.15
Minderkosten ohne Bauteuerung	- 31'645.85
Abweichung	- 7.52 %
Minderkosten mit Bauteuerung	- 36'651.85
Abweichung	- 8.60 %

*Teuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise im Zeitraum zwischen Erstellung Kostenvoranschlag und Bauabrechnung / Abschluss der Werkverträge.

C. Kostenzusammenstellung

(alle Beträge in Franken, inklusive MwSt.)

BKP	Beschrieb	Kredit (Kosten- Vor- schlag)	Abrechnung	Mehr- / Minderkosten
10	Vorbereitungsarbeiten	4'000.00	0.00	- 4'000.00-
21	Rohbau 1	50'000.00	58'385.15	+ 8'385.15
22	Rohbau 2	7'000.00	931.15	- 6'068.85
23	Elektroanlagen	35'000.00	49'797.85	+ 14'797.85
24	Heizungs- / Lüftungsanlagen	4'000.00	0.00	- 4'000.00
25	Sanitäranlagen inkl. Gastro- Regenerierküche	102'000.00	101'691.00	- 309.00
27	Ausbau 1	69'000.00	53'974.65	- 15'025.35
28	Ausbau 2	70'000.00*	62'011.95	- 7'988.05
29	Honorare	51'000.00	54'583.70	+ 3'583.70
42	Gartenanlage	6'000.00	6'195.85	+ 195.85
50	Bewilligungen, Gebühren, Kopien, Versicherungen	7'000.00	741.05	- 6'258.95
58	Rückstellungen und Reserven	16'000.00	0.00	- 16'000.00
90	Ausstattung	0.00	1'032.80	+ 1'032.80
Total Baukosten inkl. MwSt.		421'000.00	389'345.15	- 31'654.85
Teuerung + 1.2 % (gerundet)		4'997.00		- 4'997.00
Total Baukosten inkl. Teuerung + MwSt.		425'997.00	389'345.15	- 36'651.85 (- 8.60 %)

*Hinweis: Abrechnung Architekt Herter vom 5. November 2021: KV, BKP 28, Ausbau 2, Fr. 86'000.–, wobei KV, BKP 58, Rückstellungen und Reserve, mit Fr. 16'000.– hierin enthalten sind.

Begründung der Mehr- / Minderkosten

Vorbereitungsarbeiten (BKP 10)

Die Kosten der Vorbereitungsarbeiten sind vollumfänglich in den Baumeisterarbeiten enthalten und in BKP 21, Rohbau 1, integriert worden. Daher fallen sie nicht in dieser Position an.

Rohbau 1 (BKP 21)

Zusätzlich zu den Vorbereitungsarbeiten durch den Baumeister waren Schadstoffsanierungen im Untergeschoss notwendig. Der alte, schadstoffbelastete Bodenbelag im ehemaligen Wohnungskeller musste fachgerecht entfernt werden. Daher resultierten leichte Mehrkosten.

Rohbau 2 (BKP 22)

Die abschliessbaren Handgriffe sind durch den Schreiner montiert worden und im Ausbau 1 (BKP 27) enthalten.

Elektroarbeiten (BKP 23)

Im Zuge des Umbaus im Obergeschoss wurde festgestellt, dass ein Beleuchtungsersatz ebenfalls im Untergeschoss sinnvoll ist - neu wurden LEDs eingebaut. Die Gastküche für den Verein FEE bedingte zudem eine Anpassung der elektrischen Installationen und eine Erhöhung der Absicherung. Aufgrund einer Umnutzung des rechten Gargenplatzes im separaten, freistehenden Doppelgaragengebäude waren elektrische Anpassungen erforderlich.

Heizungs- / Lüftungsanlagen (BKP 24)

Bezüglich der Heizungsanlage sind nur geringe Kosten entstanden wie Ersatz und Neubefestigung der Temperaturfühler bei den Heizkörpern. Diese Arbeiten sind durch die Sanitärfirma ausgeführt und in BKP 25 integriert worden.

Ausbau 1 (BKP 27)

Einerseits konnten Arbeiten günstiger vergeben werden, andererseits wurden Einsparungen erzielt. So konnten nicht mehr benötigte Garderobenteile vom Schülerclub Allmend wiederverwendet werden, was zu Minderkosten führte.

Nebst den bereits erwähnten abschliessbaren Handgriffen, welche durch den Schreiner montiert worden sind, wurden auch teilweise Fenstergläser ersetzt.

Ausbau 2 (BKP 28)

Die Vergaben für Bodenbeläge (Teppich, Plättli), Wandbeläge (Plättli) und Malerarbeiten konnten günstiger erfolgen. Einsparungen ergaben sich auch, weil Teilflächen vom Parkett in den Wohnräumen nur aufgefrischt und nicht komplett erneuert worden sind. Auch konnte ein neuer Teppich, welcher für die Schulanlage Feldmeilen eingeplant und bestellt war - jedoch aufgrund einer kurzfristigen Nutzungsänderung dort nicht mehr eingebaut wurde - vollständig für den Kindergarten Veltlin verwendet werden.

Die Schallschutzmassnahmen an Decken und Wänden für Fr. 12'502.80 waren ursprünglich nicht im Kostenvoranschlag (KV) vorgesehen und sind neu in BKP 282 und 283 enthalten. Diese Massnahmen waren nachträglich erforderlich, da bei Nutzung der Räume durch den Verein FEE der Lärmpegel zu hoch war. Die Akustikelemente wurden in den Sommerferien 2021 montiert und brachten die gewünschte Wirkung. Erfreulicherweise resultieren trotz der zusätzlichen Massnahmen Minderkosten.



Neue Regenerier-Küche



Gruppenraum mit neuer Statik

Honorar (BKP 29)

Das Vorprojekt und die Baueingabe für die Umnutzung der Wohnungen waren fälschlicherweise nicht im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

Baunebenkosten (BKP 50)

Es fielen lediglich Vervielfältigungen und Plankopien sowie die Kosten der GVZ-Bauzeitversicherung an. Die Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung waren über den Grundvertrag der Gemeinde abgedeckt. Dadurch entstanden diesbezüglich keine weiteren Kosten für das Bauprojekt.

Rückstellungen und Reserven (BKP 58)

Diese wurden nicht benötigt.

Ausstattung (BKP 90)

Es wurden ein Feuerlöscher und Brandschutzdecken in der Gastroküche montiert sowie ein abschliessbarer Garderobenschrank für die Mitarbeitenden gestellt. Diese Ausstattung war ursprünglich nicht im KV eingeplant gewesen.

D. Empfehlung

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, die vorliegende Abrechnung für die Umnutzung des bestehenden Obergeschosses, Im Veltlin 34, zur Bereitstellung des notwendigen Raums für Schule und Betreuung abzunehmen.

Hinweis:

Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegt den Stimmberechtigten ab Montag, 7. November 2022 im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird im Internet auf www.meilen.ch (Politik – Gemeindeversammlung – 5. Dezember 2022) publiziert.

Meilen, im November 2022

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft geprüft und an ihrer Sitzung vom 14. November 2022 behandelt. Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Kreditabrechnung für die Umnutzung des Obergeschosses Im Veltlin 34 für den Verein Familienergänzende Einrichtungen für Kinder (Verein FEE) zu bewilligen.