

Kirchenpflege

Protokollauszug

Protokoll vom: 7. April 2021

Taktanden Nr.: 14

KP2021-420

Neubauprojekt Bahnhaldenstrasse 29, Zürich-Seebach, Kreditabrechnung, Antrag und Wei-

sung an das Kirchgemeindep
2.4.2.2 Bauprojekte

IDG-Status: Öffentlich

I. Ausgangslage

Das Ressort Immobilien und das Ressort Finanzen unterbreiten der Kirchenpflege die Kreditabrechnung Neubauprojekt Bahnhaldenstrasse zur Genehmigung durch das Kirchgemeindep.

Objekt: Mehrfamilienhaus (Ersatzneubau)
Parzellen Nr. SE4405
Bahnhaldenstrasse 29
8052 Zürich

Zuteilung	Finanzvermögen
Kirchenkreis	KK elf
Projekt-Nr. Libu	K1027_001
Projekt-Nr. Fibu	INV00285

II. Beschluss

Die Kirchenpflege,

gestützt auf Art. 26 Ziff. 13 der Kirchengemeindeordnung,

beschliesst:

- I. Antrag und Weisung für die Kreditabrechnung «Neubauprojekt Bahnhaldenstrasse» mit Gesamtkosten von CHF 7'200'898.50 und einer Kreditunterschreitung von CHF 978'022.50 werden genehmigt.
- II. Mitteilung an:
 - Kirchgemeindepapament, Parlamentsdienste (unter Beilage der Dokumente gemäss separatem Aktenverzeichnis)
 - GS Finanzen, Bereichsleitung
 - GS Immobilien, Bereichsleitung
 - Akten Geschäftsstelle

Antrag und Weisung an das Kirchgemeindepapament

Antrag

Die Kirchenpflege beantragt dem Kirchgemeindepapament folgenden Beschluss:
(Referent: Michael Hauser, Ressort Immobilien)

- I. Genehmigung der Kreditabrechnung für das «Neubauprojekt Bahnhaldenstrasse» mit Gesamtkosten von CHF 7'200'898.50 bei einer Kreditunterschreitung von CHF 978'022.50.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die Kirchgemeinde hat an der Bahnhaldenstrasse 29 in Zürich-Seebach einen Ersatzneubau für eine Liegenschaft im Finanzvermögen erstellt. Die Kreditabrechnung des Projektes soll nun nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung abgenommen werden.

Ausgangslage

Bei dem Neubau handelt es sich um ein Gemeinschaftsprojekt mit der Eigentümerschaft der Nachbarparzelle Bahnhaldenstrasse 30. Es entstanden zwei wirtschaftlich und gebäudetechnisch unabhängige Mehrfamilienhäuser, welche jedoch in der Realisierung durch Vergaben an die gleichen Unternehmungen gegenseitig profitieren konnten.

Das Projekt ist das Ergebnis eines Studienauftrages, welcher 2015 von der damaligen Kirchgemeinde Seebach und der Eigentümerschaft der Nachbarparzelle (Familie Meli) gemeinsam organisiert wurde. In einem Präqualifikationsverfahren wurden aus 73 Bewerbungen insgesamt vier Teams ausgewählt. Die Aufgabenstellung war:

- Architektonisch und städtebaulich überzeugendes Projekt
- Wirtschaftlich rentable Bauten mit vergleichsweise tiefen Lebenszykluskosten
- Wohnflächen und Umgebung sind im leicht gehobenen Standard zu planen
- Ökologisch und energetisch nachhaltige Bausubstanz
- Wahrung der Eigenständigkeit der beiden Grundeigentümer in der späteren Bewirtschaftung der Neubauten trotz koordiniertem Vorgehen

Im November 2015 wurde von der Jury das Projekt der Architekten Sergison Bates als bestes Ergebnis gewählt. Im Juni 2016 wurde von der damaligen Zentralkirchenpflege der Projektierungskredit für die Ausarbeitung des Bauprojekts gesprochen. Die ehemalige Anlagekommission bewilligte im September 2017 den Baukredit, Baustart war Anfang 2018. Mit Bezugstermin per 1. Oktober 2019 entstanden nach 21 Monaten Bauzeit zwei hochwertige Neubauten mit total 31 Mietwohnungen, davon 19 Wohnungen im Haus K (Reformierte Kirche) und 12 Wohnungen im Haus M (Familie Meli). Sämtliche Wohnungen konnten per Bezug vollvermietet in Betrieb genommen werden.

Investitionsausgaben

Die detaillierte Bauabrechnung wurde am 23.02.2021 durch den Bereich Immobilien erstellt.

BKP	Bezeichnung	Konto	Betrag
0	Grundstück	310.9630.01 / 7040.00	31'499.90
1	Vorbereitungsarbeiten	310.9630.01 / 7040.00	92'204.75
2	Hochbau	310.9630.01 / 7040.00	6'565'200.35
3	Betriebseinrichtung	310.9630.01 / 7040.00	0
4	Umgebung	310.9630.01 / 7040.00	193'317.85
5	Baunebenkosten * davon Wettbewerb CHF 126'705.65	310.9630.01 / 7040.00	318'675.65
9	Ausstattung	310.9630.01 / 7040.00	0
Total Bau- / Projektierungskosten			7'200'898.50

* Eine Differenz zur Abrechnung des Architekten von CHF 1807.90 ist ebenfalls in BKP 5 enthalten.

Nettoinvestitionen

Die gesamten Nettoinvestitionen betragen CHF 7'200'898.50

Bau- und Projektierungskosten	7'200'898.50
Investitionseinnahmen	0.00
Anschaffungswert	7'200'898.50

Kreditabweichung

Der bewilligte Kredit wurde nicht im vollen Umfang benötigt. Der Vergleich zwischen Abrechnung und der bewilligten Kreditsumme zeigt eine Kreditunterschreitung von CHF 978'022.50 oder rund 12 Prozent. Diese Kreditunterschreitung liegt im Bereich der im Baukredit deklarierten Reserven.

Antrag Projektkredit Wettbewerb ZKP vom 25.06.2014	150'000.00
Antrag Projektierungskredit ZKP vom 30.03.2016	510'921.00
Verfügung Baureferent vom 19.05.2017	18'000.00
Antrag Baukredit Anlagekommission vom 26.09.2017	7'500'000.00
Total bewilligte Kreditsumme	8'178'921.00

Die tieferen Baukosten sind darauf zurückzuführen, dass der Baukredit vorsichtig mit 10% Reserven geplant und bewilligt wurde und bei der Ausschreibung der Aufträge teilweise günstigere Angebote eingingen, als dies bei der Projektierung angenommen wurde. Zudem konnte von den guten Bauabklärungen profitiert werden, so dass während der Bauphase keine unerwarteten Zusatzkosten zum Vorschein kamen.

Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung wird der Anschaffungswert den folgenden Anlagekategorien gemäss erweitertem Standard zugewiesen.

Anlagekategorien	Konto Bilanz	Konto ER	Betrag
Hochbauten	1084.00		7'200'898.50
Grundstück (Buchwert 1.01.2019)	1084.00		1'189'125.00
Aufwertung (gem. Bewertung)	1084.00	310.9630.01 / 4443.40	727'476.50
Buchwert			9'117'500.00

Die Aufwertung wurde als ausserordentlicher Ertrag in der Erfolgsrechnung 2020 verbucht. Die Aufwertung konnte infolge Neuorganisation des Bereichs Immobilien nicht zum Bezugstermin mit einer provisorischen Abrechnung erfolgen.

Erwägungen der Kirchenpflege

Das Neubauprojekt an der Bahnhaldenstrasse 29 kann als gutes Beispiel einer nachhaltigen Immobilienstrategie mit Nutzen sowohl für die Allgemeinheit wie auch einem soliden wirtschaftlichen Ergebnis gelten. Das Vorhaben wurde zielkonform realisiert und abgerechnet. Die Wohnungen sind zielgruppengerecht nach dem Modell der Kostenmiete vermietet. Das bestehende Mobilitätskonzept (autofreies Wohnen) ermöglicht insbesondere durch die Nähe zum S-Bahnhof Zürich-Seebach eine ökologische Bewirtschaftung dieses Investitionsprojektes. Die eingangs erwähnten Zielvorgaben an das Projekt wurden erfüllt und entsprechen dem Ansinnen der Kirchenpflege bezüglich Nachhaltig- und Sozialverträglichkeit.

Die Realisierung verlief problemlos und so konnte das Projekt nicht nur termingerecht, sondern auch weit unter dem bewilligten Baukredit abgeschlossen werden.

Rechtliches

Gemäss Art. 26 Ziff. 13 der Kirchgemeindeordnung ist das Kirchgemeindepapament zuständig für die Genehmigung von Abrechnungen über Verpflichtungskredite, die vom Kirchgemeindepapament beschlossen worden sind. Die Zentralkirchenpflege ist die Vorgängerorganisation des Kirchgemeindepapaments. Deshalb ist auch die vorliegende Abrechnung durch das Kirchgemeindepapament zu genehmigen.

Fakultatives Referendum

Gemäss Art. 21 Ziff. 5 der Kirchgemeindeordnung sind Schlussabrechnungen von Krediten von der Urnenabstimmung ausgeschlossen.

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:



Manfred Hohl

Versand: Zürich, 13. April 2021