

Kirchenpflege

Protokollauszug

Protokoll vom: 1. Februar 2023
Traktanden Nr.: 7

KP2023-119

Centro Magliaso - Kreditabrechnung Umbau Haupthaus, Antrag und Weisung ans KGP 2.4.2.2 Bauprojekte

IDG-Status: Öffentlich

I. Ausgangslage

Das Ressort Immobilien unterbreitet der Kirchenpflege den Antrag Kreditabrechnung für die Instandsetzung des Hauses Platano in Magliaso zur Genehmigung durch das Kirchgemeindepapament.

II. Beschluss

Die Kirchenpflege,

gestützt auf Art. 36 Ziff. 7 und Art. 26 Ziff. 13 der Kirchengemeindeordnung,

beschliesst:

- I. Antrag und Weisung zur Kreditabrechnung «Centro Magliaso – Umbau und Sanierung Casa Platano» werden genehmigt und dem Kirchgemeindepapament zur Beschlussfassung unterbreitet.
- II. Mitteilung an:
 - Kirchgemeindepapament, Parlapamentsdienste (unter Beilage der Dokumente gemäss separatem Aktenverzeichnis)
 - GS, Bereichsleitung Finanzen
 - GS, Bereichsleitung Immobilien
 - Akten Geschäftsstelle

Antrag und Weisung an das Kirchgemeindepapament

Antrag

Die Kirchenpflege beantragt dem Kirchgemeindepapament, folgenden Beschluss zu fassen:
(Referent:in: Michael Hauser)

- I. Die Kreditabrechnung für das «Centro Magliaso – Umbau und Sanierung Casa Platano» mit einer Nettoinvestition von 2'466'798 Franken, bei Ausgaben von CHF 3'138'996.30 und Einnahmen von 672'198.30 Franken, und einer Kreditunterschreitung von 90'003.70 Franken wird genehmigt.

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Die Kirchgemeinde ist Eigentümpem des Centro Magliaso im Tessin. Seit dem Jahr 1989 wird das Centro durch die Genossenschaft betrieben und gemietet. In den letzten Jahren wurden die meisten Gebäude der grossen Anlage erneuert. In einem letzten Schritt wurde das Hauptgebäude «Platano» einer Instandsetzung unterzogen. Das Kirchgemeindepapament hat dafür im Oktober 2019 einen Kredit von 3.14 Mio. Franken genehmigt. Die Arbeiten wurden von Herbst 2020 bis Frühjahr 2021 erfolgreich umgesetzt. Die Kirchenpflege beantragt dem Papament hiermit die Genehmigung der Abrechnung.

Ausgangslage

Die Kirchgemeinde ist Eigentümpem des Centro Magliaso im Tessin. Das Ferienzentrum wird durch die «Genossenschaft Evangelisches Zentrum für Frieden und Bildung c/o Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich» (kurz: Genossenschaft Centro Magliaso) betrieben und gemietet. Das Centro besteht aus mehreren Liegenschaften unterschiedlicher Baujahre, welche in den letzten Jahren nach und nach instandgesetzt wurden. Das zentrale Hauptgebäude «Platano» wurde als letztes Objekt gemäss Kreditbeschluss des Kirchgemeindepapamentes KGP 2019-17) zwischen Oktober 2020 und April 2021 instandgesetzt. Mit diesem Beschluss soll die Bauabrechnung genehmigt werden.

Eigenleistungen des Centro Magliaso und Baukredit

Gemäss Vereinbarung zwischen der Kirchgemeinde und dem Centro trägt die Genossenschaft die Kosten für Betriebseinrichtungen und -installationen sowie Mobiliar selbst. Bei der Instandsetzung des Hauses Platano betrifft dies die Installationen für TV/Radio und WLAN und weitere Schwachstromanlagen im Bereich der Reception, die Ausbauten in den Zimmern sowie weiteres Mobiliar. Im Kostenvoranschlag wurde dafür eine Summe von rund 520'000 Franken vorgesehen. Das Kirchgemeindepapament hat entsprechend einen Bruttokredit von 3'141'000 Franken bewilligt, welcher für die Gemeinde Nettoinvestitionen von rund 2.6 Millionen Franken zu Folge hat. Im Projektverlauf wurden durch das Centro einige Anpassungen und Optimierungen zu eigenen Lasten vorgenommen, wodurch sich der Kostenanteil des Centro leicht erhöht hat. In die Schlussabrechnungen des Kredites fliessen Leistungen zu Lasten des Centro von 672'200 Franken ein. Die Kosten zu Lasten der Kirchgemeinde konnten leicht unter dem Kredit abgeschlossen werden (vgl. Abschnitt Nettoinvestitionen).

Abwicklung des Bauprojektes durch die Genossenschaft Centro Magliaso

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens, das in die intensive Aufbauphase des Bereiches Immobilien an der Geschäftsstelle fiel, wurde die Genossenschaft Magliaso beauftragt. Sie hat als Vertreterin der Kirchgemeinde mit Unterstützung des beauftragten Architekten die Unternehmungen evaluiert und die Werkverträge abgeschlossen. Die Rechnungen und Zahlungen wurden durch die Projektverantwortlichen des Centro Magliaso geprüft und angewiesen und die Zahlungen zu Lasten

des Centro wurden laufend über dessen Rechnung geleistet. Für die Zahlungen zu Lasten der Kirchgemeinde wurde ein eigenes Projektkonto geführt. Dieses Vorgehen wurde auf Grund der sprachlichen und räumlichen Distanz zum Tessin und der mangelnden Ressourcen im Bereich Immobilien in der Aufbauphase des Bereiches gewählt. Sie hat sich als sehr günstig und effektiv für alle Beteiligten erwiesen.

Kreditabrechnung

Investitionsausgaben

Die detaillierte Bauabrechnung vom September 2021 wurde durch den von der Genossenschaft Centro Magliaso beauftragten Architekten «Studio d' architettura Franzi & Canetta Sagl» erstellt. Sie weist gemäss folgender Tabelle Kosten von 3.139 Mio. Franken aus:

BKP	Bezeichnung	Konto	Betrag
2	Hochbauten **	310.1056.01 / 5040.00	2'237'184.15
3	Betriebseinrichtungen *	310.1056.01 / 5040.00	41'131.50
5	Baunebenkosten	310.1056.01 / 5040.00	557'153.20
9	Ausstattung, Mobiliar	310.1056.01 / 5060.00	303'527.45
Total Bau- / Projektierungskosten			3'138'996.30

* Die in der Abrechnung des Architekten unter BKP 610 Verschiedenes aufgeführten Ausgaben wurden der BKP 3 Betriebseinrichtungen zugeschlagen

** Der Förderbeitrag von 16'200 Franken gemäss Abrechnung des Architekten wurde an BKP 2 Hochbauten angerechnet. Dieser Betrag ist in der Kostenaufstellung des Centro Magliaso nicht enthalten.

Zahlungen der Kirchgemeinde über die Finanzbuchhaltung

In der Kreditabrechnung des Bereiches Finanzen fallen nur die Ausgaben zu Lasten der Kirchgemeinde an. Die Finanzbuchhaltung weist nur die durch die Kirchgemeinde Zürich zu tragenden Nettoausgaben in der Höhe von CHF 2'466'798.00 Franken aus.

Kreditabweichung und Verwendung der Reserven

Der Kredit wurde auf dem Kostenstand vom Oktober 2019 zuzüglich Bauteuerung ab Januar 2020 bewilligt. Im Zeitraum vom Oktober 2019 bis April 2021 ist eine Bauteuerung von 2.8 Prozent angefallen. Der Kredit erhöht sich somit auf 3'229'000 Franken. Der teuerungsbereinigte Kredit kann somit um rund 90'000 Franken oder 2.9 Prozent unterschritten werden.

Projektkredit Oktober 2019 (Index 100.5)	3'141'000.00	100 %
Teuerung Oktober 2019 bis April 2021* (gerundet)	88'000.00	2.8%
Kredit nach Teuerung April 2021 (Indes 103.3)	3'229'000.00	102.8%
Abrechnung	3'138'996.30	99.9%
Kreditunterschreitung	90'003.70	2.9 %

* Teuerung gemäss Baukostenindex für Kanton Tessin; Renovation Mehrfamilienhäuser; Oktober 2010 = 100

Im Kredit waren rund 233'000 Franken Reserven enthalten. Diese wurden vor allem für die Optimierung der Einrichtungen und der betrieblichen Abläufe im Centro eingesetzt. So wurden zusätzliche Ausgaben für Gestaltung und Innendekorationen im Eingangsbereich, für Anpassungen bei den WC-Anlage im Erdgeschoss oder die Beleuchtung im Grotto eingesetzt. Die Arbeiten zu Lasten der Kirchgemeinde konnten im Rahmen des Kostenvoranschlages ohne Verwendung von Reserven realisiert werden.

Nettoinvestitionen

Mit dem Kredit wurden Investitionen von 3'141'000 Franken genehmigt, wovon rund 520'000 Franken für Einrichtungen und Einbauten durch die Genossenschaft Centro Magliaso zu tragen sind. Die Eigenleistungen der Genossenschaft wurden gemäss Schnittstellenregelung abgerechnet und belaufen sich auf rund 670'000 Franken. Sie haben sich im Vergleich zum teuerungsbereinigten Kredit um rund 140'000 Franken erhöht. Die Nettoinvestitionen zu Lasten der Kirchgemeinde hingegen fallen rund 228'000 Franken tiefer aus als im Kreditantrag vorgesehen. Die teuerungsbereinigten Nettoinvestitionen der Kirchgemeinde konnten um rund acht Prozent unterschritten werden.

	Kreditantrag Index 10.2019	Kredit Index 4.2021	Abrechnung	Differenz
Bau- und Projektierungskosten	3'141'000.00	3'229'000.00	3'138'996.30	-90'003.70
Kostenanteil Genossenschaft Magliaso	520'000.00	534'600.00	672'198.30	-137'598.30
Nettoinvestitionen Kirchgemeinde	2'621'000.00	2'694'400.00	2'466'798.00	-227'602.00

Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagebuchhaltung werden die Nettoinvestitionen den folgenden Anlagekategorien zugewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben, wobei Honorare und Baunebenkosten und Honorar anteilmässig aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Nutzungsdauer	Konto Bilanz	Nettoausgaben	Betrag
Hochbauten und Betriebseinrichtungen (BKP Nr. 2, 3, 5)	20 Jahre	1404.00	2'379'984.70	118'999.25
Mobilien und Ausstattungen	8 Jahre	1406.00	86'813.30	10'851.65
Nettoausgaben und Abschreibungen			2'466'798.00	129'850.90

Würdigung des Vorhabens

Mit dem Projekt, in welchen hauptsächlich die gesamte Haustechnik und die sanitären Anlagen erneuert und das Dach isoliert wurde, ist das Haus wieder für einen längeren Zeitraum fit gemacht und erstrahlt in frischem Glanz. Zudem kann es nun wieder den aktuellen Brandschutzvorschriften genügen.

Für den Betrieb von besonderem Wert ist die Umwandlung einzelner Einzel- in Doppelzimmer und das neue Angebot von Zimmer mit Verbindungstüren für grössere Familien. Zusammen mit den Auffrischungen und baulichen Anpassungen der öffentlichen Bereiche im Erdgeschoss werden die Erwartungen der Gäste wieder voll erfüllt. Die Erneuerungen wurden gut aufgenommen und haben zu positiven Rückmeldungen geführt.

Bei der Erneuerung des Daches wurden, zur Vorbereitung der Strategie der Kirchgemeinde, Leerrohre für eine künftige PV-Anlage installiert. Die PV-Anlage soll im Rahmen eines Energiekonzeptes für das ganze Centro zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden. Das Konzept ist in Arbeit.

Rechtliches

Gemäss Art. 26 Ziff. 13 der Kirchgemeindeordnung ist das Kirchgemeindepaplament zuständig für die Genehmigung von Abrechnungen über Verpflichtungskredite, die vom Kirchgemeindepaplament beschlossen worden sind.

Fakultatives Referendum

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

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:



Michela Bässler Kirchgemeindeschreiberin
Versand: Zürich, 8. Februar 2023