reformierte
kirche zürich

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich
Kirchenpflege
Stauffacherstrasse 8, 8004 Zürich

Kirchenpflege Protokollauszug

Protokoll vom: 1. Februar 2023
Traktanden Nr.: 17

KP2023-126

Glaubten Zusatzkredit Teuerung, Antrag und Weisung an das KGP
2.4.1.1 Allgemeines

IDG-Status: Öffentlich

I. Ausgangslage

Das Ressort Immobilien unterbreitet der Kirchenpflege den Antrag und die Weisung an das Kirchgemeindeparlament für einen Zusatzkredit infolge Bauteuerung über 2.8 Mio. Franken zum Baukredit Neubau Glaubten-Areal in Zürich-Affoltern.

II. Beschluss

Die Kirchenpflege,

gestützt auf Art. 37 Ziff. 5 der Kirchgemeindeordnung,

beschliesst:

I. Antrag und Weisung für einen Zusatzkredit infolge Bauteuerung um 2.8 Mio. Franken auf neu 40.8 Mio. Franken für das Neubauvorhaben Glaubten Areal wird genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.

II. Mitteilung an

- GS Immobilien, Bereichsleitung
- GS Finanzen, Bereichsleitung
- Sozialwerk Pfarrer Sieber
- Parlamentsdienste
- Akten Geschäftsstelle

Antrag und Weisung an das Kirchgemeindeparlament

Antrag

Die Kirchenpflege beantragt dem Kirchgemeindeparlament folgenden Beschluss zu fassen:
(Referent: Michael Hauser, Ressort Immobilien)

I. Für das Neubauvorhaben Glaubten Areal wird ein Zusatzkredit infolge Bauteuerung um 2.8 Mio. Franken auf neu 40.8 Mio. Franken genehmigt.

II. Der Kreditbetrag wurde auf dem Kostenstand vom Oktober 2022 ermittelt und kann sich entsprechend der Bauteuerung anpassen (bewilligte Ausgabe x Zielindex / Startindex).

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Beschluss KP2020/266 «Zentrum Glaubten, Baukredit, Antrag und Weisung an das Kirchgemeindeparlament» wurde am 10. Juni 2020 ein Baukredit für den Neubau Glaubten-Areal von 38.0 Mio. Franken genehmigt. Realisiert werden ein Fachspital, Administrationsräume und ein Wohnbereich für das Sozialwerk Pfarrer Sieber (SWS) sowie ein Gewerbeteil mit Mietflächen, die an Dritte vermietet werden sollen. Das Parlament hat den Kredit in der Sitzung vom 3. Februar 2021 genehmigt. Das Projekt schreitet termingerecht voran und voraussichtlich im Frühling 2024 kann der Neubau bezogen werden.

Durch die weltumspannenden Verwerfungen seit dem Jahr 2020, namentlich die Covid-Pandemie und der Krieg in der Ukraine, haben sich in der Wirtschaft und den globalen Lieferketten erhebliche Materialverknappungen und Lieferengpässe gebildet. Dies hat nachgelagert zu einem starken Preisanstieg beim Bauen geführt. Obwohl flankierende Massnahmen wie besonders frühzeitige Ausschreibung und Bestellung der Gewerke ergriffen wurden und punktuell auch neue Lieferwege und Ersatzprodukte gewählt wurden, konnte eine Kostensteigerung beim Bauvorhaben Neubau Glaubten-Areal nicht verhindert werden. Heute muss von rund 2.8 Mio. Franken höheren Baukosten ausgegangen werden.

Da der Baukredit dem Parlament ohne Teuerungsklausel vorgelegt wurde, muss ein Zusatzkredit infolge Teuerung von 38.0 auf 40.8 Millionen Franken beantragt werden. Das Kirchgemeindeparlament als Bewilligungsinstanz wird hiermit gemäss Art. 26 Ziff. 11 der Kirchgemeindeordnung um einen Zusatzkredit von rund 7.5 Prozent angegangen.

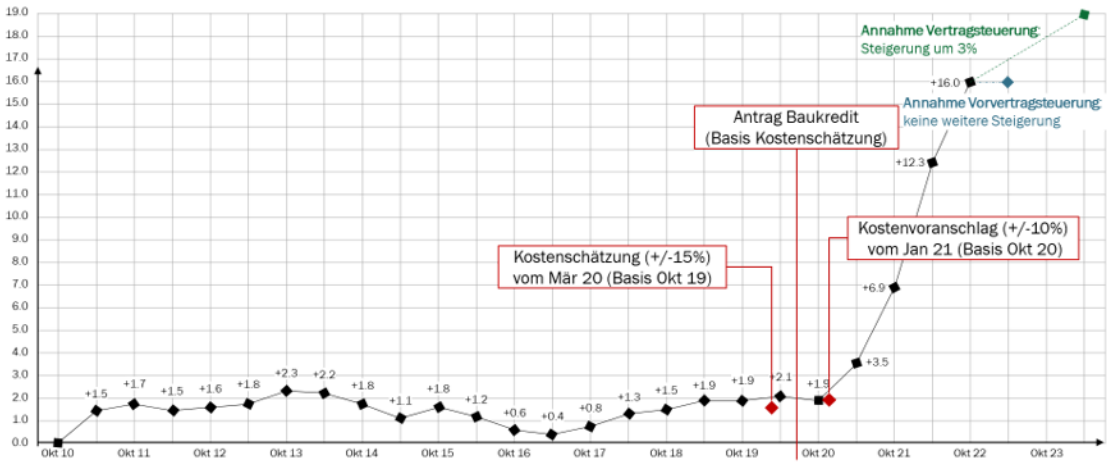
Ausgangslage

Das Sozialwerk Pfarrer Sieber (SWS) kam 2015 auf die reformierte Kirchgemeinde Zürich-Affoltern zu, um auf einem wenig bebauten Grundstück in Zürich-Affoltern einen neuen Hauptstandort mit Spital und Wohnheim zu realisieren. Im Frühling 2017 wurde eine Absichtserklärung mit der Reformierten Kirchgemeinde abgeschlossen. In den Jahren 2018 bis 2019 fand ein öffentlicher Studienauftrag mit Präqualifikation zur Auswahl des Projekts und des Planerteams statt. Von Juli 2019 bis April 2020 wurde ein Vorprojekt ausgearbeitet, welches dem Kirchgemeindeparlament mit dem Antrag auf einen Ausführungskredit von 38 Mio. Franken vorgelegt wurde. Der Kredit wurde vom Kirchgemeindeparlament in der Sitzung vom 3. Februar 2021 ohne Gegenstimme bewilligt.

Im Sommer 2021 wurde die Baubewilligung für das Bauvorhaben erteilt. Die wenigen Auflagen und Einwände der Nachbarn konnten dank der guten Vorbereitung rasch und mit untergeordneten Anpassungen bei der Umgebungsgestaltung erledigt werden. Schon im Oktober 2021 erfolgten Spatenstich und Baubeginn. Die Bauarbeiten schreiten termingerecht voran und im April 2023 wird der Rohbau fertiggestellt sein; im Mai 2023 ist die Aufrichtefeier geplant. Der Bezug durch SWS kann voraussichtlich wie geplant im Frühling 2024 erfolgen.

Bauteuerung und Kostenentwicklung
Nach langer Zeit mit stabilen Baukosten haben die Verwerfungen in der Weltwirtschaft ab April 2021 zu einer deutlichen Bauteuerung geführt. Vor allem Stahl, aber auch weitere Materialien der Bauproduktion wie Holz, sind deutlich teurer geworden und haben zu steigenden Preisen in Rohbau, Ausbau und Haustechnik sowie zu längeren Lieferfristen geführt. Die Bauteuerung in der Schweiz, die regelmässig im Schweizer Baupreisindex abgebildet wird, zeigt seit Oktober 2020 bis Oktober 2022 eine Steigerung um rund 14 Prozent.
Der Antrag für den Baukredit Glaubten-Areal basierte auf der Kostenschätzung des Generalplanerteams um das Architekturbüro Schneider Studer Primas und das Baumanagement BGS & Partner Architekten mit Kostenstand von Oktober 2019. Seither ist der Index Hochbau bis zum Stichtag 1.10.2022 um 14.1 Prozentpunkte gestiegen.

Entwicklung Schweizerischer Baupreisindex seit Oktober 2020 (Neubau, Schweiz), Stand Teuerung bei Kostenschätzung Okt 2019 +2.1%, Stand Teuerung heute Okt 2022 +16.0% (+Total 13.9%)



Negative Auswirkungen aus den Engpässen bei Materialien sowie die längeren Lieferfristen auf den Bauablauf konnten durch geeignete Massnahmen in der Planung und durch frühzeitige Ausschreibung gänzlich aufgefangen werden. Der Kostenentwicklung konnten sich die Bauarbeiten aber nicht entziehen, sie zeigt sich einerseits in höheren Angeboten der Unternehmungen sowie höheren Kosten aufgrund der gestiegenen Materialpreise.

Effektive Preisentwicklung im Bauprojekt
Die unerwartete Kostenentwicklung macht einen Zusatzkredit notwendig, der sich aber nicht einfach nach der Bauteuerung, sondern nach den effektiv zu erwartenden Zusatzkosten im Bauprojekt richten soll. Für deren Ermittlung ist zwischen der Vorvertragsteuerung – angefallene Teuerung von Ermittlungsdatum der Kosten bis zur Vertragsunterzeichnung mit den Unternehmungen – und der Vertragsteuerung ab Vertragsunterzeichnung bis Arbeitsende der Unternehmungen zu unterscheiden.

Vorvertragsteuerung: Seit Anfang 2022 sind bei vielen Submissionen deutlich weniger, aber höhere Angebote als erwartet eingegangen. Heute sind rund 80% der Gewerke des Neubaus vergeben und entsprechende Verträge abgeschlossen. Die Vorvertragsteuerung betrifft vor allem die Arbeiten

an der Gebäudehülle (Fenster, Fassaden, Türen) und die Metallbauarbeiten. Die Teuerungsentwicklung lässt sich anhand der Preisentwicklung bei Stahl und Metall gut nachvollziehen. Insgesamt berechnet sich die Vorvertragsteuerung auf den vergebenen Leistungen auf rund 800'000 Franken. Auf den noch zu vergebenden Leistungen wird mit einer Vorvertragsteuerung von rund 700'000 Franken gerechnet. Die Bauleitung beziffert die zu erwartenden Zusatzkosten Vorvertragsteuerung somit auf rund 1.5 Millionen Franken.

Vertragsteuerung: Angesichts der unsicheren Preisentwicklung ab Frühjahr 2021 hat die Projektsteuerung beschlossen, mit den Unternehmungen Verträge mit offener Abrechnung der Teuerung abzuschliessen. Dadurch konnte vermieden werden, dass bei der Offert Stellung übermässige Teuerungen kalkuliert wurden (sia-Normen zur Teuerung; 122 Gleitpreisformel und 123 Produktionskostenindex) oder weniger resp. keine Angebote eingehen. Die Teuerung seit Vertragsabschluss wird ausgehend von den tatsächlichen Einzelpreisen für Rohstoffe separat abgerechnet werden. Die Teuerungsfolgen Vertragsteuerung werden von der Bauleitung auf rund 1.3 Millionen Franken geschätzt.
Aus Vorvertrags- und Vertragsteuerung errechnet sich somit für das Projekt Neubau Glaubten-Areal ein voraussichtlicher Teuerungseffekt von 2.8 Millionen Franken. Dies entspricht rund 7.4 Prozent des Kreditbetrages, aber nur der Hälfte der effektiven Teuerung gemäss Indexstand. Es darf erwähnt werden, dass die Bauherrschaft und das Planerteam bezüglich Vertragsgestaltung und Teuerung die richtige Strategie gewählt haben.

Kosten infolge Teuerung und Reservebewirtschaftung
Auf Grund der Bauteuerung muss heute mit gestiegenen Kosten von rund 2.8 Millionen Franken gerechnet werden. Diese Kosten können nicht mit den im Kreditantrag relativ tief angesetzten Reserven von 3.4 Mio. Franken gedeckt werden. Die Kostenschätzung wurde 2020 mit einer Genauigkeit von +/- 15 Prozent, entsprechend einer Bandbreite von 5.25 Millionen, erstellt. Die Reserve wird transparent bewirtschaftet und für Projektoptimierungen oder -änderungen sowie für Unvorhergesehenes verwendet. Die designierte Reserve für Anpassungen SWS wurde für diverse betriebliche Optimierungen eingesetzt. Von der Projektreserve wurden rund 2 Mio. Franken für Projektoptimierungen und -änderungen infolge detaillierterer Planung oder neue Erkenntnisse im Rahmen der Realisierung verwendet. Der aktuelle Reservestand beträgt noch rund 1.1 Mio., Franken und soll in diesem dem Projektstand angemessenen Umfang erhalten bleiben. Die Deckung der voraussichtlichen Teuerungskosten von 2.8 Mio. Franken soll somit vollständig durch einen Zusatzkredit gedeckt werden.

Gegenüberstellung Kostenvoranschlag und Endkostenprognose

Pos.	Beschreibung	KS (Stand Mär 20)	KV-Orig. (Stand Jan 21)	KV-Rev. Stand heute	Endkosten-prognose (EKP)	EKP – KV-Rev.
1	Vorbereitungsarbeiten	1'420'900	291'700	316'700	325'022	8'322
2	Gebäude	29'506'100	32'965'600	34'084'364	34'130'973	46'609
20	Baugrube	630'800	1'723'500	1'783'500	1'996'359	212'859
21	Rohbau 1	7'545'300	8'363'400	9'033'934	9'228'208	194'274
22	Rohbau 2	2'529'500	2'577'500	2'842'950	2'836'747	-6'203
23	Elektroanlagen	3'653'100	3'744'800	3'700'230	3'452'201	-248'029
24	HLK-Anlagen, GA	2'437'200	2'494'900	2'523'630	2'458'459	-65'171
25	Sanitäranlagen	1'521'600	1'390'900	1'419'600	1'406'156	-13'444
26	Transportanlagen, Lageranlagen	264'000	350'200	364'889	325'386	-39'503
27	Ausbau 1	2'835'100	3'051'000	3'184'700	3'195'500	10'800
28	Ausbau 2	2'139'700	2'076'100	1'999'140	1'999'140	–
29	Honorare	5'949'800	7'193'300	7'231'791	7'232'817	1'02
3	Betriebseinrichtungen	1'056'300	804'200	771'670	793'534	21'864
4	Umgebung	1'127'100	769'400	802'200	801'816	-384
5	Baunebenkosten & Übergangskonten	1'317'900	1'238'600	1'290'100	1'253'125	-36'975
6	Projektreserve	3'000'000	1'514'480	1'067'435	1'040'114	-27'321
7	Reserve SWS	400'000	135'520	22'895	22'895	–
8	Reserve Vergaben / Teuerung	–	–	-697'800	2'090'085	2'787'885
9	Ausstattung	171'700	280'500	342'436	342'436	–
Total		38'000'000	38'000'000	38'000'000	40'800'000	2'800'000

Antrag auf Zusatzkredit infolge Teuerung

Der bewilligte Kredit für den Neubau Glaubten-Areal beträgt brutto 38.0 Mio. Franken und infolge Teuerung um 2.8 Millionen braucht es einen Zusatzkredit. Gemäss Mietvertrag übernimmt das SWS für eigene Ausbauten einen Anteil von CHF 11.6 Mio. Franken. Dieser Anteil SWS berechnet sich aus einem pauschalen Kostenanteil von ca. 30 Prozent für den Mieterausbau inklusive Kosten für die PV-Anlage. Die Teuerung kann nicht einzelnen Bauteilen zugeordnet werden; deshalb wird die SWS wiederum einen Anteil von 30 Prozent der teuerungsbedingten Kosten übernehmen. Die Ausgaben zu Lasten der Kirchgemeinde werden sich somit voraussichtlich um rund 1.96 Millionen erhöhen und schliesslich 28.31 Millionen Franken betragen.

Tabelle Kreditantrag Finanzvermögen

Kredittyp	**Total**	**Davon Kosten SWS**	**Davon Kosten KG**
☒ Verpflichtungskredit ☐ Zusatzkredit			
Ausgaben Kreditantrag	38.000 Mio.	11.600 Mio.	26.400 Mio.
Zuzügl. Teuerung	2.800 Mio.	0.840 Mio.	1.960 Mio.
Kreditantrag inkl. Teuerung	**40.800 Mio.**	**12.440 Mio.**	**28.360 Mio.**
Einnahmen - Entschädigung Trafostation			+0.050 Mio. .
Total Ausgaben Finanzvermögen:			**28'310 Mio.**
Bereits bewilligt	0	0	26.350 Mio..
Total neue Ausgabe:			**1.960 Mio.**

Die Baukosten für die Erstellung des Neubaus Glaubten-Areal betragen gemäss obigen Ausführungen mit Teuerung 40.8 Mio. Franken. Der Zusatzkredit von 2.8 Mio. Franken basiert auf dem Kostenstand vom Oktober 2022 und beinhaltet die voraussichtliche Teuerung bis Bauvollendung.

Wirtschaftliche Auswirkungen
Mit der Hauptmieterin SWS wurde im Juni 2020 ein Mietvertrag abgeschlossen, der sowohl eine Marktmiete wie auch die besondere Verbindung der Institutionen berücksichtigt. Für die konkrete Berechnung des Mietzinses wurde ein Mietzinsmodell festgelegt, welches auf den effektiven Baukosten gemäss Abrechnung abstützt. Die voraussichtliche Miete auf Basis dieses Vertrages wird sich somit erhöhen.
Die Vermietung des Gewerbeteiles wurde im Herbst 2022 gestartet. Das Interesse liegt derzeit noch etwas hinter den Erwartungen der Kirchenpflege zurück. Es laufen erste Verhandlungen, jedoch konnten noch keine Mietverträge abgeschlossen werden. Es ist somit noch ungewiss, in welchem Masse die Teuerung auf die Mieten überwälzt werden kann; die Mietvorgaben gemäss Kreditantrag werden vorerst beibehalten.

Würdigung des Bauvorhabens
Das Bauprojekt Neubau Glaubten-Areal entwickelt sich – mit Ausnahme der unerwarteten Bauteuerung – zur vollen Befriedigung aller Beteiligten und wie geplant. Die Kirchenpflege und das SWS als Hauptmieterin freuen sich, dass der Neubau Glaubten Areal im Frühling 2024 bezogen werden kann und damit ein betrieblich wie auch ideell sinnvolles Projekt in eine neue Phase übergeführt werden kann.
Die Verknappung bei den Baumaterialien und die Teuerung haben bei dem Bauvorhaben zu grossen Herausforderungen geführt, die aber durch rasch ergriffene, flankierende Massnahmen weitgehend bewältigt werden konnten (Terminplanung, frühere Bestellungen, klare Regelungen im Umgang mit der Teuerung). Die Teuerung selbst muss aber als nicht beeinflussbarer Faktor weitgehend hingenommen werden. Sie hätte zudem gleichermassen in Kauf genommen werden müssen, wenn der Kreditantrag mit einer Teuerungsklausel versehen gewesen wäre.

Auf lange Sicht profitiert die Kirchgemeinde von einem schlichten, einfachen und kostenbewusst erstellten Gebäude, welches dank hoher Funktionalität den Nutzenden und der Eigentümerin lange Freude machen wird.

Rechtliches
Beim vorliegenden Antrag handelt es sich um einen Zusatzkredit. Gemäss Art. 26 Ziff. 7 der Kirchgemeindeordnung ist das Parlament zuständig für die Bewilligung von Zusatzkrediten bis Fr. 10 Mio. im Einzelfall, soweit nicht die Kirchenpflege zuständig ist.

Fakultatives Referendum
Beschlüsse über neue, einmalige Ausgaben oder entsprechende Einnahmenausfälle und über Zusatzkredite, die den Betrag von Fr. 5 Mio. nicht übersteigen, sind von der Urnenabstimmung ausgeschlossen und unterliegen nicht dem fakultativen Referendum.

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs:

Michela Bässler Kirchgemeindeschreiberin
Versand: Zürich, 8.Februar 2023