



Gemeinderat
Stationsstrasse 1
8472 Seuzach

Telefon 052 320 40 40
Direkt 052 320 40 00
gemeinde@seuzach.ch
www.seuzach.ch

Beschluss Gemeinderat

vom 29. September 2022

27.01.01 Liegenschaften
206/2022 **Überbauung Schneckenwiese - Genehmigung Bauabrechnung**

Sachverhalt

Die Stimmberechtigten haben an der Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019 einen Gesamtkredit von 6'500'000 Franken für den Kauf und Innenausbau sowie die Ausstattung von zwei Stockwerkeigentumseinheiten für die Tagesstrukturen und Bibliothek in der Überbauung Schneckenwiese genehmigt. Der Gesamtkredit beinhaltet eine Kostenungenauigkeit von +/- 10 %.

Die Arbeiten wurden vom Frühling 2019 bis Herbst 2021 ausgeführt. Am 4. September 2021 wurden die neuen Räumlichkeiten sowie die Überbauung an einem Tag der offenen Tür der Bevölkerung vorgestellt.

Das Bauprojekt wurde von der gaiwo, Winterthur, als Baurechtsnehmerin und Bauherrin geplant und ausgeführt. Die Bauarbeiten wurden vom damaligen Gemeinderat Peter Fritschi (Rücktritt 30. Juni 2022) eng begleitet. Die von der gaiwo erhaltene Bauabrechnung (dat. 14. September 2022) wurde von ihm in enger Zusammenarbeit mit dem Geschäftsbereichsleiter Finanzen und Steuern kontrolliert und mit den direkt bezahlten Rechnungen der Gemeinde konsolidiert und zusammengetragen. Die konsolidierte Bauabrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Gesamtprojekt	Kredit	Bauabrechnung	Minderkosten	
		Total	Absolut	in %
Grundausbau inkl. Parkplätze	3'473'000	3'217'725	-255'275	-7.35%
Innenausbau*	2'681'000	2'177'648	-503'352	-18.77%
Ausstattung/Mobiliar	346'000	181'998	-164'002	-47.40%
Total	6'500'000	5'577'371	-922'629	-14.19%

* inkl. Umgebungsarbeiten Tagesstrukturen(Spielplatz)

Die Gesamtkosten betragen 5'577'370.80 Franken, inkl. MwSt., und liegen damit um 922'629.20 Franken (-14.19 %) deutlich unterhalb des genehmigten Gesamtkredits von 6'500'000 Franken.

Generell kann festgehalten werden, dass die Bauphase in einem äusserst günstigen Marktumfeld stattfand, wo die Anbieter einem starken Wettbewerb ausgesetzt waren und Marktverzerrungen durch die Coronapandemie (Lieferengpässe/Nachfragesteigerung von Privaten Haushalten) bei der Offertstellung noch keinen negativen Einfluss hatten.

Da die Bauherrin (gaiwo) ausserdem ein privater Anbieter ist, unterstand sie nicht den strengen öffentlichen Submissionsvorschriften bei Ausschreibungen. Mit zulässigen Abgebotsrunden konnte sie sehr gute Offertpreise erzielen, die teilweise deutlich unterhalb des berechneten Kostenvoranschlags (KV) ausfielen. So konnten beispielsweise allein die Schreinerarbeiten 345'000 Franken unterhalb des KV ausgeführt werden.

Aufgeteilt auf die beiden Stockwerkeigentumseinheiten ergibt sich folgende Aufstellung:

Tagesstrukturen	Kredit	Bauabrechnung	Minderkosten	
		Total	Absolut	in %
Grundausbau inkl. Parkplätze	2'217'000	2'068'373	-148'627	-6.70%
Innenausbau*	1'804'000	1'440'757	-363'243	-20.14%
Ausstattung/Mobiliar	149'000	-	-149'000	-100.00%
Total	4'170'000	3'509'130	-660'870	-15.85%

* inkl. Umgebungsarbeiten Tagesstrukturen(Spielplatz)

Bibliothek	Kredit	Bauabrechnung	Minderkosten	
		Total	Absolut	in %
Grundausbau inkl. Parkplätze	1'256'000	1'149'352	-106'648	-8.49%
Innenausbau	877'000	736'891	-140'109	-15.98%
Ausstattung/Mobiliar	197'000	181'998	-15'002	-7.62%
Total	2'330'000	2'068'241	-261'759	-11.23%

Die weiteren Minderkosten lassen sich wie folgt begründen:

- Mit dem Betrieb der Tagesstrukturen durch einen externen Betreiber (kidéal) wurde das Mobiliar und die Ausstattung nicht durch die Gemeinde, sondern durch den Betreiber angeschafft (Einsparung gegenüber KV 149'000 Franken).
- Im Rahmen der aktiven Liquiditätsbewirtschaftung konnte mit der Bauherrin vereinbart werden, dass durch Vorauszahlungen des Baufortschritts die Baurechtszinsen für die Gemeinde entfallen (Einsparung gegenüber KV 120'000 Franken).
- Die im Gesamtkredit enthaltenen Reserven für Unvorhergesehenes wurden nicht gebraucht (Einsparung gegenüber KV 126'000 Franken).

Erwägung

Bauabrechnung

Gesamtkredit Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019	CHF	6'500'000
Abrechnungstotal gemäss Buchhaltungsnachweise	CHF	5'577'370
Minderkosten (-14.19 %)	CHF	-922'629

Die gegenüber dem Kredit ausgewiesenen Minderkosten von 14.19 % sind begründet. Dem Gemeinderat wird beantragt die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen und der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 zur Abnahme vorzulegen.

Beschluss

1. Die Bauabrechnung über den Kauf und Innenausbau sowie die Ausstattung von zwei Stockwerkeigentumseinheiten für die Tagesstrukturen und die Bibliothek in der Überbauung Schneckenwiese mit Gesamtkosten von 5'577'370.80 Franken, inkl. MwSt., wird genehmigt und gestützt auf Art. 16 lit. 7 Gemeindeordnung der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 zur Abnahme beantragt.
2. Mitteilung
 - 2.1 Gemeinderat (digital)
 - 2.2 Rechnungsprüfungskommission (digital)
 - 2.3 Abteilung Finanzen
 - 2.4 Akten

Gemeinderat Seuzach



Manfred Leu
Gemeindepräsident


Angela Bochsler
Stv. Verwaltungsleiter