

## Gemeinderat

### Auszug aus dem 2. Protokoll vom 28. Januar 2021

**36 0.14.4 LIEGENSCHAFTEN „VERWALTUNG“**  
**Gemeindehaus Dorf, Pfäffikon**  
**Gesamtsanierung und Umbau**  
**Bauabrechnung vom 30. November 2020**

#### Ausgangslage

Für die Gesamtsanierung und den Anbau des Gemeindehauses Dorf in Pfäffikon bewilligte die Stimmbürgerschaft der Gemeinde Freienbach an der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 einen Kredit von Fr. 8'000'000.00 plus auflaufende Teuerung ab April 2015. Da die Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex von April 2015 bis April 2020 -0.7% beträgt, hat diese keinen Einfluss auf den bewilligten Baukredit.

Das Gebäude und die technischen Einrichtungen konnten Anfang 2020 abgenommen, am Tag der offenen Türen vom 8. Februar 2020 der Bevölkerung präsentiert und mit dem Umzug Mitte März 2020 dem Verwaltungsbetrieb übergeben werden. Die Bau- und Planungsarbeiten sowie die Beiträge Dritter sind abgerechnet.

#### Erwägungen

Das Architekturbüro City-Haus GmbH, Pfäffikon, legt mit Datum vom 30. November 2020 die Bauabrechnung vor:

| BKP   | Bezeichnung                         | KV Sachge-<br>schäft Baukre-<br>dit (Kälin Archi-<br>tekten AG) | KV angepasst<br>nach Überarbei-<br>tung Fassadenge-<br>staltung (Kälin Ar-<br>chitekten AG) | Bauabrechnung<br>(Architekturbüro<br>City-Haus<br>GmbH) | Differenz KV<br>Sachgeschäft<br>(Kälin AG) / Bau-<br>abrechnung (City-<br>Haus GmbH) |
|-------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 0     | Grundstück                          | 5'000.00                                                        | 5'000.00                                                                                    | 4'289.80                                                | - 710.20                                                                             |
| 1     | Vorbereitungsar-<br>beiten          | 752'000.00                                                      | 752'000.00                                                                                  | 407'581.10                                              | - 344'418.90                                                                         |
| 2     | Gebäude                             | 6'460'000.00                                                    | 6'367'000.00                                                                                | 6'908'781.70                                            | + 448'781.70                                                                         |
| 4     | Umgebung                            | 25'000.00                                                       | 25'000.00                                                                                   | 90'805.90                                               | + 65'805.90                                                                          |
| 5     | Baunebenkosten +<br>Übergangskonten | 91'000.00                                                       | 91'000.00                                                                                   | 176'311.70                                              | + 85'311.70                                                                          |
| 6 / 7 | Reserve                             | 600'000.00                                                      | 648'000.00                                                                                  | 0.00                                                    | - 600'000.00                                                                         |
| 9     | Ausstattungen                       | 67'000.00                                                       | 112'000.00                                                                                  | 47'354.30                                               | - 19'645.70                                                                          |
| 1 - 9 | Total                               | 8'000'000.00                                                    | 8'000'000.00                                                                                | 7'635'124.50                                            | - 364'875.50                                                                         |

Die Bauabrechnung vom 30. November 2020 des Architekturbüros City-Haus GmbH weist die im Rahmen des Bauprojekts getätigten Zahlungen von total 7'635'124.50 aus. Die Bauabrechnung präsentiert sich wie folgt:

- bewilligter Baukredit
- total Baukosten
- Unterschreitung des bewilligten Baukredits

Fr. 8'000'000.00  
Fr. 7'635'124.50  
Fr. 364'875.50

An die Baukosten von total Fr. 7'635'124.50 wurden folgende Beiträge Dritter geleistet:

|                                                                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| - Denkmalpflege Kanton Schwyz, kantonales Schutzinventar, 18 % | Fr. 167'953.00 |
| der subventionsberechtigten Kosten gemäss Bauabrechnung        | Fr. 9'900.00   |
| - Gebäudeprogramm Kanton Schwyz, Modernisierung Gebäudehülle   | Fr. 3'623.00   |
| - Effienergie Zürich, Stromeffizienzprogramm                   | Fr. 181'476.00 |
| - Total                                                        |                |

Unter Anrechnung dieser Beiträge Dritter wurden für die Gesamtsanierung und Erweiterung des Gemeindehauses Dorf durch die Gemeinde Freienbach netto Fr. 7'453'648.50 aufgewendet. Die vorliegende Bauabrechnung wurde seitens Abteilung Finanzen mit den Zahlungen abgeglichen und kleine Differenzen wurden bereinigt. Anschliessend wurde die Bauabrechnung durch die Buchhaltung an die Rechnungsprüfungskommission zur Kontrolle überwiesen. Die Rechnungsprüfungskommission hat diese anlässlich ihrer Sitzung vom 18. Januar 2021 abgenommen und empfiehlt sie dem Gemeinderat und der Stimmbürgerschaft zur Genehmigung. Somit kann die Bauabrechnung der Gemeindeversammlung vom 9. April 2021 zur Abnahme durch die Stimmbürgerschaft vorgelegt werden.

Die Entwicklung der Kostenprognosen bis hin zur definitiven Bauabrechnung vom 30. November 2020 präsentiert sich rückblickend wie folgt:

| Datum          | Kostenprognose | Reserve BKP 6 angebraucht | Reserve BKP 6 verbleibend | + Verbesserung / - Verschlechterung zu letzter Kostenkontrolle | Bemerkung                                                                                |
|----------------|----------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25. Jan. 2018  | 8'000'000.00   | 70'549.60                 | 577'450.40                | 0                                                              |                                                                                          |
| 21. Febr. 2018 | 8'000'000.00   | 30'005.70                 | 617'994.30                | + 40'543.90                                                    | Vergabeerfolg                                                                            |
| 4. Apr. 2018   | 8'000'000.00   | 93'105.70                 | 554'894.30                | - 63'100.00                                                    | System- + Bauentscheide                                                                  |
| 18. Apr. 2018  | 8'000'000.00   | 144'437.25                | 503'562.75                | - 51'331.55                                                    | Mehrkosten Abdichtungen, Gebühren Differenz alt / neu<br>Leistungserhöhung Hausanschluss |
| 16. Mai 2018   | 8'000'000.00   | 164'437.25                | 483'562.75                | - 20'000.00                                                    | Erhöhung Anschlussgebühren Elektro aufgrund höherer Anschlussleistung                    |
| 6. Jun. 2018   | 8'000'000.00   | 142'562.75                | 505'437.25                | + 21'874.50                                                    | Vergabeerfolg                                                                            |
| 27. Jun. 2018  | 8'000'000.00   | 180'653.35                | 467'346.65                | - 38'090.60                                                    | Statische Verstärkungen und Ersatz Innenwände                                            |
| 11. Jul. 2018  | 8'000'000.00   | 409'811.60                | 238'188.40                | 229'158.25                                                     | Mehrkosten Bauarbeiten, Mobilar eingerechnet anstatt in a.o. Budget                      |
| 22. Aug. 2018  | 8'000'000.00   | 490'963.60                | 157'036.40                | - 81'152.00                                                    | Schaltereinbauten Büroum dispositionen Steueramt / Personaldienste                       |

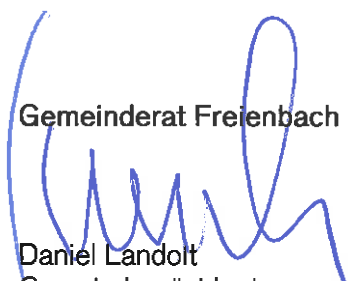
|                |                |                           |                           |                                                              |                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|----------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. Sept. 2018 | 8'000'000.00   | 565'881.80                | 82'118.20                 | - 74'918.20                                                  | Mehrkosten Rückbauten Zimmermann, Projektanpassungen Elektro + HLKK                                                                                                                                  |
| 3. Okt. 2018   | 8'000'000.00   | 577'262.55                | 70'737.45                 | 11'380.75                                                    | Unterfangungen Altbau Nord, Hinterfüllungen mit Kies (Abstützung Schalung vorgehängtes Betonband)                                                                                                    |
| 24. Okt. 2018  | 8'000'000.00   | 548'401.45                | 99'598.55                 | + 28'861.10                                                  | Vergabeerfolg Bodenbeläge Holz / Parkett                                                                                                                                                             |
| 14. Nov. 2018  | 8'000'000.00   | 553'273.75                | 94'726.25                 | 4'872.30                                                     | Mehrkosten Gipsarbeiten                                                                                                                                                                              |
| Datum          | Kostenprognose | Reserve BKP 6 angebraucht | Reserve BKP 6 verbleibend | Verbesserung / - Verschlechterung zu letzter Kostenkontrolle | Bemerkung                                                                                                                                                                                            |
| 6. Febr. 2019  | 8'000'000.00   | 520'090.15                | 127'909.85                | + 33'183.60                                                  | Innentüren aus Holz; Mobiliar Arbeitsplätze 120'000.00 zL. a.o. Budget                                                                                                                               |
| 20. März 2019  | 8'000'000.00   | 572'899.35                | 75'100.65                 | - 52'809.20                                                  | Mietdauer Provisorien, Baugrube zusätzliche statische Unterfangungen, Steuerung Türöffnungen per Tel., Entsorgungslogistik, Brandschutzschiebetüren (zus. Auflage), Schliessanlage elekt. alle Türen |
| 4. Apr. 2019   | 8'000'000.00   | 464'435.35                | 183'564.65                | 108'464.00                                                   | äussere Signaletik, Tische + Stühle möglichst aus Bestand                                                                                                                                            |
| 1. Mai 2019    | 8'000'000.00   | 486'235.35                | 161'764.65                | 21'800.00                                                    | Brandschutzfenster, EG Schleuse, zus. Dämmung Guben OG3                                                                                                                                              |
| 22. Mai 2019   | 8'000'000.00   | 496'235.35                | 151'764.65                | 10'000.00                                                    | zusätzlich notwendige Brandschutz- + Dachabschlüsse                                                                                                                                                  |
| 12. Jun. 2019  | 8'000'000.00   | 536'235.35                | 111'764.65                | 40'000.00                                                    | Graffiti-Schutz gesamte Sichtbetonflächen, Beplankungen in Fermacell H2O, Deckenbekleidungen / abgehängte Decken                                                                                     |
| 3. Jul. 2019   | 8'000'000.00   | 554'763.40                | 93'236.60                 | 18'528.05                                                    | Gerüst grössere Grosspodeste / Natursteinarbeiten Sockelbereich zu Dorfplatz / Holzverkleidungen Stahlträger                                                                                         |
| 28. Aug. 2019  | 8'000'000.00   | 501'298.25                | 146'701.25                | 53'464.65                                                    | definitive Ausmasse und Abrechnungen                                                                                                                                                                 |

|                     |                               |            |            |            |                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|-------------------------------|------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. Okt.<br>2019     | 8'000'000.00                  | 568'041.10 | 79'958.90  | 66'742.35  | verdeckte Plättli abspitzen / zusätzlicher Schutz Bodenbeläge / Mehraufwand Spengler Lukarnen / zusätzliche LED-Leuchten / verbesserte Akustik Türen / Mehraufwand Ausgleich Boden 1.OG / grossflächigere Schmutzschleusen |
| 30.<br>Nov.<br>2020 | 8'000'000.00<br>Prognose      | 283'124.50 | 364'875.50 | 284'916.60 | Ausmassreserven im ursprünglichen KV Kälin Architekten AG / sehr vorsichtig prognostiziert                                                                                                                                 |
|                     | 7'635'124.50<br>Bauabrechnung | 648'000.00 | 0.00       | 284'916.60 |                                                                                                                                                                                                                            |

Die Baukommission Gesamtsanierung Gemeindehaus Dorf beantragt mit der Vorlage dieser Bauabrechnung dem Gemeinderat ihre Auflösung.

### Beschluss

1. Die Bauabrechnung Gesamtsanierung Gemeindehaus Dorf, Pfäffikon im Betrage von total Fr. 7'635'124.50 wird zur Kenntnis genommen.
2. Von der Unterschreitung des bewilligten Baukredits von Fr. 8'000'000.00 um Fr. 364'875.50 wird Kenntnis genommen.
3. Von den Beiträgen der Denkmalpflege und des Gebäudeprogramms des Kantons Schwyz sowie des Stromeffizienzprogramms Effienergie Zürich von insgesamt Fr. 181'476.00 wird Kenntnis genommen.
4. Es wird Kenntnis genommen, dass unter Anrechnung dieser Förderbeiträge für die Gesamtsanierung und Erweiterung des Gemeindehauses Dorf durch die Gemeinde Freienbach netto Fr. 7'453'648.50 aufgewendet.
5. Der Rechnungsprüfungskommission wird für die Kontrolle der Bauabrechnung der beste Dank ausgesprochen.
6. Der Abteilungsleiter Finanzen wird beauftragt, die Bauabrechnung der Stimmbürgerschaft z. H. der ordentlichen Frühjahrsgemeindeversammlung vom 9. April 2021 zur Genehmigung zu unterbreiten.
7. Die Baukommission Gesamtsanierung Gemeindehaus Dorf wird hiermit aufgelöst.
8. Den Mitgliedern der Baukommission Gesamtsanierung Gemeindehaus Dorf wird für ihre Arbeit der beste Dank ausgesprochen.
9. Dem Architekturbüro City-Haus GmbH, Pfäffikon wird für die Projekt- und Bauleitung sowie für die angenehme Zusammenarbeit der beste Dank ausgesprochen.
10. Zufertigung durch Protokollauszug an:
  - a) Architekturbüro City-Haus GmbH, Churerstrasse 43, 8808 Pfäffikon
  - b) @ Säckelmeister, mit Beilage der Bauabrechnung vom 30. November 2020
  - c) @ Ressortvorsteher Liegenschaften und Sicherheit
  - d) @ Gemeindeschreiber, Mitglied Baukommission Gemeindehaus Dorf
  - e) @ Abteilungsleiter Finanzen, Mitglied Baukommission Gemeindehaus Dorf, mit Beilage der Bauabrechnung vom 30. November 2020
  - f) @ Rechnungsprüfungskommission
  - g) Leiter Liegenschaften, für sich und zur Weiterleitung an die externen Mitglieder der Baukommission Gemeindehaus Dorf
  - h) @ Publikation

  
Gemeinderat Freienbach  
Daniel Landolt  
Gemeindepräsident

  
Albert Steinegger  
Gemeindeschreiber