

Gemeinderat Wildberg

Protokoll-Auszug

3. September 2019

28.03 Liegenschaften; altes Gemeindehaus, Wildbergstrasse 12, Wildberg (alte Adresse: Hauptstrasse 2)

Bruttokredit Fr. 436'000.-- für Ersatz restliche Fenster, neue Fensterläden, neue Aussentüren und Sanierung Fassade.

Abnahme der Bauabrechnung

(Antrag an die Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019).

Die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2017 hat für den Ersatz der restlichen Fenster, neue Fensterläden, neue Aussentüren und Sanierung Fassade, beim alten Gemeindehaus, Wildbergstrasse 12, ein Bruttokredit von total Fr. 436'000.00 (inkl. MwSt) bewilligt.

Die Arbeiten sind abgeschlossen und die Bauabrechnung liegt vor.

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates und gestützt auf Art. 12 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Wildberg vom 4. Juni 2002:

1. Die Bauabrechnung vom 28. Juni 2019 über Fr. 354'980.70 (inkl. MwSt) für die Renovationsarbeiten am alten Gemeindehaus, Wildbergstrasse 12, wird abgenommen.
2. Die Kreditunterschreitung von Fr. 81'019.30 (18.58 %) wird zur Kenntnis genommen.

W E I S U N G

--- / ---

(Weisung für die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2017)

Geschichte

Das 1820 erbaute kleine Schulhaus am Ortseingang von Wildberg genügte den wachsenden Schülerzahlen nicht mehr und wurde 1863/64 durch den südwestlichen Teil ersetzt. Dieses Schulhaus verfügte über eine Schulstube im Erdgeschoss und eine Lehrerwohnung im Obergeschoss. Als die Schülerzahl 1919 auf 80 Schüler gestiegen war, verfügte die Erziehungsdirektion die Errichtung einer zweiten Lehrerstelle. Dies bedingte 1920/21 eine Erweiterung des Schulhauses nach Nordosten. Zwischen Alt- und Neubau wurde ein neues grosszügiges Treppenhaus mit einem grossen Korbbogen gegenüber der Hauptstrasse erstellt. Nach dem Bau des heutigen Schulhauses übernahm 1958 die politische Gemeinde das Schulhaus und richtete im Nordostflügel die Gemeindeverwaltung ein. Die südwestliche Hälfte des Erdgeschosses vermietete sie der landwirtschaftlichen Genossenschaft für einen Laden. Im Estrich wurde eine Gemeindebibliothek eingerichtet. Im Jahre 1988 zog die Gemeindeverwaltung an ihren heutigen Standort.

Gemeinderat Wildberg

Protokoll-Auszug

3. September 2019

Schutzwürdigkeit

Gemäss Gutachten Nr. 26-2015 der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich vom 3.11.2015 ist das "alte Gemeindehaus" ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG von kommunaler Bedeutung. Zum Schutzzumfang gehören das äussere Erscheinungsbild, das grosse Portal von 1921 und die rückwärtige Haustüre, die tragende Grundstruktur im Innern inkl. Dachstuhl, die Treppenanlage mit Fliesenboden im Erdgeschoss, die Parkettböden aus der Bauzeit oder von 1921 (EG beide Räume, 1. OK zwei Zimmer in der Wohnung), die Wandtäfer im Erdgeschoss Nordost (ehem. Lager Volg) und das bauzeitliche Deckentäfer im West-Raum der Mietwohnung.

Nutzung der Liegenschaft

Die Räume werden wie folgt genutzt:

- Dachgeschoss: Spielgruppenraum, kleiner Lagerraum und Bibliothek
- 1. Stock: Gemeindestube und Mietwohnung
- Parterre: Chilestube und zwei Lagerräume (ehem. VOLG-Laden), Waschküche
- Keller: Lagerraum, Keller Mieter und Tankraum

Das Untergeschoss ist teilweise unterkellert und eignet sich wegen der Feuchtigkeit nicht als Lagerraum.

Sanierung 1. Etappe (Ersatz der meisten Fenster und Einbau (Warmwasser-) Heizkörper nach Anschluss an den Wärmeverbund Wildberg)

In einer ersten Etappe sind die Wärmeverteilung und die in diesem Zusammenhang dringendsten Fenster mit dem grössten Wärmeverlust ersetzt worden. Für den Werterhalt dieser Liegenschaft wäre es zweckmässig, die restlichen Fenster und die verschiedenen Unterhaltsarbeiten an den einzelnen Fassaden ausführen zu lassen.

Sanierung 2. Etappe; Kostenschätzung

Damit das alte Gemeindehaus auch weiteren Generationen zur Verfügung steht, sollten zur Werterhaltung die nachfolgenden Sanierungsarbeiten, gemäss Kostenschätzung des Architekturbüros Ernst Huggler vom 18.8.2017 ausgeführt werden:

- | | | |
|---|-----|--------|
| 1. Fensterersatz bei den Schaufensteranlagen in der "Chilestube" und "Waschen", im Treppenhaus und den WC-Anlagen, im Abstellraum des Dachgeschosses und im Untergeschoss gem. Offerte der Firma Scherrer vom 22.7.2016 | Fr. | 22'900 |
| 2. Haupteingangstüre auf der Strassenseite und übrige Nebentürausgänge ersetzen gem. Offerte der Firma This Schiesser vom 14.3.2017 | Fr. | 45'200 |
| 3. Ausgangstüre an der Westseite in der "Chilestube" aufheben und wieder als Fensteröffnung erstellen inkl. Gewändeanpassungen, Schätzung | Fr. | 5'300 |

Gemeinderat Wildberg

Protokoll-Auszug

3. September 2019

4. Frischluftzufuhr für das Cheminée im Gemeindesaal des Obergeschosses funktionstüchtig erstellen. Da die Fenster nun dicht sind, muss diese Frischluft zwingend erstellt oder das Cheminée aufgehoben werden, Schätzung	Fr.	9'000
5. Jalousieläden durch Metallläden mit beweglichen Lamellen ersetzen, Kloben und Rückhalter neu liefern und montieren, Schätzung	Fr.	45'000
6. Fassadengerüst inkl. Spenglerlauf, Überbrückungen, Schutznetz auf der Strassenseiten, Treppenaufgang usw., Schätzung	Fr.	14'000
7. Natur- und Kunststeingewände reinigen und, wo beschädigt, reparieren, resp. ersetzen gem. Offerte der Firma W. Meier, Turbenthal vom 5.4.2017	Fr.	38'900
8. Fassadenverputz, wo defekt entfernen und durch neuen, mineralischen Verputz ersetzen gem. Offerte der Firma Kurz Renovations AG, Ellikon vom 6.4.2017	Fr.	116'500
9. Kamine über Dach, welche ausser Betrieb sind, abbrechen, Dämmung und Abdichtung sowie Dacheindeckung ergänzen, Kamine im Innern belassen, Schätzung	Fr.	7'000
10. Laboruntersuchungen für den Fassadenverputz und Untergrund, sodass der neue Verputz- und Anstrichaufbau korrekt ausgeführt werden kann, Schätzung	Fr.	4'000
11. Eingangsbereich mit Solenhoferplattenverkleidungen und Kunststeinabdeckung ersetzen, Geländer demontieren und nach der Ausführung wiedermontieren, Schätzung	Fr.	25'000
12. Architekturarbeiten für das Einholen von vergleichbaren Offerten, diese Kontrollieren und Vergebungsanträge zusammenstellen. Werkverträge ausarbeiten, örtliche Bauleitung, Material- und Ausmasskontrolle, Zahlungsaufträge usw. gemäss Offerte E. Huggler, Zell vom 12.6.2017	Fr.	64'100
Total Unterhaltsarbeiten, ohne Aussentreppe und Unvorhergesehenes	Fr.	<u>396'900</u>

Gestützt auf den Entscheid des Gemeinderates, die anstehenden Unterhaltsarbeiten in einer nächsten Etappe als Ganzes und nicht nach Submission und Ausführung unterteilt den Stimmbürgern von Wildberg zur Entscheidung vorzulegen, stellt das Architekturbüro Ernst Huggler mit Datum 12.6.2017 die untenstehende Offerte zu (Total oben Ziffer 12):

Arbeitsumfang nach Arbeitsgattung geschätzt:

Submissionsunterlagen für folgende Arbeitsgattungen erstellen, an eingeladene zwei bis drei Unternehmer pro Arbeitsgattung senden, nachrechnen, Offertenzusammenstellung, Vergebungsanträge, Werkverträge, Bauleitung, Ausmass und Abrechnung erstellen.

Gemeinderat Wildberg

Protokoll-Auszug

3. September 2019

BKP*	Arbeitsgattung		
211.1	Gerüstungen	Fr.	4'500
211.2	Hauseingang Wand- und Bodenplatten	Fr.	5'500
216	Natur- und Kunststeingewände	Fr.	7'500
221.5	Aussentüren	Fr.	8'500
222	Spenglerarbeiten	Fr.	1'500
224.0	Dacheindeckung (Kaminrückbau)	Fr.	2'500
226.1	Baumeisterarbeiten (Fassade, Kamin)	Fr.	22'500
227.1	Malerarbeiten	Fr.	3'500
228.0	Jalousieläden	Fr.	4'500
272.2	Schlosserarbeiten (Geländer, Vordach entfernen)	Fr.	3'500
Total Aufwand (geschätzt)			<u>Fr. 64'000</u>

* BKP bedeutet: Baukostenplan der Schweizerischen Zentrale für Baurationalisierung, sodass die einzelnen Offerten wie in der Submissionsverordnung über das öffentliche Beschaffungswesen im Kanton Zürich gefordert, untereinander verglichen werden können.

Mängel an den restlichen Fenstern, Eingangstüren und Cheminée-Abluft

Die restlichen alten Fenster an der Gebäuderückseite sind undicht. Bei starkem Regen fliesst bei einigen Fenstern Wasser ins Innere. Daher sollten sie auch noch ersetzt werden. Dies gilt auch für die Haupteingangs- und die Hintereingangstüren. Das Cheminée in der Gemeindestube verfügt über keine Frischluftzufuhr und Holz konnte bisher nur bei einem gekippten Fenster verbrannt werden. Da der Rückbau des Cheminées und des Kamins ca. Fr. 8'000.-- kosten würde, soll diese Feuerstelle erhalten bleiben, damit der grosse Raum auch in der Not ohne Strom und Fernwärme beheizt werden kann. Um weitere Schäden zu vermeiden, sollte die Fassade demnächst saniert werden.

Begründung für aufwendige Fassadensanierung

Aus dem Konzeptbericht für die Fassadensanierung von Frau Claudia Michel vom 1. September 2016 sind viele wertvolle Hinweise auf die Materialbeschaffenheit und den Zustand der einzelnen Elemente dieser Fassade ersichtlich.

Seit Jahrzehnten wurde an der Fassade des alten Gemeindehauses nichts saniert. Die Untersuchung eines abgebrochenen Putzes hat ergeben, dass bei den letzten Malerarbeiten an der Fassade die falsche Farbe verwendet wurde, und die Sandstein-Fensterbänke mit Farbe angemalt wurden, sodass der Stein darunter "erstickt". Die auf Fassadensanierungen spezialisierte Firma Kurz-Renovations AG, Ellikon an der Thur, hat mit Datum 6.4.2017 für die korrekte Fassadenre-novation mit mineralischer Risse Armierung sowie Reparatur- und Malerarbeiten aufgezeigt und eine Offerte im Betrag von Fr. 116'480.20 (inkl. MWST) zugestellt.

Gemeinderat Wildberg

Protokoll-Auszug

3. September 2019

Berechnung Bruttokredit für den Voranschlag 2018:

12.6.2017 Architekturbüro E. Huggler, Kostenschätzung	Fr. 396'900.--
Unvorhergesehenes durch Gemeinderat geschätzt (ca. 10 %)	Fr. 39'100.--
Total für Voranschlag 2018	Fr. 436'000.--

(Ende der Weisung für die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2017)

--- / ---

Aufgrund der oben aufgeführten Erwägungen hat der Gemeinderat Wildberg mit Beschluss vom 24. Oktober 2017 der Gemeindeversammlung beantragt, ein Bruttokredit von Fr. 436'000.00 für den Ersatz der restlichen Fenster, neue Fensterläden, neue Aussentüren und Sanierung Fassade, beim alten Gemeindehaus, Wildbergstrasse 12, zu genehmigen.

Die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2017 genehmigte den Bruttokredit von Fr. 436'000.00 für den Ersatz der restlichen Fenster, neue Fensterläden, neue Aussentüren und Sanierung Fassade, jedoch ohne Sanierung des Cheminée, mit offensichtlicher Mehrheit, mit einer Gegenstimme.

Die Schlussabrechnung des Architektur- und Planungsbüros Ernst Huggler-Kugler liegt vor und kann von der Gemeindeversammlung, welche am 4. Dezember 2019 stattfindet, abgenommen werden.

Buchhaltungsnachweis

Die Konten-Nrn. 1090.5034 sowie 0290.5040.00 "Fassade altes Gemeindehaus" der Rechnungsjahre 2018 und 2019 weisen Kosten von total Fr. 354'980.70 aus. Dieser Betrag stimmt mit der Bauabrechnung des Architektur- und Planungsbüros Ernst Huggler-Kugler vom 20. Mai 2019 über Fr. 372'453.35, abzüglich Fr. 17'472.65 (Einnahmen Kanton aus Abänderung der Aussentreppe), überein.

Abweichungsbegründung (Kostenunterschreitung von Fr. 81'019.30)

Die Kostenschätzung und die Angaben für den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. Dezember 2017 (siehe oben) basieren auf Einzelofferten von Unternehmern, welche das Architektur- und Planungsbüro Ernst Huggler-Kugler bei der Kostenanalyse unterstützt haben. Für Unvorhergesehenes wurde ein Zuschlag von 10% (Fr. 39'100.00) einkalkuliert; der Bruttokredit kam schlussendlich auf Fr. 436'000.00 zu stehen. Eine grössere Kosteneinsparung im Umfang von etwa Fr. 35'000.00 wurde ermöglicht durch die durchgeführte öffentliche Submission und dem Vergleich mit sowohl quantitativ als auch qualitativ vergleichbaren Offerten und der Auswahl durch den Gemeinderat Wildberg von entsprechend ausgewiesenen Fachleuten für die Arbeitsausführung am Objekt. Im Weiteren waren im Bruttokredit von Fr. 436'000.00 Kosten von Fr. 9'000.00 (Kostenschätzung) für die Sanierung des Cheminée in der Gemeindestube eingerechnet. Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2017 wurde auf die Sanierung des Cheminée verzichtet (weitere Kosteneinsparung von Fr. 9'000.00).

Gemeinderat Wildberg

Protokoll-Auszug

3. September 2019

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt die Bauabrechnung vom 28. Juni 2019 über Fr. 354'980.70 für den Ersatz der restlichen Fenster, neue Fensterläden, neue Aussentüren und Sanierung Fassade, beim alten Gemeindehaus, Wildbergstrasse 12, mit einer Kostenunterschreitung von Fr. 81'019.30, abzunehmen.

Der Gemeinderat Wildberg beschliesst:

1. Die Bauabrechnung über Fr. 354'980.70 (inkl. MwSt) für die Renovationsarbeiten am alten Gemeindehaus, Wildbergstrasse 12, mit einer Kreditunterschreitung von Fr. 81'019.30, wird zuhänden der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019 zur Abnahme verabschiedet.

1.1 Der Antrag des Gemeinderates lautet wie folgt:

Die Bauabrechnung vom 28. Juni 2019 über Fr. 354'980.70 (inkl. MwSt) für die Renovationsarbeiten am alten Gemeindehaus, Wildbergstrasse 12, wird abgenommen.

Die Kreditunterschreitung von Fr. 81'019.30 (18.58 %) wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Rechnungsprüfungskommission wird zur Stellungnahme eingeladen.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Architektur- und Planungsbüro Ernst Huggler-Kugler, Stationsstrasse 15, 8487 Zell
- Rechnungsprüfungskommission, Erich Röthlin, Sunnhaldestrasse 23, 8489 Wildberg (Beilage: Original-Bauabrechnung; mit Bitte um Rückgabe bis spätestens Montag, 21. Oktober 2019)
- Gemeindepräsident
- Ressortvorsteher Liegenschaften
- Ressortvorsteher Finanzen
- Finanzverwaltung
- Gemeindeschreiber (Aktenauflage)
- Akten 28.03 und 16.04.0

GEMEINDERAT WILDBERG

Der Präsident:

A. Conrad

Der Schreiber:

R. Stark

Versandt

- 4. Sep. 2019