

Baubrechnung über die Aussen- und Innenrenovation des Pfarrhauses Seematt 10, Unterägeri

Bericht und Antrag des Kirchenrates vom 11. März 2024

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Parlamentssitzung des Grossen Kirchgemeinderates vom 15. November 2021 wurde der Baukredit (Vorlage Nr. 261) von CHF 300'000.00 für die Aussen- und Innenrenovation des Pfarrhauses Seematt 10 in Unterägeri bewilligt.

Baufortschritt

Die Liegenschaft wurde, nach der Pensionierung von Pfarrerin Martina Müller, befristet bis Ende 2021 im Sinne einer Zwischennutzung an Dritte vermietet. Nach dem Auszug der Mieterschaft im Herbst 2021 konnte eine Bestandesaufnahme mit Bedarfsabklärung vorgenommen werden. Anfangs Jahr 2022 wurden dann die Renovationsarbeiten in Angriff genommen. Die Sanierung verlief planmässig und ohne nennenswerte Verzögerungen. Seit Frühjahr 2022 bewohnt nun Pfarrerin Bettina Mittelbach das Pfarrhaus. Einzig die Wärmepumpenheizung konnte wegen der damaligen, weltweiten Produktions- und Lieferengpässe nicht mehr in der heizfreien Zeit installiert werden. Die Sanierung der Wärmeerzeugungsanlage musste auf Frühjahr 2023 verschoben werden. Die Inbetriebnahme und Abnahme der Anlage konnten im Sommer 2023 erfolgen.

Baubeschrieb

Bei der Renovation ging es um folgende Inhaltsschwerpunkte: Gebäudehülle, Innenräume, Haustechnik und Umgebung:

1. Gebäudehülle

- Die Fenster, Aussentüren und Beschattungsanlagen wurden ersetzt. Das Steildach inkl. Spengleranschlüsse wurde überprüft und wo nötig instand gestellt
- Äussere Malerarbeiten, die gemauerten und hölzernen Fassadenflächen, sowie das Holzwerk der Dachkonstruktion wurde gereinigt und komplett neu gestrichen

2. Innenräume

- Die Elektroinstallationen, inkl. Hauptverteilung wurden kontrolliert, an geltende Vorschriften angepasst und mit FI-Schutzschaltern ausgestattet
- Die Sanitäreinrichtungen (Tages-WC EG, Bad/WC OG & Dusche/WC OG) wurden überprüft und revidiert
- Die Sanitärverteilung im Keller sowie die Waschkücheneinrichtung wurden kontrolliert und instand gestellt
- Schreinerarbeiten, Service und Reparaturen an Innentüren, Wandschränken und übrigen Einbauten wurden ausgeführt
- Die 27-jährige Kücheneinrichtung wurde komplett erneuert
- Die bestehenden Parkettbeläge im Wohn-/Essbereich und in den Schlafräumen wurden aufgefrischt und neu versiegelt
- Innere Malerarbeiten, die Wand- und Deckenoberflächen, das Holzwerk, sowie die Zimmertüren und Schrankfronten wurden komplett neu gestrichen

3. Haustechnik

- Sanierung der Wärmeerzeugungsanlage, Ersatz von alter Ölheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe

4. Umgebung

- Instandstellung der Pflasterung, Korrektur von Absenkungen in den Bereichen Vorfahrt / Eingang und Sitzplätze. Instandstellung der Grünflächen

Baubrechnung

Die Bauabrechnung schliesst mit einer Kostenunterschreitung von CHF 45'883.10 oder 15,3% ab. Die Kostenunterschreitung ist auf geringere Aufwendungen bei den Installations- und Innenausbauarbeiten sowie auf tiefere Baunebenkosten zurückzuführen. Zudem musste die Reserve nicht beansprucht werden.

BKP	Arbeitsgattung	Arten		KV	Rechnung
1	Vorbereitung	Bestandesaufnahme Bausubstanz, Planaufnahmen, Schadstoffuntersuchungen, Bestandesaufnahme Gebäudetechnik, Räumungs- und Sicherungsarbeiten für Aufbau Fassadengerüst, Abschrankungen und Baustellenabschlüsse, prov. Wasser- und Strominstallationen, Baustellen-WC	CHF	16'000	786.10
21	Rohbau 1	Maurerarbeiten, Gerüstungen, Schutzeinrichtungen	CHF	17'600	19'753.45
22	Rohbau 2	Fenster aus Holz-Metall, Aussentüren und Tore aus Holz, Spenglerarbeiten, Bedachungsarbeiten, Spez. Dichtungen und Dämmungen, Äussere Oberflächenbehandlungen, Äussere Abschlüsse, Rollläden und Sonnenschutzanlagen	CHF	86'100	77'712.45
23	Elektroanlagen	Starkstrominstallationen	CHF	10'000	10'590.85
24	Heizungsanlagen	Neuinstallation und Inbetriebnahme Luft/Wasser Wärmepumpe Kontrolle und Service der Einzelraumventilatoren	CHF	40'500	30'455.30
25	Sanitäranlagen	Sanitärinstallationen, Kücheneinrichtungen	CHF	8'000	28'207.45
27	Ausbau 1	Gipserarbeiten, Metallbauarbeiten, Schreinerarbeiten, Schliessanlage	CHF	19'200	7'234.85
28	Ausbau 2	Bodenbeläge, Wandbeläge, Wandbekleidungen, Hafnerarbeiten, Innere Oberflächenbehandlungen, Baureinigung, Spülen Kanalisation	CHF	21'200	33'794.50
29	Honorare	Architekt, Fachplaner HLK, Bauleitung	CHF	33'500	34'404.40
4	Umgebung	Gartenanlagen, Gärtnerarbeiten	CHF	10'000	8'758.70
5	Baunebenkosten	Bewilligungen, Gebühren, Dokumentationen, Vervielfältigungen, Versicherungen	CHF	13'600	2'418.85
6	Reserven	Rückstellungen und Reserven für Unvorhergesehenes	CHF	24'300	0.00
	Summe	Renovationskosten	CHF	300'000	254'116.90
	Kostenunterschreitung		CHF	-45'883.10	oder -15.3%

Im Rahmen des Gebäudeprogramms des Kantons Zug wurde vom Amt für Umwelt ein Förderbeitrag in der Höhe von CHF 8'500.00 für den Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage gesprochen. Der Betrag wird nach dessen Auszahlung der Laufenden Rechnung 2024 gutgeschrieben.

Anträge

Der Kirchenrat beantragt Ihnen:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Die Bauabrechnung für die Aussen- und Innenrenovation des Pfarrhauses Seematt 10, Unterägeri in Höhe von CHF 254'116.90, was einer Kostenunterschreitung von CHF 45'833.10 entspricht, sei zu genehmigen.

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde des Kantons Zug

Ursula Müller-Wild, Kirchenratspräsidentin

Daniel Hess, Kirchenrat