



Sanierung des Pfarreizentrums

Zusammenfassung

Das vorliegende Dokument zeigt:

- dass es möglich ist
- wie es möglich ist

die Kosten auf ein akzeptables Mass reduzieren.

Eine Analyse des Baukostenplanes geleitet von den Fragen:

- Was ist nötig? (Bottom up)
- Was ist nicht nötig? (Top down)

zeigt, dass ein Kostenziel von max 5 Mio Franken möglich ist.

Mit einem kleinen Aufwand (< 5 Manntage) kann der Baukostenplan auf der bisherigen Grundlage von einer Fachperson revidiert werden.

Vorgeschichte

- An der Kirchgemeindeversammlung vom 29.11.2016 wurde eine Planungskredit über CHF 500'000 für das Gesamtprojekt (Sanierung und "Umbau liturgische Verbesserungen", total 6.7 Mio CHF) ausdrückliche abgelehnt (205 Nein, 66 Ja).
- Angenommen wurde hingegen (Änderungsantrag) ein Kredit über CHF 330'000 passend zu den Sanierungskosten von CHF 4.36 Mio (245 Ja, 10 Nein).
- Nach 5 Jahren wird ein neuer Sanierungsvorschlag vorgelegt (Basispaket 7.2 Mio, Zusatzpaket 1.4 Mio, total 8.6 Mio).
- **Das Basispaket wurde an der Kirchgemeindeversammlung vom 29.8.2021 abgelehnt.**
- Da an derselben KGV mehr als ein Drittel der Anwesenden eine Urnenabstimmung verlangt haben, kommt das Projekt 2022 an die Urne.

Kritikpunkte

- Die KPF ignoriert den Willen des Stimmbürgers (KGV vom 29.11.2016).
- Das Projekt wird über 5 (fünf) Jahre verschleppt (2016 bis 2021).
- Das Basispaket enthält viel mehr als für eine normale Sanierung nötig ist.
- Die Abgrenzung des Basispaketes und des Zusatzpaketes ist taktisch bedingt.
- Trotz verschiedenen Interventionen (auch der Rechnungsprüfungskommission) hat die Kirchenpflege kein auf das Allernotwendigste reduziertes Basispaket vorgeschlagen.
- Realitätsverlust: was ist nötig/akzeptierbar/machbar und was ist «Wunschvorstellung»

Baukostenplan Grobanalyse:

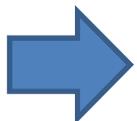
- Spalte 1: Baukostenplan Architekturbüro FÄSSLER+PARTNER AG mit den BKP-Hauptgruppen
- Spalte 2: Analyse «was ist nötig» (Bottom up)
- Spalte 3: Analyse «was ist NICHT nötig» (Top down)

Resultate der Grobanalyse:

- Analyse «was ist nötig» resultiert in **4.36 Mio CHF.**
- Analyse «was ist nicht nötig» resultiert in **5.31 Mio CHF.**

Fazit:

- Eine Sanierung mit max. **5 Mio CHF** ist absolut machbar.



Detaillierte Revision des BKP mit Zielvorgaben (5 Mio) durch Fachperson, Aufwand < 5 MT

ARCHITEKTURBÜRO FÄSSLER + PARTNER AG			Bottom up "Was ist nötig"							Top down "was ist nicht nötig"	
BKP	Arbeitsgattung / Arbeiten	Total Fr.	Dach	Fenster	Dämmung	Heizung / Lüftung (HLKS)	Maler	Div / global	Bemerkung		Bemerkung
0	Finanzierung vor Baubeginn	24'000									24'000
100	Bestandesaufnahmen	55'500									55'500
112	Abbrüche Demontagen	95'000			50'000						95'000
119	Schadstoffsanierung	52'500									0
122	Provisorien	25'000									25'000
211	Baumeisterarbeiten / Baustelleneinrichtung	105'000									105'000
211.1	Gerüste	160'000	160'000								160'000
211.4	Kanalsiation im Gebäude	50'000									50'000
214	Zimmerarbeiten	35'000									35'000
221	Äussere Abschlüsse	500'000			500'000						500'000
221.8	Kunstverglasungen	66'000									0
222	Spenglerarbeiten	400'000	400'000								400'000
223	Blitzschutz	40'000	40'000								40'000
224	Bedachungen	450'000	450'000								450'000
224.3	Glaseinbauten in Flachdächern	15'000			15'000						15'000
226.2	Verputzte Aussenwämedämmugnen	400'000			400'000						400'000
227	Malerarbeiten aussen	50'000					50'000				50'000
228	Sonnenschutz	100'000									0
230	Elektroanlagen	863'000				150'000				HLKS Anteil mit Reserve	400'000 reduziert
240	Heizungsanlagen	116'000				116'000					116'000
244	Lüftungsanlagen	480'000				480'000					480'000
250	Sanitäre Anlagen	42'000									0
271	Gipsarbeiten	152'500					50'000			Malen innen	0
272	Inntüren aus Metall	10'000									0
272.2	Allgemeine Metallbauerarbeiten (Schlosserarbeiten)	30'000									30'000
272.3	Innere Vergaslungen aus Metall	25'000									25'000
273	Innentüren aus Holz	110'000								Bfandschutz EI30	0
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	22'500									22'500
275	Schliessanlage	35'000									0
277.1	Schiebe- und Faltwand									Optimierung HLKS	50'000
281.3	Bodenbeläge aus Stein	2'500									0
281.7	Bodenbeläge aus Holz	80'000								Kirche / Kapelle	0
282	Wandbeläge, Wandbekleidugnen	10'000									10'000
283	Deckenbekleidungen	125'000			100'000					Dämmung UG Decken	125'000
285	Innere Oberflächenbehandlugen	188'000									94'000
287	Baureinigung	15'000									15'000
289.1	Orgel	50'000								Sicherstellung während der Sanierung	0
290	Honorare	1'218'800						725'000		davon 504500 mit Projektierungskredit genehmigt	910'000 angepasst
400	Umgebung	60'000									0
500	Baunebenkosten	247'000									247'000
900	Ausstattung	183'000								nur Kniestützen	33'000
910	Liturgische Ausstattung	162'000									0
1000	Reserve / Rundung	349'700									349'700
			1'050'000	565'000	500'000	746'000	100'000	1'399'000	"Delta" zu 4'360'000		
	Total Basispaket	7'200'000						4'360'000			5'311'700
	ohne Honorare	5'981'200						3'635'000			4'401'700
	Anteil Honorare	20%						20%			21%

