reformierte
kirche mönchaltorf

Protokollauszug der Sitzung der Kirchpflege vom 30. März 2023

Liegenschaften **2.5**

5. Antrag: Vorstellung Köbi Leu und Korrektur Entschädigung Projektleitung bauliche Massnahmen

Sachverhalt

Persönliche Vorstellung von Jakob „Köbi" Leu (JL), er hat ein Confidentiality Agreement unterzeichnet, was die Teilnahme an den KP-Sitzungen mit baulichen Themen ermöglicht. An der KP vom 7.3.2023 Pkt. 5 haben wir über die Lösung gesprochen, das JL die Projektleitung der baulichen Massnahmen in Mönchaltorf übernimmt. Wir haben das gut geheissen und ein Budget von CHF 18'000.- pro Jahr dafür bewilligt. Die Kostenabschätzung beruhte auf einem falschen Stundenansatz. Zwischenzeitlich hat uns JL eine detaillierte Offerte zugestellt. Es hat sich gezeigt, dass der Stundensatz vor Ort höher ist, und auch in Oetwil schon höher war. Das Missverständnis ist im Rahmen der kurzen, telefonischen Vorabklärung zwischen JL und TW entstanden. Es wird ein Stundensatz von CHF 60.-/h angeboten. Für einen ETH HLKS Ingenieur ist das immer noch ausgesprochen günstig. Rechnen wir mit realistischem Aufwand von 1.5 Tagen auf 48 Wochen ergeben sich Kosten in Höhe von CHF 34'500.-.

Antrag

Annahme des Mandatsvertrages mit JK und dem Stundensatz von CHF 60.-.

Kostenfolgen

1.5 Tage an 48 Wochen im Jahr = 12h pro Woche, 575h pro Jahr zu CHF 60.- = 34'500.-

Diskussion

TW: in den kommenden 2 Jahren werden wir unsere Liegenschaften für ca. 2.3 MCHF in Stand stellen. Die Kosten von JL werden sich in dieser Zeit auf rund CHF 70'000.- belaufen. Diese Summe erscheint auf den ersten Blick hoch, auf den zweiten Blick relativiert sich das indessen. In Bezug auf die Bausumme beträgt die Projektleitung inkl. Baukostenkontrolle lediglich 3% der Bausumme. Würden wir die Aufgaben von JL der Architektur übergeben, wären die Kosten nach SIA mehr als doppelt so hoch.

JL stellt sich der KP persönlich vor und gibt einen kleinen Einblick in die Geschichte der Liegenschaften und Kirchenpflege von Oetwil am See.
Die Gesamtsumme für dieses Mandat wird als Teil der anstehenden Bauprojektsumme aufgeführt. Aufgrund der Gesamtsumme muss das Einverständnis der KGV eingeholt werden.

Die Mandatsleistungen von Jakob Leu umfassen:
- Teilnahme an Baukommissionssitzungen,
- Teilnahme an Meetings mit den Architekten, Fachingenieuren, Bauunternehmern und Handwerker,
- Analyse und Kontrolle der verschiedenen Offerten und deren Leistungsvergleich,
- Überwachung der Bauausführungen,
- Kostenkontrolle, damit gewährleistet ist, dass die Arbeiten in Bezug auf Qualität, zeitlicher Umsetzung und Kosten gemäss Offerte ausgeführt werden,
- Überprüfung der Finanzrapporte der Architekten, Bauunternehmen und Handwerker.

Für die Teilnahme an der Baukommissionssitzungen wird Jakob Leu, gleich wie die anderen Kommissionsmitglieder entschädigt. Für die restlichen Tätigkeiten wird eine Entscheidung von CHF 60.— pro Stunde entrichtet.

Im Mandatsvertrag ist vereinbart, dass Jakob Leu an die Ressortleitung Liegenschaften rapportiert, somit ist es Aufgabe der Ressortleitung, die Stundenrapporte von JL zu kontrollieren.

Beschluss
Die KP beschliesst einstimmig, das Mandat über die jährliche Gesamtsumme von CHF 34'500 an JL zu erteilen. Vorbehalten bleibt ein Beschluss der KGV.

Weiteres Vorgehen, Information:
- Kirchgemeinde via Newsletter: TW
- Mitarbeiter via Neues aus der KP: TW
- Antrag an Kirchgemeindeversammlung bez. Kosten JL CHF 34'500.-/Jahr: TW: Einladung, RK: KGV-Traktandum
- Auftragsvergabe vorbehalten KGV-Entscheid: RK
- Status: Öffentlich

Für den Protokollauszug

Tom Willi
Ressort Präsidium und Kommunikation

reformierte
kirche mönchaltorf
Mönchhof 1
8617 Mönchaltorf

31. März 2023

Vertrag
zwischen
Reformierte Kirche Mönchaltorf
und
Jakob Leu
Vogelsangstrasse 30
8618 Oetwil am See

1. **Ausgangslage**
   Die Kirchgemeinde Mönchaltorf beabsichtigt in den nächsten Jahren grössere Umbau- und Renovationsarbeiten auf dem Kirchengelände zu realisieren. Für eine optimale Planung und Realisierung dieser Arbeiten ist Fachwissen aus der Baubranche gefragt. Zu diesem Zweck will die Kirchenpflege ein Baufachmann beiziehen.

2. **Leistungsumfang**
   Unterstützung des Ressortleiters Liegenschaften bei der Planung und Umsetzung der verschiedenen Bauprojekte. Dies umfasst:
   - Teilnahme an Baukommissionssitzungen,
   - Teilnahme an Meetings mit den Architekten, Fachingenieuren, Bauunternehmern und Handwerkern,
   - Analyse und Kontrolle der verschiedenen Offerten und deren Leistungsvergleich,
   - Überwachung der Bauausführungen,
   - Kostenkontrolle, damit gewährleistet ist, dass die Arbeiten in Bezug auf Qualität, zeitliche Umsetzung und Kosten gemäss Offerte ausgeführt werden,
   - Überprüfung der Finanzrapporte der Architekten, Bauunternehmen und Handwerker,

3. **Leistungserbringung und Entschädigung**
   - Die Kirchenpflege hat für den Leistungsaufwand einen zeitlichen Aufwand von ca. 1,5 bis maximal 2 Tage pro Woche budgetiert.
   - Die finanzielle Entschädigung in Bezug auf die Teilnahme an Baukommissionssitzungen erfolgt im Rahmen der Regelung, welche im Baukommissionsreglement erwähnt ist.
   - Die Entschädigung für Tätigkeiten als Bauexperte ausserhalb der Baukommissionssitzungen beträgt CHF 60.—pro Stunde
   - Allfällig Sozialversicherungs- und Unfallversicherungsbeiträge, welche aus den Einkommen als Bauexperte oder aus Sitzungsgelder der Baukommissionssitzungen erwachsen rechnet Jakob Leu ab.
   - Jakob Leu übermittelt monatlich dem Ressortleiter Liegenschaften die Stundenabrechnung und im Folgemonat wird der Betrag überwiesen.
   - Jährliches Kostendach für die Entschädigung CHF 34'000.--
   - Reisezeit zwischen Mönchaltorf und Oetwil am See wird nicht entschädigt.

4. **Beginn und Beendigung des Vertragsverhältnisses**
   - Beginn 1. April 2023
   - Das Vertragsverhältnis kann jederzeit schriftlich gegenseitig auf 1 Monat gekündigt werden.

5. **Gerichtsstand**
   Uster, Kanton Zürich

Reformiete Kirchgemeinde Mönchaltorf		Vertragspartner
Tom Willi Präsident	Reto Kunz Ressort Liegenschaften	Jakob Leu Bauexperte

Jakob Leu, Rentner
HLKS- Ingenieur
Mitglied der Kirchenpflege
Vogelsangstrasse 30
8618 Oetwil am See

Oetwil am See, 17. März 2023

Ref.- Kirchenpflege Mönchaltorf
Sekretariat Gossauerstrasse
8617 Mönchaltorf

Ref.- Kirchgemeinde Mönchaltorf. Ihre Umbauvorhaben. Honorar Offerte
Meine Funktion: Projektleitung der Bauvorhaben

Sehr geehrter Herr Präsident, geschätzte Mitglieder der Kirchenpflege
Ich beziehe mich auf die erfolgten Kontaktaufnahmen durch die Herren Reto Kunz und Tom Willi.
Und offeriere Ihnen in meiner Eigenschaft, als ehemaliger Projektleiter bei der Brandsanierung unserer Kirche und Umbau mit Umnutzung beim Pfarrhaus, gerne was folgt.

Ausgangslage
Die Kirchgemeinde Mönchaltorf muss ihr Liegenschaften Portfolio anpassen.
Die STWEG- Anteile im Mönchshof werden an die Gemeinde verkauft werden können.
Das Pfarrhaus soll nicht unter Schutz stehen und kann folglich auch verkauft werden.
Die Kirche müsste bei einigen Teilen im Inneren, der Neuzeit angepasst werden.
Das ehemalige Sigristenhaus, Oberdorfstrasse 1A, soll beibehalten, saniert und zum Begegnungsort umgebaut werden. Und der Pavillon soll beibehalten werden.
Alle diese Bauaufgaben erfordern für Projektierung und Ausführung eine ständig verfügbare Anlaufstelle. Diese Anlauf- und Fachstelle kann ein externer Berater wahrnehmen.

Aufgaben
Der Projektleiter (PL) ist die treuhänderische Anlaufstelle für die Teams der Architekten und der Bauleitung.
Er beruft in allen Phasen Sitzungen der Bauherrschaft ein und macht deren Protokolle.
Auch nimmt er als Bauherrenvertreter an den späteren Bausitzungen (Jour-Fix) teil.
Er prüft Planer- und Unternehmer Rechnungen, visiert sie und gibt sie der via Gutsverwalterin der FiBu weiter.
Von der Bauleitung fordert er zur Überprüfung regelmässige Finanzrapporte ein.
Als Kenner der Materie erstellt er auch die Abrechnungen über die Objektkredite.

Honorierung
Der externe Berater, in der Funktion des Projektleiters Projektierung und Ausführung, arbeitet im Zeittarif (SIA) nach effektivem Aufwand.
Seine Honorierung ist dieselbe wie bei den Projekten Kirche und Pfarrhaus in Oetwil am See (Siehe Beispiel).

Stundenansatz vor Ort: Fr. 60.-. Stundenansatz Reisezeit, inkl. Abo OeV: Fr. 30.-

Honorarkosten
Pro Jahr, derzeit abgeschätzt: Fr. 18'000.-

Dauer des Mandats
Als Folge der angedachten Aufgaben werden derzeit 2 bis 3 Jahre abgeschätzt.

Liegenschaften Verwalter
Falls es der Kirchgemeinde Mönchaltorf gelingt, einen adäquaten Ersatz für Reto Kunz zu wählen, kann der Aufwand des externen Beraters reduziert werden.

Nebenkosten: Datenablieferung Digital.
Der Rechnungssteller ist nicht MwSt.- pflichtig.

Mit freundlichen Grüssen

Jakob Leu, HLKS- Ingenieur
Mitglied Kirchenpflege Oetwil

J. Leu

Beilagen (im E-Mail an Tom Willi)
1 Rechnung Jakob Leu an Kirchenpflege Oetwil (PDF)
Bauabrechnung Pfarrhaus Oetwil am See (treuhänderisch, PP)