

BERICHT UND ANTRAG NR. 1300

an den Einwohnerrat von Horw

Bauabrechnung Umbau und Erweiterung des Pflegeheimes Kirchfeld

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Beschlüsse

Nach Kenntnisnahme unseres Berichtes und Antrages Nr. 1025 haben Sie am 25. März 1999 folgendes beschlossen:

1. Der Umbau und die Erweiterung des Pflegeheimes Kirchfeld wird beschlossen.
2. Es wird ein Sonderkredit von Fr. 20'000'000.00 bewilligt.
3. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
4. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 8 Ziff. 5 der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.
5. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, dem Umbau und der Erweiterung des Pflegeheimes Kirchfeld mit Kosten von Fr. 20'000'0000.00 zuzustimmen.

An der Urnenabstimmung vom 13. Juni 1999 haben die Stimmberechtigten mit 3912 Ja- zu 649 Nein-Stimmen dem Bauvorhaben zugestimmt. Wir haben in eigener Kompetenz im Verlauf der Bauarbeiten folgende Zusatzkredite beschlossen:

– Diverse Zusatzkredite zum Pflegeheim Kirchfeld (vgl. Ziff. 6b)	Fr.	357'676.70
--	-----	------------

2. Kredit und Teuerung

a) Bewilligte Kredite

– Beschluss des Einwohnerrates vom 25. März 1999 (Kostenstand 01. Oktober 1998)	Fr.	20'000'000.00
– Diverse Zusatzkredite des Gemeinderates	Fr.	357'676.70
Total bewilligte Kredite	Fr.	<u>20'357'676.70</u>

b) Gebundene Ausgaben (Mehrkosten)

Folgende Arbeiten sind als nicht voraussehbare, gebundene Ausgaben, aber als notwendig veranlasst worden (vgl. Ziff. 6a):

– Neue Vorschriften (Gebäudeversicherung, SUVA, etc.)	Fr.	244'903.10
– Anschlussgebühren Wasser	Fr.	88'116.40
Total gebundene Ausgaben	Fr.	<u>333'019.50</u>

c) Baukosten-Teuerung

In den Abrechnungen werden Kostenvoranschläge für Hochbauten nach ständiger Praxis aufgrund des Luzerner Baukostenindex der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern für ausgewählte Sparten des Bauhauptgewerbes aufgerechnet. Der Teuerungszuschlag umfasst die indexgebundene Baukostenteuerung für die Zeit ab Kostenvoranschlag bis Vertragsabschluss und die effektiv bezahlte Baukostenteuerung, für die Zeit nach dem Abschluss des Werkvertrages für eingetretene, nachgewiesene und effektiv bezahlte Teuerungsaufwendungen.

Teuerungsberechnung

– KV Teuerung	Fr.	983'229.00
– Teuerung Verträge mit Festpreis	Fr.	47'659.50
– Teuerungsrechnungen	Fr.	139'699.25
– Erhöhung MwSt.	Fr.	16'548.50
Total teuerungsbedingte Mehrkosten	Fr.	<u>1'187'136.25</u>

d) Kostenrahmen

– Bewilligter Kredit B + A Nr. 1025	Fr.	20'000'000.00
– Zusatzkredite Gemeinderat	Fr.	357'676.70
– Gebundene Ausgaben	Fr.	<u>333'019.50</u>
Total Kostenrahmen ohne Teuerung	Fr.	20'690'696.20
– Teuerungsbedingte Mehrkosten	Fr.	<u>1'187'136.25</u>
Total Kostenrahmen inkl. Teuerung	Fr.	<u>21'877'832.45</u>

3. **Organisation und Termine**

a) Planung und Bauleitung

Mit der Planung und Bauleitung haben wir folgende Fachleute beauftragt:

– Architekten:	Architektengemeinschaft Bysäth+Linke, Weber, Gärtner, Schenkel, Luzern
– Landschaftsarchitekt:	Christoph Fahrni, Luzern
– Bauingenieur:	Max Angliker, Horw
– Sanitäringenieur:	M. Koch und E. Siegrist, Horw
– Elektroingenieur:	Elektroplan AG, Luzern
– HLK Ingenieur:	Mösle Rolf, Luzern
– Bauphysiker:	Ragonesi Strobel + Partner, Emmenbrücke
– Kostenplanung Abstimmungsprojekt:	Büro für Bauökonomie, Luzern

b) Projektleitung / Baukommissions-Ausschuss

- Ferdinand Hermann, Sozialvorsteher (Vorsitz bis Ende April 2003)
- Marcel Zingg, Vizepräsident der Baukommission
- Thomas Wyss, Heimleitung bis Ende Februar 2002, anschliessend Judith Heini, Heimleitung-Stellvertretung
- Projektmanagement PlüssMeyerPartner AG, Luzern

c) Baukommission

- Ferdinand Hermann, Sozialvorsteher (Vorsitz bis Ende April 2003)
- Marcel Zingg, Vizepräsident der Baukommission Horw
- Thomas Wyss, Heimleitung bis Ende Februar 2002, anschliessend Judith Heini, Heimleitung-Stellvertretung
- Bernhard Häfliger, Horw
- Carmen Hool, Horw
- Oskar Mathis, Horw
- Edwin Schmidli, Horw
- Andreas Vogel, Horw
- Anton Zihler, Horw
- Projektmanagement PlüssMeyerPartner AG, Luzern
- Vertreter Architektengemeinschaft (ohne Stimmrecht)

d) ArbeitsgruppenArbeitsgruppe Kapelle

- Thomas Wyss, Heimleitung
- Pfarrer Thomas Frei
- Pfarrer Albert Zimmermann
- Ferdi Hermann, BK-Präsident
- Sr. Pia Syfrig, Leiterin Pflegedienst
- Kurt Zimmermann, Hauswart
- Projektmanagement PlüssMeyerPartner AG, Luzern
- Vertreter Architektengemeinschaft (ohne Stimmrecht)

Arbeitsgruppe 1

- Bernhard Häfliger, Horw (Vorsitz)
- Thomas Wyss, Heimleitung
- Sr. Pia Syfrig, Leiterin Pflegedienst
- Andreas Vogel, Horw
- Marita Speck, St. Gallen
- Vertreter Architektengemeinschaft (ohne Stimmrecht)

Arbeitsgruppe 2

- Carmen Hool, Horw (Vorsitz)
- Thomas Wyss, Heimleitung
- Oskar Mathis, Horw
- Kurt Zimmermann, Hauswart
- Marcel Zingg, Vizepräsident der Baukommission

Arbeitsgruppe 3

- Anton Zihler, Horw (Vorsitz)
- Thomas Wyss, Heimleitung
- Edwin Schmidli, Horw
- Bruno Hänni, Kriens

e) Termine

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| – Beschluss des Einwohnerrates: | 25. März 1999 |
| – Volksabstimmung: | 13. Juni 1999 |
| – Eingabe Baugesuch: | 26. Oktober 1999 |
| – Erteilung Baubewilligung: | 23. Dezember 1999 |
| – Spatenstich: | 6. Juni 2000 |
| – Bezug 1. Etappe: | 2. Juli 2001 |
| – Baubeginn 2. Etappe: | 16. Juli 2001 |
| – Eröffnungsfest: | 25. Oktober 2002 |
| – Tag der offenen Tür: | 26. und 27. Oktober 2002 |
| – Bezug 2. Etappe: | ab 11. November 2002 |

4. Baukosten

Kostenvergleich (in Franken)

BKP*	Position	KV org. inkl. Zusatzkredite, exkl. Teuerung	Effektive Kosten	Differenz
1	Vorbereitungsarbeiten	1'147'000.00	1'006'434.15	-140'565.85
2	Gebäude	14'902'000.00	16'847'019.10	1'945'019.10
3	Betriebseinrichtungen	792'000.00	969'595.50	177'595.50
4	Umgebung	737'676.70	892'140.30	154'463.60
5	Baunebenkosten	1'124'000.00	923'533.65	-200'466.35
6	Reserve / Unvorhergesehenes	30'000.00	139'699.25	109'699.25
9	Ausstattung	1'625'000.00	1'195'615.45	-429'384.55
	Total (bewillgte Kredite)	20'357'676.70	21'974'037.40	1'616'360.70
	Teuerung	1'187'136.25		
	Total (Vergleich inkl. Teuerung KV)	21'544'812.95	21'974'037.40	429'224.45
	Angaben in % (100 % = KV Org.)	100.00%	101.99%	1.99%
	Gebundene Ausgaben	333'019.50		
	Total (inkl. geb. Ausgaben/Teuerung)	21'877'832.45	21'974'037.40	96'204.95
	Angaben in % (100 % = KV Org.)	100.00%	100.44%	0.44%

* BKP (Gliederung nach Baukostenplan des CRB)

Hinweis: Die Rückerstattungen von insgesamt Fr. 117'121.70 sind in den Ausgaben berücksichtigt, jedoch nicht in der Kreditspalte (Bruttoprinzip).

5. Verbuchungsnachweis

Konto 1015.98 der Einwohnergemeinde Horw

	Aufwand	Ertrag	Aufnahme von Darlehen	Saldo
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Rechnungen 1999	442'809.75	0.00		442'809.75
Rechnungen 2000	2'470'440.80	0.00		2'913'250.55
Rechnungen 2001	6'604'463.90	- 8'535.65		9'509'178.80
Rechnungen 2002	8'548'548.15	- 41'963.75	- 17'000'000.00	1'015'763.20
Rechnungen 2003*	3'592'609.65	- 46'365.30		4'562'007.55
Rechnungen 2004	315'165.15	- 20'257.00		4'856'915.70
Total Rechnungen 1999 - 2004	21'974'037.40	- 117'121.70		4'856'915.70

* In der Rechnung 2003 wurden Fr. 32'000.00 zuviel bezahlt, dieser Betrag wurde dann wieder zurückvergütet. Da dieser Betrag nicht in die Bauabrechnung gehört, wurden sowohl Aufwand wie auch Ertrag 2003 je um Fr. 32'000.00 reduziert.

6. Begründung der Kostenabweichungen

a) Gebundene Ausgaben

Folgende Arbeiten waren nicht voraussehbar, mussten aber notwendigerweise ausgeführt werden:

Neue Vorschriften

Als Folge von neuen Vorschriften mussten zahlreiche Massnahmen beschlossen werden, welche im Zeitpunkt der Erstellung des Kostenvoranschlags noch nicht bekannt waren. Dazu zählen beispielsweise neue SUVA-Vorschriften, Auflagen der kantonalen Gebäudeversicherung (GVL), des Umweltschutzes und von anderen Normen:

– Aufzüge, Ausführung nach EN Norm 81	Fr.	9'299.00
– Gerüste, neue Vorschriften	Fr.	19'795.00
– Brandmeldeanlage, neue Brandmelder Altersheim	Fr.	4'200.00
– Zusätzliche Fluchttüren, zusätzliche Türen nach VKF, Auflage GVL	Fr.	32'967.00
– Zusätzliche Brandabschlüsse, Auflage GVL	Fr.	6'000.00
– Teeküchen, Fronten in Sasmox, Auflage GVL	Fr.	10'000.00
– Teamzimmer, Fronten in Sasmox, Auflage GVL	Fr.	8'000.00
– Empfang, Fronten in Sasmox, Auflage GVL	Fr.	4'000.00
– Zusätzliche spezielle Gläser und Schieber / Pyrangläser Innentüren	Fr.	54'106.70
– Zusätzlicher Fluchtweg (Brandabschlusstüre, Exit-Contr., Treppe)	Fr.	4'427.10
– Provisorische Abschottungen zu Altbau, Auflage GVL	Fr.	8'570.00
– RWA-Ergänzungen, Auflage GVL	Fr.	32'195.00
– Entsorgung alte Brandmelder	Fr.	5'358.50
– Elektrosicherheitsnachweis	Fr.	6'532.00
– Auflagen GVL bei Schlussabnahme, Ergänzung Brandmeldeanlage	Fr.	7'002.80
– Ersatzbeitrag für Schutzraumbauten	Fr.	32'450.00
Total	Fr.	244'903.10

Neue Handhabung Anschlussgebühren

Gemäss einem Gemeinderatsbeschluss mussten neu auch die Anschlussgebühren für Wasser dem Projekt voll belastet werden. Diese waren im ursprünglichen Kostenvoranschlag auf Grund der damaligen Praxis nicht enthalten.

Total	Fr.	88'116.40
Total Gebundene Ausgaben	Fr.	333'019.50

b) Zusatzkredite

Unabhängig vom bewilligten Projektkredit wurde am 15. März 2001 seitens der Einwohnergemeinde für die gegenüber dem Abstimmungsprojekt erweiterten, der Öffentlichkeit zugänglichen Umgebungsanlagen (zentrale Parkieranlage auch für Dritte, erweiterte Umgebungsgestaltung, aufgewerteter Kinderspielplatz) aufgrund der Vorschläge der Planer und auf Antrag der Baukommission Pflegeheim ein separater zusätzlicher Kredit von insgesamt Fr. 271'000.00 bewilligt. Diese Mittel werden zusammen mit dem Hauptprojekt durch Baukommission und Planer analog den anderen Arbeiten im Zusammenhang mit den normalen Umgebungsarbeiten bewirtschaftet und begleitet.

Im Sommer 2001 wurde ein zweiter Zusatzkredit für den Gemeindeanteil an der äusseren Beleuchtung im öffentlichen Geh- und Fahrbereich der Umgebung im Betrage von Fr. 43'000.00 gesprochen. Gemäss Gemeinderatskredit wurde die Einwohnergemeinde verpflichtet, 25 % der Kosten zu übernehmen. Die Zusatzbeleuchtung konnte mit Fr. 40'544.85 abgerechnet werden. Die Einwohnergemeinde bezahlte eine Rechnung im Umfang von Fr. 7'868.15 direkt. Die restlichen Fr. 32'676.70 wurde über die Bauabrechnung bezahlt. Aufgrund der Gesamtsumme bezahlte die Einwohnergemeinde noch Fr. 2'268.05 als Beitrag in die Bauabrechnung ein. Mit dieser Zahlung hat die Einwohnergemeinde insgesamt Fr. 10'136.20 oder 25 % der Gesamtkosten übernommen.

Während der 2. Bauetappe wurde mit verschiedenen Provisorien gearbeitet. Die Räume der 1. Etappe wurden dadurch teilweise sehr stark in Mitleidenschaft gezogen (Mehrzweckraum). Für die Wiederinstandstellung wurde ein Gemeinderatskredit in der Höhe von Fr. 54'000.00 bewilligt.

– Für öffentliche Umgebungsarbeiten	Fr.	271'000.00
– Für äussere Beleuchtung (Anteil in der Bauabrechnung)	Fr.	32'676.70
– Wiederinstandstellung Räume 1. Etappe (Beschluss v.09.01.03)	Fr.	54'000.00
Total Zusatzkredite	Fr.	<u>357'676.70</u>

c) Bruttoabrechnung / Rückerstattungen

Gemäss dem Gemeindegesetz sind solche Kredite nach dem Bruttoprinzip abzurechnen. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauprojekt sind noch einige Rückerstattungen eingegangen. Diese stehen in Zusammenhang mit Auflagen der Gebäudeversicherung (z.B. Blitzschutz) oder Subventionen, welche durch die Auslösung von ökologischen Massnahmen erwirkt werden konnten (z.B. Subventionen Heizung, Finanzhilfe Holzschnitzelfeuerung). Zudem gab es auch Rückerstattungen bei Versicherungen für Schäden, welche in der Bauabrechnung enthalten sind. Besonders erwähnens- und verdankenswert sind die Beiträge der Kirchgemeinde und der Bauunternehmung an bestimmte Einrichtungen oder für den Kapellenschmuck.

– Subventionen Heizung / Finanzhilfe Holzschnitzelfeuerung	Fr.	42'500.00
– Rückerstattungen von Versicherungen	Fr.	32'587.65
– Beitrag Kirchgemeinde für Kapelle	Fr.	20'000.00
– Öffentliche Beleuchtung	Fr.	2'268.05
– Rückerstattungen Gebäudeversicherung des Kt. Luzern	Fr.	18'766.00
– Beitrag an Kapellenschmuck Estermann AG	Fr.	1'000.00
Total	Fr.	<u>117'121.70</u>

Angesichts dieser Rückerstattungen kann eigentlich von einer Netto-Kostenunterschreitung von Fr. 20'916.75 gesprochen werden. Die Genehmigung der Bauabrechnung erfolgt jedoch nach dem Bruttoprinzip.

d) Begründung der übrigen Mehrkosten

Zusätzlich zu den gebundenen Mehrkosten hat die Baukommission oder der Ausschuss auch noch zahlreiche Mehrleistungen beschlossen, welche im ursprünglichen Projekt nicht vorgesehen waren. Die Gesamtsumme der nicht gebundenen Mehrleistungen beträgt Fr. 980'785.95 (vgl. Quartalsberichte).

Folgende Mehrleistungen sind hier besonders hervorzuheben:

– Mehrleistungen für zusätzliche Massnahmen im Bereich Gesundheit, Hygiene und Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner (z.B. Legionellen-Ionisierung, Schockgefrierer)	Fr.	68'644.55
– Mehrleistungen zu Gunsten niedrigerer Betriebskosten (z.B. Fensterrahmenprofile z.T. mit Metall, Westfassade Holz-Metall, Gebäudeleitsystem, K-Wert Gläser 1.0 statt 1.1 W/m2K)	Fr.	149'248.60
– Lüftungsanlage Mehrzweckraum	Fr.	64'596.50
– Wandschmuck „Marmorino di Calcio“	Fr.	60'000.00
– Natursteinbeläge statt Parkett in Korridor EG	Fr.	53'000.00
– Zusätzliche Garage	Fr.	14'000.00
– Sonnenschutz Aufenthaltsräume	Fr.	70'000.00

Zudem wurden im Bereich der Schreinerarbeiten, der Umgebungs- und der Schwachstromapparate sowie der Schwachstrominstallationen zahlreiche weitere Ausgaben getätigt.

7. Schlussbetrachtung

Das Bauvorhaben Kirchfeld hat zwei wesentliche Teile beinhaltet: Es konnte an das bestehende Pflegeheim ein Neubautrakt angebaut werden und andererseits wurde das bestehende Pflegeheim einem kompletten und sehr komplexen Umbau unterzogen. Auf Grund dieser Komplexität wurde ein dem Bauvorhaben angemessenes Projekt-Controlling aufgebaut. Mittels Quartalsberichten wurde jeweils regelmässig über den Stand des Projektes informiert. Die Baukommission und der Gemeinderat konnten sich dadurch jederzeit ein Bild über den Baufortschritt, getätigte Vergaben, bezahlte Rechnungen, den aktuellen Kostenstand, Übersicht über den Stand der „Reserve“ und besondere Vorkommnisse machen. Die im Kostenvoranschlag enthaltene Reserve von Fr. 250'000.00 (entspricht rund 1 %) muss in Anbetracht des komplexen Bauvorhabens als sehr knapp beurteilt werden.

Der bewilligte Kreditrahmen wurde knapp nicht eingehalten. Die Kostenüberschreitung beträgt Fr. 96'204.95, dies entspricht rund 0.44 %. Bei der Berücksichtigung der erfolgten Rückvergütungen kann sogar eine Kostenunterschreitung von Fr. 20'916.75 ausgewiesen werden. Angesichts des sehr komplexen Bauvorhabens und der langen Planungs- und Bauzeit darf von einem sehr guten Resultat gesprochen werden.

In diesem Zusammenhang ist es um so erfreulicher, dass die mit dem Bauvorhaben realisierten nicht gebundenen Mehrleistungen mit einem Gesamtbetrag von rund Fr. 980'785.95 grösstenteils mit dem bewilligten Kredit bezahlt werden konnten. Einige dieser Massnahmen wurden beschlossen, um die Betriebskosten vor allem im technischen Bereich zu optimieren. Zudem wurden teilweise auf Grund von neuen Erkenntnissen auch im Bereich Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner einige Mehrausgaben beschlossen. Es ist sehr erfreulich, dass der Beschluss von Mehrleistungen in einigen Bereichen auch zu Rückvergütungen geführt hat.

Gegenüber dem ursprünglichen Kostenvoranschlag gab es neben den bereits genannten Positionen insbesondere grössere Abweichungen beim BK 23 Elektroanlagen und im BK 27 Ausbau 1 (Gipser- und Schreinerarbeiten). Hier wurden im KV zu tiefe Kosten budgetiert. Leider waren im ursprünglichen KV auch beim BKP 4 Umgebungsarbeiten die abgeschätzten Aufwändungen zu tief angesetzt.

Die Auslösung der gebundenen Ausgaben von Fr. 333'019.50 musste beschlossen werden, da übergeordnete Vorschriften geändert wurden, zum Beispiel auf Grund von neuen Vorschriften der Gebäudeversicherung, der SUVA oder des Umweltschutzes.

8. Finanzierung

Der Armenfonds war durch das frühere Armengesetz verbindlich vorgeschrieben und wurde unter anderem aus den Einbürgerungstaxen geäufnet. Mit dem Sozialhilfegesetz und mit der Revision des Bürgerrechtsgesetzes wurde die Pflicht, einen solchen Fonds zu führen und zu äpfnen, aufgehoben. Die Regierungsstatthalter vertreten die Auffassung, dass der Armenfonds zugunsten eines Zwecks gemäss Sozialhilfegesetz aufgelöst werden kann. Die Investitionen in ein Alters- und Pflegeheim entspricht dieser Anforderung und wird als eine günstige Gelegenheit angesehen. Der Armenfonds der Bürgergemeinde Horw beträgt Fr. 431'585.80. Dieser Fonds soll zum Zwecke der Finanzierung des Umbaus und der Erweiterung des Pflegeheimes Kirchfeld aufgelöst werden.

Damit sieht die Finanzierung wie folgt aus:

Gesamter Mittelbedarf	Fr.	21'974'037.40
<u>Finanzierung</u>		
– Erträge	Fr.	117'121.70
– Auflösung Armenfonds	Fr.	431'585.80
– Aufnahme von Darlehen	Fr.	17'000'000.00
– Kontokorrent bei der Einwohnergemeinde	Fr.	<u>4'425'329.90</u>
Total Finanzierung	Fr.	<u>21'974'037.40</u>

9. Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Abrechnung über den Umbau und die Erweiterung des Pflegeheims Kirchfeld, mit Mehrkosten von Franken 96'204.95 und Gesamtkosten von Fr. 21'974'037.40, zu genehmigen.

6048 Horw, 27. Oktober 2004

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Alex Haggenmüller

Daniel Hunn

Beilage:

- Organigramm

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1300 des Gemeinderates vom 27. Oktober 2004 und dem Zusatzbericht 2 vom 13. Januar 2005
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungs- sowie der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 55 der Gemeindeordnung vom 19. Oktober 2003

beschliesst:

Die Abrechnung über den Umbau und die Erweiterung des Pflegeheims Kirchfeld, mit Mehrkosten von Franken 96'204.95 und Gesamtkosten von Fr. 21'974'037.40, wird genehmigt.

6048 Horw, 17. März 2005

NAMENS DES EINWOHNERRATES

Die Einwohnerratspräsidentin

Die Gemeindeschreiber-
Substitutin

Astrid Sprenger-Kaufmann

Sabrina Stettler

Publiziert am
