

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 4. Juni 2015

Gesch. Nr. SR: 110 / GGR: 043/15 Vorberatung RPK

28.03.01 Liegenschaften, Grundstück; Kranken- und Altersheime

Abrechnung über die Sanierung sowie räumlichen Anpassungen des Alterszentrums Bruggwiesen Trakt 81

ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 2 der Gemeindeordnung -

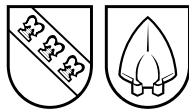
BESCHLIESST:

1. Die Abrechnung über die Sanierung sowie die räumliche Anpassung des Alterszentrums Bruggwiesen Trakt 81 mit Gesamtkosten von Fr. 13'399'057.25 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 750.5031.01, und einer Kreditunterschreitung von Fr. 979'592.75 wird genehmigt.
2. Gegen diesen Beschluss ist das Referendum ausgeschlossen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Gemeinderat Lindau, Tagelwangerstrasse 2, 8315 Lindau
 - b. Stadtrat Ressort Gesundheit
 - c. Stadtrat Ressort Hochbau
 - d. Abteilung Gesundheit
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Hochbau
 - g. Abteilung Präsidiales (dreifach)

WEISUNG

AUSGANGSLAGE

Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 9. Juli 2009 einen Projektierungskredit für die Gesamtsanierung 1. bis 5. Obergeschoss des Alterszentrums Bruggwiesen Trakt 81 von Fr. 760'000.-. Zur Evaluierung eines Generalplanerteams erfolgte eine Planerausschreibung im zweistufigen Verfahren. Nach Abschluss der Planersubmission beauftragte die Baukommission am 30. November 2009 das Generalplanerteam Batimo AG, Architekten SIA aus Zofingen mit der Planung. Bei der Erarbeitung des Vorprojektes zeigte sich, dass bei einer Sanierung sinnvollerweise auch räumliche Anpassungen durchgeführt werden sollen. An seiner Sitzung vom 3. Juni 2010 genehmigte der Stadtrat einen Zusatzkredit von Fr. 105'000.- für die Projektausarbeitung eines Umbaus der ehemaligen Heimleiterwohnung in sechs Bewohnerzimmer sowie einer Erweiterung der Aufenthaltsbereiche in den Geschossen 1 bis 5. Für das ausgearbeitete Projekt zur Gesamtsanierung mit den räumlichen Erweiterungen wurden Gesamtkosten von Fr. 14'150'000.- ermittelt. Aufgrund des Sanierungsbedarfes des bestehenden Gebäudes, den notwendigen Anpassungen an die gültigen gesetzlichen Vorschriften und die zeitliche Bindung an die Fertigstellung des Erweiterungsbaus wurden rund 87% der Investitionen als gebundene Aus-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Juni 2015

gaben deklariert. Der Stadtrat genehmigte am 7. Oktober 2010 einen Objektkredit von Fr. 9'615'000.- als 5/6-Anteil der Stadt Illnau-Effretikon. Der Grosse Gemeinderat nahm an seiner Sitzung vom 16. Dezember 2010 Kenntnis von der Genehmigung der gebundenen Kosten durch den Stadtrat und genehmigte den beantragten Investitionskredit von Fr. 1'460'000.- als 5/6-Anteil der Stadt Illnau-Effretikon für den Umbau der ehemaligen Heimleiterwohnung und damaligen Wohngruppe sowie Erweiterung der Aufenthaltsbereiche in den Obergeschossen. Die Kostenermittlung basierte auf dem Indexstand vom 1. April 2010.

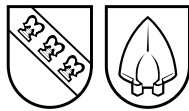
Die Gemeinde Lindau als Alterszentrum-Partnergemeinde ist gemäss Art. 7 des Anschlussvertrages verpflichtet, sich zu 1/6 an den Kosten für Sanierungen und Erneuerungen zu beteiligen. Die anteilmässigen Kreditgenehmigungen erfolgten am 19. August 2009, 23. Juni 2010 und 6. Oktober 2010.

REALISIERUNGSPROZESS

Nach dem Umzug der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebädetrakts 1981 in den Erweiterungsbau konnte termingerecht im Juli 2011 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Als prägendes Zeichen der bevorstehenden Sanierung zeugte die vollständige Eingerüstung des Gebäudes mit dem weissen Schutzvorhang. Die komplexe Vernetzung der Installationen vom fertiggestellten Erdgeschoss ins Obergeschoss erwies sich als die erwartete Knacknuss. Der laufende Betrieb musste jederzeit sichergestellt sein, was eine sehr disziplinierte Koordination und Organisation sowohl für den Betrieb wie auch für die Baubeteiligten erforderte. Die Rohbauarbeiten mit den ergänzenden Deckenkonstruktionen für den erweiterten Aufenthaltsbereich konnten trotz komplexen statischen Anforderungen zügig vorangetrieben werden, sodass vor dem Jahreswechsel die hauptsächlichlichen Betonierarbeiten abgeschlossen waren. Im Oktober 2012 konnte nach rund 14 Monaten Verschleierung der Vorhang, hinter welchem die bestehende Klinkerfassade und Fenster gereinigt und instandgestellt wurden, entfernt werden. Bis zum Jahresende waren noch umfangreiche Endinstallationen, Malerarbeiten und Fertigmontagen zu bewerkstelligen. Anfang März 2013 konnte der sanierte Trakt 81, heutiger Trakt A, dem Betrieb übergeben werden.

CHRONIK PROJEKTPROZESS

Planungskredit Genehmigung GGR	9. Juli 2009
Objektkredit Genehmigung GGR	7. Oktober 2010
Baubewilligung	1. Februar 2011
Beginn Sanierungsarbeiten	Juli 2011
Fertigstellung Innenbereich	Februar 2013
Bezug und Inbetriebnahme	März 2013
Umgebungsarbeiten Fertigstellung	August 2013
Abrechnung im Stadtrat	20. März 2014
Gesamtabrechnung Sanierung Alterszentrum Trakt 1981 inkl. Nachträge	4. Juni 2015



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Juni 2015

KREDITGENEHMIGUNG

Für das Gesamtprojekt wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 % erarbeitet. Der nach BKP (Baukostenplan) gegliederte Kostenvoranschlag vom 16. September 2010 zeigte folgende Kostenteilung:

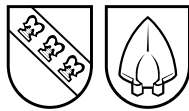
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'050'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	11'060'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	110'000.00
BKP 4 Umgebungsarbeiten	Fr.	50'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	315'000.00
BKP 6 Provisorien	Fr.	105'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	760'000.00
Total Kostenvoranschlag	Fr.	13'450'000.00
BKP 8 Unvorhergesehenes ca. 3 %	Fr.	400'000.00
BKP 8 Bauherrenreserve	Fr.	300'000.00

Gesamtkosten

Fr. 14'150'000.00

Die Aufteilung der Kosten in gebundene und freie Ausgaben präsentierte sich folgendermassen:

	TOTAL	GEBUNDENE KOSTEN	FREIE AUSGABEN
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'050'000.00	Fr. 1'040'000.00	Fr. 10'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr. 11'060'000.00	Fr. 9'470'000.00	Fr. 1'590'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtung	Fr. 110'000.00	Fr. 110'000.00	Fr. 0.00
BKP 4 Umgebungsarbeiten	Fr. 50'000.00	Fr. 50'000.00	Fr. 0.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 315'000.00	Fr. 270'000.00	Fr. 45'000.00
BKP 6 Provisorien	Fr. 105'000.00	Fr. 105'000.00	Fr. 0.00
BKP 8 Unvorhergesehenes / Reserve	Fr. 700'000.00	Fr. 600'000.00	Fr. 100'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr. 760'000.00	Fr. 650'000.00	Fr. 110'000.00
Total Investitionen	Fr. 14'150'000.00	Fr. 12'295'000.00	Fr. 1'855'000.00
Bewilligte Planungskredite			
Konto Nr. 750.5031.01			
- Beschluss Stadtrat 09.07.2009	Fr. 760'000.00	Fr. 760'000.00	
- Beschluss Stadtrat 03.06.2010	Fr. 105'000.00		Fr. 105'000.00
Objektkredit			
- Beschluss Stadtrat 07.10.2010	Fr. 11'535'000.00	Fr. 11'535'000.00	
- Beschluss Gemeinderat 16.12.2010	Fr. 1'750'000.00		Fr. 1'750'000.00
Total Investitionen (wie oben)	Fr. 14'150'000.00	Fr. 12'295'000.00	Fr. 1'855'000.00



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Juni 2015

Daraus ergaben sich folgende Kreditanteile gemäss Kostenteiler zu Lasten der Stadt Illnau-Effretikon (5/6) und der Gemeinde Lindau (1/6):

	TOTAL	ANTEIL I-E (5/6)	ANTEIL LINDAU (1/6)
Total Investitionen (Anteile gerundet)	Fr. 14'150'000.00	Fr. 11'791'000.00	Fr. 2'359'000.00
Planungskredite	Fr. 865'000.00	Fr. 721'000.00	Fr. 144'000.00
Genehmigter Objektkredit	Fr. 13'285'000.00	Fr. 11'070'000.00	Fr. 2'215'000.00
Aufteilung			
Gebundene Kosten durch SR	Fr. 11'535'000.00	Fr. 9'615'000.00	Fr. 1'920'000.00
Freie Ausgaben durch GGR	Fr. 1'750'000.00	Fr. 1'460'000.00	Fr. 290'000.00

TEUERUNG

Als Stichtag des Kostenvoranschlages gilt der 1. April 2010 (Pkt. 100). Die Kreditsumme erhöht sich aufgrund der Bauteuerung zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlages und der Auftragserteilung. Zur Ermittlung der Bauteuerung wurde aufgrund der zeitnahen Arbeitsvergaben für alle Arbeitsgattungen der Indexstand 1. April 2011 (101.7 Pkt.) definiert.

Gesamtkosten nach BKP

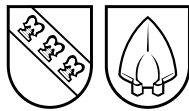
Kostenvoranschlag 1.4.2010 (100 Pkt.)	Fr. 14'150'000.00
Kostenvoranschlag teuerungsbereinigt 1.4.2011 (101.7 Pkt.)	Fr. 14'378'650.00

Total Teuerung Fr. 228'650.00

Teuerungsanteil	STADT I-E (5/6) Fr. 190'541.66	LINDAU (1/6) Fr. 38'108.33	TOTAL Fr. 228'650.00
-----------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------------------

ABRECHNUNG

Die Abrechnung wird gesamthaft dem Grossen Gemeinderat unterbreitet. Auf eine getrennte Abrechnung zwischen freien und gebundenen Ausgaben wird verzichtet. Die Kostenstruktur der Abrechnung erfolgt gemäss dem Kostenvoranschlag nach BKP (Baukostenplan).



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Juni 2015

GEGENÜBERSTELLUNG GESAMTKREDIT INDEXIERT / ABRECHNUNG

Gemäss Abrechnung von Batimo AG Architekten SIA, Zofingen, vom 28. Mai 2015

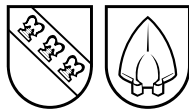
	GESAMTKREDIT INDEXIERT AKTUELL	ABRECHNUNG	DIFFERENZ
Kostenvoranschlag	Fr. 14'150'000.00		
Indexierte Teuerung	Fr. 228'650.00		
Kostenvoranschlag indexiert	Fr. 14'378'650.00	Fr. 13'399'057.25	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'067'850.00	Fr. 1'310'158.20	
BKP 2 Gebäude	Fr. 11'248'020.00	Fr. 10'980'103.40	
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr. 111'870.00	Fr. 50'310.90	
BKP 4 Umgebung	Fr. 50'850.00	Fr. 17'674.35	
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 320'355.00	Fr. 326'577.60	
BKP 6 Provisorien	Fr. 106'785.00	Fr. 17'863.70	
BKP 8 Unvorhergesehenes Rückstellungen	Fr. 700'000.00	Fr. 5'000.00	
BKP 9 Ausstattung	Fr. 772'920.00	Fr. 691'369.10	
Kreditunterschreitung		Fr. 979'592.75	

Die Abrechnung stimmt mit dem Buchhaltungsnachweis der Abteilung Finanzen vom 27. Mai 2015 überein.

BEGRÜNDUNG MEHR-/MINDERKOSTEN

Die gesamten Minderkosten belaufen sich auf Fr. 979'592.75. Dies entspricht einer Kostenunterschreitung gegenüber dem indexierten Kostenvoranschlag von 6.8 %.

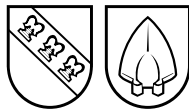
Mehr- / Minderkosten		Fr. - 979'000.00
BKP		
2	Gebäude	Fr. - 605'000.00
112/211	Abbrüche / Gerüste / Stahlbetonarbeiten Günstige Arbeitsvergabe, Minderausmasse, Gerüst Minderkosten	Fr. - 200'000.00
212	Vorfabrizierte Elemente Mehraufwand Sanierung Fassade Mehrkosten	Fr. 30'000.00
224	Flachdachkonstruktion Günstige Vergabe, Minderausmass Begründung, weniger Plattenbelag infolge Photovoltaik-/Solaranlage Minderkosten	Fr. - 50'000.00
228	Sonnenschutz Günstige Arbeitsvergabe Minderkosten	Fr. - 25'000.00



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Juni 2015

230	Elektroinstallationen Günstige Vergabe Minderkosten	Fr. - 90'000.00
237	Gebäudeautomation Minderausmass aufgrund Vorleistungen Erweiterung Minderkosten	Fr. - 75'000.00
240/244	Heizungs-/Lüftungsinstallationen Günstige Arbeitsvergaben Minderkosten	Fr. - 170'000.00
259	Ausgussräume Günstige Arbeitsvergabe Minderkosten	Fr. - 30'000.00
271	Gipserarbeiten Mehrausmass / zusätzliche Brandschutz- massnahmen Mehrkosten	Fr. 200'000.00
281	Unterlagsböden Günstige Vergabe, Minderausmass, ver- minderte Konstruktionsstärke aufgrund von Mehrdämmung Heizung Minderkosten	Fr. - 70'000.00
29	Honorare Reduktion aufgrund reduzierter Baukos- ten Minderkosten	Fr. - 125'000.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr. - 50'000.00
373	Schreinerarbeiten Weniger Medikamentenschränke Minderkosten	Fr. - 50'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. - 30'000.00
524	Vervielfältigungen Minderkosten	Fr. - 30'000.00
8	Unvorhergesehenes	Fr. -239'000.00
	Reserve Bau Minderkosten	Fr. - 126'000.00
	Reserve Bauherr Minderkosten	Fr. - 113'000.00
9	Ausstattung	Fr. - 55'000.00
	Minderausmass / Mobiliar Nachtrag auf Erweiterung Minderkosten	Fr. - 55'000.00



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 4. Juni 2015

GESAMTÜBERSICHT KOSTENVERTEILER

	GESAMTKREDIT INDEXIERT		ABRECHNUNG		DIFFERENZ	
Anteil Illnau-Effretikon (5/6)	Fr.	11'982'208.35	Fr.	11'165'881.05	Fr.	816'327.30
Anteil Lindau (1/6)	Fr.	2'396'441.65	Fr.	2'233'176.20	Fr.	163'265.45
Total	Fr.	14'378'650.00	Fr.	13'399'057.25	Fr.	979'592.75

ERHALTENE BEITRÄGE / FÖRDERGELDER

Die eingegangenen Förderbeiträge Konto Nr. 750.6618.02 sind in den Gesamtinvestitionen nicht berücksichtigt. Sie werden ebenfalls zwischen den Gemeinden Lindau und Illnau-Effretikon aufgeteilt.

Gebäudeprogramm (Nationale Dienstleistungszentrale)	Fr.	37'480.00
Förderbeitrag thermische Solaranlagen	Fr.	10'170.00

STAATSBEITRAG (Konto Nr. 750.6618.01)

	TOTAL	ANTEIL I-E (5/6)	ANTEIL LINDAU (1/6)
Total zugesichert (10 % von Fr. 11'280'600.-) mit RRB vom 17.08.2011	Fr. 1'128'060.00	Fr. 940'050.00	Fr. 188'010.00
Bezahlt 14.09.2012	Fr. 600'000.00	Fr. 500'000.00	Fr. 100'000.00
Restzahlung nach Genehmigung Bauberechnung	Fr. 528'060.00	Fr. 440'050.00	Fr. 88'010.00

BEURTEILUNG DURCH DEN STADTRAT

Der Stadtrat erachtet die Sanierung sowie räumlichen Anpassungen beim Alterszentrum Bruggwiesen, Trakt 81, als sehr gelungen. Die im Rahmen der Planung ergänzten Aufenthaltsbereiche in Richtung Märtpfatz erweisen sich im Betrieb als sinnvoll und bilden einen grossen Mehrwert für die Bewohnenden. Erfreulicherweise konnte das Bauprojekt mit Minderkosten abgerechnet werden. Dies ist besonders erwähnenswert, da das Sanierungsprojekt komplex und mit einigen Unbekannten verbunden war.

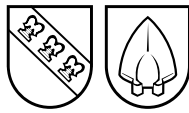
Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 8.6.2015

ms



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Juni 2015

Referent:

- Stadtrat Ressort Hochbau

Zustellung dieser Weisung an:

- a. die Mitglieder des Grossen Gemeinderates (36)
- b. die Mitglieder des Stadtrates (9)
- c. die akkreditierten Medienvertretungen
- d. die abonnierten Empfängerinnen und Empfänger von Geschäftsunterlagen (intern/extern)
- e. die Abteilung Präsidiales / Ratssekretariat (Verteilung via Newsletter, Publikation auf ilef.ch, Akten)

Beilagen zu Händen der vorberatenden Kommission:

1. Buchhaltungsnachweis Abteilung Finanzen, 27.05.2015
2. Protokollauszug GGR vom 09.07.2009
3. Protokollauszug SR vom 03.06.2010
4. Protokollauszug GGR vom 16.12.2010
5. Stellungnahme RPK vom 22.06.2009
6. Protokollauszug GGR vom 30.04.2009
7. Protokollauszug SR vom 12.07.2007
8. Bauabrechnung Batimo AG, Architekten SIA, Zofingen, vom 28.05.2015
9. Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kanton Zürich vom 17.08.2011
10. Kontoauszüge Buchhaltung Stadt Illnau-Effretikon