

Beschluss

Um- und Erweiterungsbau Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum (WAP)

2018-424

Bauabrechnung zu Handen der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2018

Sitzung vom

02. Oktober 2018

L2.02

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2018 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates:

1. Die Abrechnung des Projektierungskredits (Genehmigung durch Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2008 in der Höhe von CHF 430'000.00 sowie div. durch den Gemeinderat genehmigte Kredite in der Höhe von CHF 324'976.00; Total Vorprojektierungskredite inkl. MWST: CHF 754'976.00) wird mit Ausgaben in der Höhe von CHF 754'595.90 genehmigt.
2. Die Nachtragskredite für den Um- und Erweiterungsbau Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum (Zusatzkosten und gebundene Ausgaben; Genehmigung durch Gemeinderat am 1. Juli 2014) in der Höhe von CHF 2'884'000.00 werden genehmigt.
3. Die Abrechnung über den Baukredit von CHF 34'984'000.00 inkl. MWST für den Um- und Erweiterungsbau Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum wird genehmigt. Der Baukredit setzt sich aus dem durch die Urnenabstimmung vom 23. September 2012 genehmigten Kredit in der Höhe von CHF 32'100'000.00 sowie dem Nachtragskredit von CHF 2'884'000.00 zusammen.

Zusätzliche Aufwendungen in der Höhe von CHF 970'450.00 wurden durch den Fonds ASZW finanziert. Baukosten in der Höhe von CHF 715'000.00 wurden durch den Betrieb des Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrums (WAP) finanziert.

Die Bauabrechnung der KLP Architekten, Zürich und der Bauleitung Bühler & Oettli, Zürich, vom 25. September 2018, beziehungsweise der Abteilung Finanzen und Liegenschaften vom 27. September 2018 wird mit Kosten in der Höhe von CHF 37'901'665.60 genehmigt.

Insgesamt resultieren Mehrausgaben in der Höhe von CHF 1'232'215.60.

Weisung

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 9. Dezember 2008 hat die Gemeindeversammlung einen Projektierungskredit für einen Erweiterungsbau des Alters- und Spitexzentrums Wallisellen (ASZW), dem heutigen Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum (WAP) genehmigt. Die Planung des Projekts basierte auf dem Betriebskonzept vom 1. September 2008. Bis zur Einweihung des sanierten und erweiterten WAP im Frühling 2017 hat sich die strategische Ausrichtung des WAP verändert. Das WAP fokussiert sich gemäss der Strategie der Allianz Pflegeversorgung der Gemeinden Dietlikon, Wallisellen und Wangen-Brüttisellen auf die Langzeitpflege von mittel bis schwer pflegebedürftigen Menschen und reduziert das Angebot für leicht oder nicht pflegebedürftigen Menschen (primär für Wallisellen). Mit dieser Neuausrichtung des WAP änderten sich auch die Anforderungen an die bauliche Gestaltung des umzubauenden Bestandesbaus sowie des Erweiterungsbaus. Dies hat dazu geführt, dass es bereits bei der Planung und Realisierung zu einem höheren Aufwand gekommen ist. Nachfolgend werden die einzelnen Kreditabrechnungen (Projektierungskredit sowie Baukredit) detailliert erläutert.

Abrechnung Projektierungskredit

An der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2008 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Wallisellen den Projektierungskredit über CHF 430'000.00 bewilligt. Der Kostenvoranschlag des Architekturbüros Atlantis AG, Wallisellen rechnete mit folgendem Aufwand:

Projektwettbewerb	CHF	190'000.00
Ausarbeitung Bauprojekt und Kostenvoranschlag	CHF	<u>240'000.00</u>
Total Projektierungskredit Erweiterungsbau ASZW inkl. MWST	CHF	430'000.00

Für die Vorbereitung zum Wettbewerb und die Vorprojektierung waren umfangreiche Vorbereitungsarbeiten nötig. Es wurden diverse Kredite gesprochen. Gemäss obiger Aufstellung genehmigte die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit von CHF 430'000.00. Im Weiteren bewilligte der Gemeinderat verschiedene Kredite für Teilprojekte im Rahmen der Vorprojektaufgaben (bspw. Sanierungen im Bestandesbau).

Kostenübersicht Vorprojektkredite:

Gemeindeversammlung vom 15. April 2010	CHF	430'000.00
div. vom Gemeinderat bewilligte Kredite	CHF	324'976.00
Total Vorprojektkredite inkl. MWST	CHF	<u>754'976.00</u>
Total Ausgaben gemäss Abrechnung vom 20. August 2013	CHF	754'595.90

Der Gemeinderat genehmigte die Kostenabrechnung für das Vorprojekt mit einer Kreditunterschreitung von CHF 380.10 mit Beschluss vom 20. August 2013. Dieser Kredit wird zusammen mit der Bauabrechnung der Gemeindeversammlung zur Abrechnung vorgelegt.

Abrechnung Baukredit

An der Urne haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Wallisellen am 23. September 2012 den Kredit für den Um- und Erweiterungsbau Alters- und Spitexzentrum ASZW bewilligt.

Der Kostenvoranschlag der KLP Architekten AG, Zürich vom 8. Juni 2012 rechnete mit einem Aufwand von CHF 32'100'000.00.

Nachtragskredit vom 1. Juli 2014

Der Gemeinderat Wallisellen hat an der Sitzung vom 1. Juli 2014 den nachstehenden Kostenvoranschlag (Stand 24. Juni 2014) genehmigt.

Kostenvoranschlag (Stand 24. Juni 2014)

Kostenstand (davon 70 % submittiert)	CHF	31'279'500.00
Bewilligte Zusatzkosten, Haustechnik 1. – 6. OG (gebunden)	CHF	1'650'000.00
Durch den Betrieb WAP angemeldete und finanzierte Zusatzkosten	CHF	707'000.00
Zusatzkosten (Behördliche Auflagen; Mehrkosten durch Anpassungen)	CHF	<u>1'347'500.00</u>
Total	CHF	34'984'000.00

Der Kostenvoranschlag basierte auf den vorliegenden Projektgrundlagen sowie den zugehörigen Leistungsverzeichnissen. Zum damaligen Zeitpunkt waren ca. 70 % aller Arbeitsgattungen bereits submittiert. Die Kostengenauigkeit betrug gemäss Honorarordnung des SIA 102 +/- 10 %. Zusätzlich wurden die proportional damit verbundenen Honorare berücksichtigt, somit verblieben noch rund 15 % restliche Kosten, die auf Grund von Richtofferten und Erfahrungswerten des Generalplaners ermittelt wurden. Somit lag die Kostengenauigkeit eher bei 5 % als bei 10 % und zwischen den günstigsten Unternehmern und dem leicht gerundeten Kostenvoranschlag wurden bei den einzelnen Arbeitsgattungen zwischen 0 % und 5 % als Spielraum eingerechnet. Ausserdem wurden in den einzelnen Positionen bewusst keine Ausmassreserven eingerechnet und im Kostenvoranschlag davon ausgegangen, dass die Vergaben an die jeweils günstigsten Anbieter erfolgen können.

Weitere Leistungen

Fonds ASZW

Zusätzlich zum Gesamtkredit wurde ausgewiesen, dass für Komfort- und Qualitätssteigerungen Mittel aus dem Fonds "ASZW" entnommen werden. Dieser Fonds besteht im Wesentlichen aus Legaten. Diese Entnahmen erfolgten im Sinne der Zweckbestimmungen des Fonds und wurden über die Bauabrechnung abgewickelt. Sie sind in der Bauabrechnung ersichtlich jedoch aufgrund der Rückvergütung nicht aufwandrelevant.

Mit Beschluss vom 3. November 2009 wurde entschieden, für Massnahmen zur Hebung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohnenden anlässlich der Realisierung des Erweiterungsbaus aus dem zweckentsprechenden "Fonds Alterszentrum" einen Rahmenkredit von CHF 1'000'000.00 bereit zu stellen.

Rahmenkredit für Verwendung Fonds 3. November 2009

	CHF	1'000'000.00
Sanierung WC-Anlagen zur Komfortsteigerung (GR 2. Juli 2012)	CHF	- 90'500.00
Dementengarten (GR 14. April 2015)	CHF	- 118'000.00
Drahtloses Krankenrufsystem Neubau (GR 14. April 2015)	CHF	- 167'000.00
Drahtloses Krankenrufsystem Altbau (GR 14. April 2015)	CHF	- 161'471.00
Zubehör Krankenrufsystem	CHF	- 42'011.00
Kunst am Bau (GR 8. September 2015)	CHF	<u>- 391'468.00</u>
Nicht ausgeschöpft	CHF	29'550.00

Bauherrenbegleitung

Für die Bauherrenbegleitung und Unterstützung beim Bauprojekt wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 18. Dezember 2012 ein Zusatzkredit von CHF 145'000.00 (inkl. MWST) eingestellt.

Zusatzbestellungen Betrieb

Es handelt sich um Zusätze, die der Betrieb sinnvollerweise im laufenden Bauprozess erledigt und teilweise dem Unterhalt zugewiesen werden können. Bei den Zusatzleistungen handelt es sich beispielsweise um Nachrüsten der Brandmeldeanlage, Ergänzen der Rohre für das WLAN im Bestandesbau, Postfächer im Erdgeschoss für die Bewohner, ergänzende Absturzsicherungen im Bestand, Lichtrufanlage, Schliessanlage im Bestand etc.

Insgesamt wurden Zusatzleistungen zu Lasten der Betriebsrechnung WAP in der Höhe von CHF 715'000.00 ausgelöst.

Übergabe und Bezug

Im Mai 2016 erfolgte der Teilumzug in den neu erstellten Erweiterungsbau. Ab Mai 2016 erfolgten die umfangreichen Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss sowie im 5./6. Obergeschoss des Bestandesbaus. Mit einer Einweihungsfeier konnte im Mai 2017 der Erweiterungsbau sowie der teilweise umgebaute Bestandesbau dem Betrieb WAP übergeben werden. Die Bautätigkeiten verlangten von allen Beteiligten aber insbesondere von den Bewohnerinnen und Bewohner des WAP sehr viel Toleranz und Geduld. Es zeigt sich, dass der Erweiterungsbau sowie die neuen Räumlichkeiten im Erdgeschoss sowie im 5./6. Obergeschoss des Bestandesbau grossen Anklang finden und diese der vielseitigen Nutzungen Rechnung tragen.

Mehrkosten bzw. Mehrleistungen

Unter Berücksichtigung des vom Gemeinderat am 1. Juli 2014 genehmigten Nachtragskredits (basierend auf dem bereinigten Kostenvoranschlag) sowie der Finanzierungen durch den Fonds ASZW und des Betriebs des WAP liegt die Kostenüberschreitung bei CHF 1'232'215.60 oder 3.36 %. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages vom 1. Juli 2014 betrug +/- 10 %. Die Überschreitung ist vor allem auf Mehrleistungen zurückzuführen die nachstehend aufgeführt sind. Bei der Kostenüberschreitung kann zwischen gebundenen Ausgaben (CHF 661'617.00) und effektiven Mehrkosten unterschieden werden.

Unter gebundene Mehrkosten (aufgeteilt in Erweiterungsbau/Bestandesbau/5. und 6. OG) fallen beispielsweise:

- **Erweiterungsbau**
 - Zusätzliche Baugrubensicherungen
 - Spezielle Ankerplatten
 - Schrägsprisse
 - Sicherung der bestehenden Gasleitung
 - Betonlongarinen (Bohrpfähle aus Beton)
 - Ergänzung der Statischen Sicherheit
 - Dichtigkeit (weisse Wanne)
 - Spez. Rückbauten
 - Anschlüsse an Bestand
- **Bestandesbau**
 - Provisoren und Anpassungen Kanalisation
 - Projektanpassungen betreffend der Starkstromzuleitung
 - Statische Sicherheit am Bau
 - Aufwand bezüglich Abbau der Passarelle
 - Zusätzliche Wintermassnahmen
 - Rückbau bestehender Haustechnik (Spitzarbeiten, Brandabschottungen, Gipserarbeiten) was in den Jahren 1996/1997 nicht erfolgte
 - Asbestsanierungen im UG
- **5./6. Obergeschoss**
 - Altlastensanierungen
 - Ertüchtigung von Absturzsicherungen
 - Zusätzliche Auflagen der Gebäudeversicherung
 - Brandabschottungen infolge der Rückbauarbeiten

Unter Mehrausmasse (aufgeteilt in Erweiterungsbau/Bestandesbau/5. und 6. OG) fallen beispielsweise folgende Kosten an:

- **Erweiterungsbau**
 - Zusätzliche Baugrunduntersuchungen
 - Grundwasserabsenkungen
 - Anpassungen an Kanalisationen, Projekt anpassen
 - Sickerwasser ableiten
 - Unvorhergesehene Altlasten beseitigen
 - Sicherung der Gasleitung
 - Wintermassnahmen
 - Anpassungen an Bestandesbau
 - Mehraufwendungen im Bereich der Aussendämmung
 - Anpassungen im Elektrobereich für Raumnutzungen im EG
 - Ergänzen der Kälteanlage im EG
 - Bewachung durch Dritte
 - Honorare Architekt

- **Bestandesbau**
 - Statische Anpassungen im Rahmen des Passarellentrückbaus
 - Verschiedene Instandstellungsarbeiten und Anpassungen infolge der Rückbauten der Haustechnikanlagen
 - Zusätzliche Brandverkleidungen
 - Anpassungen für die Pflegerufanlage
 - Höhere Eindringtiefe im Bestand
 - Auflagen Gebäudeversicherung (Fluchttüren)
 - Schliessanlage anpassen
 - Anpassungen an den Bodenbelägen
 - Bewachung durch Dritte
 - Beschaffung eines Hebeegerätes im Lüftungsraum
 - Honorare Architekt

- **5./6. Obergeschoss**
 - Zusätzliche Notlichter
 - Grössere Eindringtiefe
 - Zusätzliche Brandverkleidungen

Zusammenfassung Bauabrechnung

Es ergibt sich:

Bewilligter Kredit gemäss Urnenabstimmung vom 23. September 2012	CHF 32'100'000.00
Bewilligte Nachtragskredite Gemeinderat vom 1. Juli 2014 (Zusatzkosten und gebundene Ausgaben)	CHF 2'884'000.00
Total Kreditsumme inkl. MWST	<u>CHF 34'984'000.00</u>
Zusätzliche Aufwendungen (Entnahme „Fonds ASZW“)	CHF 970'450.00
Spezialfinanzierungen durch Betrieb (WAP)	<u>CHF 715'000.00</u>
Total genehmigte Kredite / Finanzierungen	CHF 36'669'450.00
Baukosten gemäss Bauabrechnung der KLP Architekten AG / Bühler & Oettli AG; Zürich vom 25. September 2018, inkl. MWST	CHF 37'901'665.60
Kreditüberschreitung	CHF 1'232'215.60

Die Bauabrechnung mit der Kreditüberschreitung wird gemäss § 120, Abs. 2 des Gemeindegesetzes nachträglich genehmigt und der benötigte Zusatzkredit bewilligt.

Schlussbemerkung

Die neuen Räumlichkeiten stellen eine nötige und willkommene Bereicherung der kommunalen Infrastruktur dar. So präsentiert sich heute der Erweiterungsbau in einem zeitgemässen „Kleid“ und die umgebauten Räumlichkeiten im Eingangsbereich des Bistros sowie dem Verwaltungsbereich laden zum Besuch und Verweilen ein. Im 5./6. Obergeschoss konnten ebenfalls moderne Kleinwohnungen erstellt werden. Dass diese rasch vermietet werden konnten spricht für sich. Die Investition hat sich unbestritten gelohnt.

Der Gemeinderat dankt allen an diesem Projekt Beteiligten für den grossen Einsatz für das gelungene Werk. Den Stimmberechtigten wird beantragt, die Bauabrechnung inklusive dem erforderlichen Zusatzkredit von CHF 1'232'215.60 infolge Mehrkosten für den Um- und Erweiterungsbau Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum (WAP) zu genehmigen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Das Geschäft ist der Rechnungsprüfungskommission zur Prüfung weitergeleitet worden. Der Abschied erfolgt separat und liegt während der ordentlichen Aktenaufgabe öffentlich auf.

Referent zu diesem Geschäft ist der Gemeindepräsident.

Wallisellen, 2. Oktober 2018

Gemeinderat Wallisellen

Peter Spörri
Gemeindepräsident

Barbara Roulet
Gemeindeschreiberin / Geschäftsführerin

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1 Der Antrag und die Weisung für die Abrechnung des Planungskredits sowie die Abrechnung des Um- und Erweiterungsbaus Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum (inkl. Antrag auf Genehmigung des Nachtragskredits vom 1. Juli 2014) und den erforderlichen Zusatzkredit von CHF 1'232'215.60 werden zuhanden der Gemeindeversammlung vom 25. September 2017 verabschiedet.
- 2 Die Rechnungsprüfungskommission wird gebeten das Geschäft zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung Antrag zu stellen.
- 3 Mitteilungen
 - 3.1 Rechnungsprüfungskommission (Übermittlung als PDF mittels E-Mail an rpk@wallisellen.ch)
 - 3.2 Gemeindepräsident (als PDF mittels E-Mail)
 - 3.3 Ressortvorsteher Hochbau und Planung (als PDF mittels E-Mail)
 - 3.4 Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften (als PDF mittels E-Mail)
 - 3.5 Abteilungsleiter Hochbau und Planung (als PDF mittels E-Mail)
 - 3.6 Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften (als PDF mittels E-Mail)
 - 3.7 2. Stv.-Gemeindeschreiber (als PDF mittels E-Mail)

Für den richtigen Auszug
Gemeinderat Wallisellen



Guido Egli
1. Gemeindeschreiber Stv.

Zugestellt: **03. Okt. 2018**

