

Stadt Dübendorf

A N T R A G

des Stadtrates
vom 23. Mai 2006

Nr. 219

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Bewilligung eines Bruttokredites von Fr. 560'000.00
als Planungskredit für das Vorprojekt der 2. Phase der Erweiterung, Restrukturierung und
Sanierung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 23. Mai 2006, gestützt auf Art. 30 Ziffer 1
der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Als Planungskredit für das Vorprojekt der 2. Phase der Erweiterung, Restrukturierung
und Sanierung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf (ASZ) wird ein Bruttokredit
von Fr. 520'000.00 bewilligt.
 2. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug
-

WEISUNG

1. Ausgangslage / Vorgeschichte

Das Alters- und Spitexzentrum im Wil ist mehr als 30 Jahre alt und genügt den heutigen Ansprüchen der Bewohner und den Anforderungen an ein zeitgemässes modernes Betreuungskonzept nicht mehr. Neben betrieblichen Anpassungen hat diese Tatsache auch umfangreiche bauliche Konsequenzen zur Folge.

Die in der Folge durch eine Projektkommission erarbeitete Studie umfasst den Zeitraum 2002 bis in das Jahr 2020, wobei von stabilen Migrationsverhältnissen ausgegangen wurde. Auf Grund der sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen hat sich der Stadtrat für die Sanierung des Alterswohnheimes und in einem späteren Schritt des Pflgetraktes sowie – bei Bedarf – den Neubau eines Pflgetraktes auf dem Areal des Alters- und Spitexzentrums im Wil entschieden.

Die 1. Phase (Sanierung Alterswohnheim) wurde im Dezember 2004 abgeschlossen und der entsprechende Baukredit ist abgerechnet.

Im Zusammenhang mit der Inangriffnahme der 2. Phase hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 76 vom 7. April 2005 festgehalten, die Umsetzungsschritte 1 (Ergänzungsbau mit einer Kapazität von 44 Betten [inkl. Stützpunkt Spitex]) und 2 (Sanierung des Zentraltraktes [Küche, Lingerie, Verwaltung, etc.]) als eine Realisierungs- und Kreditgenehmigungseinheit zu betrachten und zu realisieren.

Am 18.8.2005 hat er zur Kenntnis nehmen müssen, dass der vorgesehene Erwerb des Privatgrundstückes Kat. Nr. 8990 trotz einem sehr guten Erwerbspreisangebot nicht zu Stande gekommen ist.

Unter Berücksichtigung der Komplexität aber auch der Langjährigkeit des Projektes hat er (SRB Nr. 10 vom 19.1.2006) dem Beizug einer externen Bauherrenberatung (mit beratender Stimme in der Baukommission und Aufgebot nach sich ergebendem Bedarf); einer schlanken, sach-/fachbezogenen Baukommission sowie der Überprüfung und bedarfsorientierten Anpassung des bisherigen Strategiepapieres Helbling „Optimierung Entwicklungsplanung mit Machbarkeitsstudie vom 23.11.2004“ bezüglich Abläufen, Zeitplan, Kosten, Abhängigkeiten etc. grundsätzlich zugestimmt und für die Bauherrenberatung einen Bruttokredit von Fr. 100'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung 2006 bewilligt.

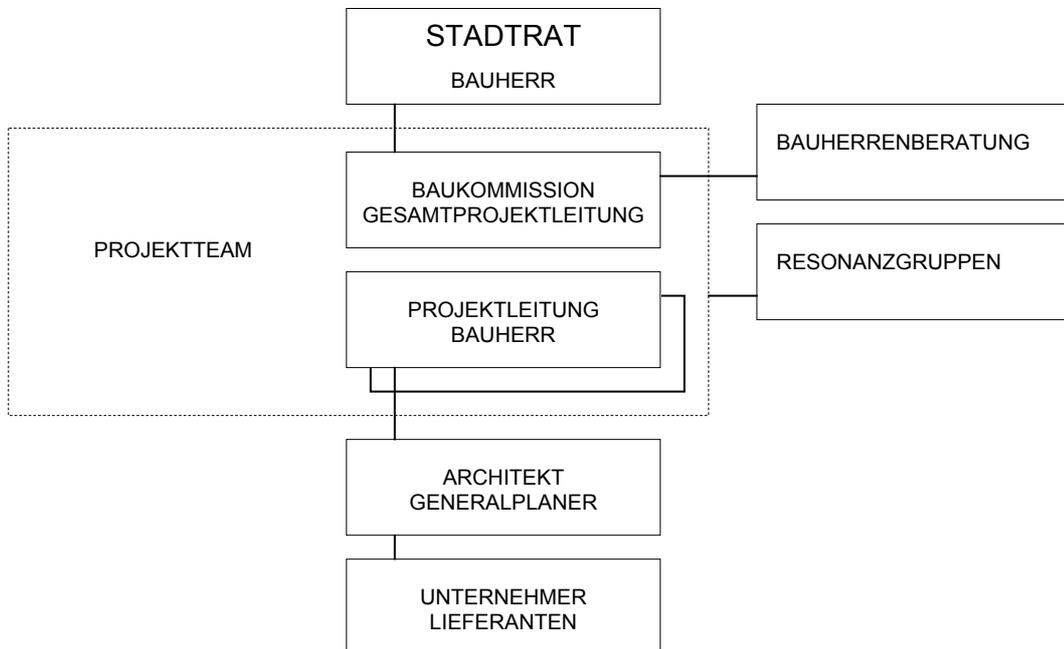
Die Projektorganisation, das Pflichtenheft und die Kompetenzenregelung der Baukommission genehmigte er mit Beschluss Nr. 141 vom 27.4.2006.

Baukommission und Gesamtprojektleiter haben nun die notwendigen Grundlagen zum vorliegenden Antrag erarbeitet.

2. Projektorganisation

Die im Organigramm dargestellte Projektorganisation sieht vor, dass für die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion eine dem Stadtrat unterstellte Baukommission unter Leitung des Finanzvorstandes bestellt wird. Ausführendes Organ der Baukommission ist in der Planungsphase der Gesamtprojektleiter, der der Baukommission direkt zugeordnet ist. In der Projektierungs- und Ausführungsphase ist der Projektleiter Bauherr als Mitglied der Baukommission ausführendes Organ und der Gesamtprojektleiter übernimmt in dieser Phase die Controllingfunktionen. Der Nutzervertreter ist der Baukommission direkt zugeordnet.

Die Projektorganisation für die Phase II der Sanierung, Erweiterung und Restrukturierung des Alters- und Spitzexzentrums Dübendorf bildet sich wie folgt ab:



3. Zielsetzung und Vorgehen

- 3.1 Die Baukommission will nun mit Zustimmung des Stadtrat- sowie des Gemeinderates ein Vorprojekt als Entscheidungsgrundlage für den Projektierungsantrag erarbeiten lassen. Ein öffentlich ausgeschriebener Wettbewerb mit Präqualifikation soll ein optimierter Vorschlag über die Erweiterung des Pflegeheimes, die Sanierung des Zentraltraktes und die Sanierung des Pflegeheimes ergeben.
- 3.2 Das Wettbewerbsverfahren wird gemäss der Submissionsverordnung des Kantons Zürich und nach den Richtlinien der SIA Ordnung 142 für Architekturwettbewerbe durchgeführt.
- 3.4 Die Vorbereitung für diesen Wettbewerb verlangt eine präzise Projektdefinition und fundierte Grundlagen und Unterlagen, die unter Beizug von externen Beratern und Spezialisten erarbeitet werden.
- 3.5 Die Wettbewerbsresultate (Vorprojekte) werden nach eingehender Prüfung und Beurteilung (bezüglich Betrieb, Energie, Statik, Raumprogramm, Kosten etc.) durch beigezogene Spezialisten als Grundlage für den anschliessenden Projektierungskredit dienen.

4. Finanzplanung

4.1 Im Finanzplan 2005 – 2009 der Stadt Dübendorf ist für das Alters- und Spitexzentrum Dübendorf unter der Rubrik „Ergänzungsbau Pflegeheim“ für das Jahr 2006 eine Kreditgrösse von Fr. 550'000.00 eingestellt (Konto 1570.5030.59).

4.2 Übersicht über die Gesamtinvestitionen:

Gesamtinvestitionen Bau Phase II (<i>Finanzplan: 1570.5030.57-64</i>)	26'880'000.00
BKP 2 & 3	21'504'000.00
Honorarberechtigte Bausumme	15'052'800.00
Geschätztes Planungshonorar Gesamtplanung	3'010'560.00
Geschätztes Planungshonorar Architekt	1'806'336.00
Geschätzte Vorprojektkosten davon 5% (ohne KS)	90'316.00

4.3 Antrag Planungskredit:

Gesamtprojektleitung	Prozessbegleitung	100'000.00
	- Gesamtprojektleiter	97'000.00
	- Nebenkosten	3'000.00
Vorbereitungsarbeiten	Grundlagenbeschaffung	58'000.00
	- Betriebskonzepte & funktionelles Raumprogramm	26'000.00
	- Energieberatung/Analyse	14'000.00
	- Ingenieurberatung/Zustand	8'000.00
	- Asbest/PCB Untersuchung	10'000.00
	Nebenkosten	26'000.00
	- Kopier- & Planspesen	3'500.00
	- Gelände- & Umgebungsaufnahme	5'000.00
	- Studienmodell 1:500	8'000.00
	- Plandigitalisierung 1:100	9'500.00
	Reserve Vorbereitungsarbeiten	6'000.00
Planungshonorare	Projektwettbewerb	180'000.00
	- Projektstudien (Vorprojekt)	
Nebenkosten	Wettbewerbsunterlagen	8'000.00
	- Unterlagen Präqualifikation	3'000.00
	- Unterlagen Wettbewerb	5'000.00
	Ausstellungen	7'000.00
	- Dokumentationen	4'000.00
	- Präsentationen	1'500.00
	- Infrastruktur	1'500.00
	Gebühren Publikationen	3'000.00
	- SIMAP, Amtsblatt, Fachzeitschriften	3'000.00
Bauherrenleistungen	Baukommission	22'000.00
	- Sitzungsgeld	10'000.00
	- Ausschreibung PL Bauherr	12'000.00
	Fachbegleitung	78'000.00
	- Vorprüfung/Auswertung	24'000.00
	- Kostenplaner	36'000.00
	- Jurymitglieder	18'000.00
Reserve	Unvorhergesehenes	32'000.00
<hr/>		
Total Planungskredit	CHF brutto inkl. 7.6% MWST	520'000.00

- 4.4 Die geplante Investition mit diesem Planungskredit ist einmalig und löst keine jährlich wiederkehrenden Folgekosten oder Unterhaltskosten aus.

5. Terminplanung

- 5.1 Gemäss der Machbarkeitsstudie vom 23.11.2004 ist das Gesamtprojekt bereits 1 Jahr in Verzug geraten (Verhandlungen Landkauf / Organisationswechsel).

- 5.2 Die aktuelle Ablaufplanung sieht folgende Meilensteine vor.

- Ausschreibung Wettbewerb	August 2006
- Abgabe Wettbewerb, anschliessend Auswertung, Jurierung	Ende 2006
- Antrag Projektierungskredit	Frühling 2007
- Abschluss Projektierung mit KV	Ende Sommer 2007
- Antrag und Weisung Baukredit und Baueingabe	Ende 2007
- Freigabe Baukredit / Bauentscheid	Frühling 2008
- Baubeginn	Mitte 2008

6. Nutzen

- 6.1 Das Vorprojekt mit der zugehörigen Grundlagenbeschaffung ergibt in jedem Fall einen wesentlichen Nutzen für die spätere Realisierungs- und Umsetzungsphase:

- Die geplante Eттappingung des Bauvorhabens kann überprüft werden.
- Die Grundlagen für den Projektierungskredit sind verifiziert und optimiert;
- Konzepte für die technischen Installationen und die Betriebseinrichtung sind vorhanden.
- Das Betriebskonzept ist geklärt und überprüft.
- Die bestehenden Bauten wurden genau untersucht und bezüglich Asbest, PCB, Statik, Baugrund und Energie beurteilt.
- Die Plangrundlagen von Bauten und Umgebung werden digitalisiert und verifiziert.
- Ein funktionelles Betriebskonzept wird erstellt mit Vergleichszahlen für die Raumplanung.
- Baugesetzliche und behördenseitige Auflagen und Bedingungen werden geklärt bezüglich Baulinien, Grenzabständen, Parkplatzbedarf, Brandschutz, Schutzraumbau, Betrieb und Subventionen.

- 6.2 Für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben (Phase 2) ist diese Planungsphase unumgänglich und sollte möglichst zeitgerecht ausgelöst werden können.

7. Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, als Planungskredit für das Vorprojekt der 2. Phase der Erweiterung, Restrukturierung und Sanierung des Alters- und Spitzexzentrums Dübendorf (ASZ) einen Bruttokredit von Fr. 520'000.00 zu bewilligen.

Der Stadtpräsident:
Lothar Ziörjen

Der Stadtschreiber-Stv.:
Patrick Schärer