



A N T R A G

des Stadtrates vom 9. Februar 2012

Weisung-Nr. 73



Geschäfts-Nr. GR 131/2012

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Nachtragskredit zum Projektierungskredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 9. Februar 2012, gestützt auf Art. 30 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

1. Dem Nachtragskredit für die Projektierung der Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums Dübendorf von Fr. 730'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto 1570.5030.57, zugestimmt.
 2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Zielsetzung.....	3
3	Verweis auf Legislaturziel	4
4	Finanzplan und Budget.....	4
5	Vorschriften und Auflagen	4
6	Lösungsvarianten / Einsparmöglichkeiten	4
7	Begründung der beantragten Lösung	5
8	Kosten	5
8.1	Gesamtanlagekosten.....	5
8.2	Projektierungskosten	6
8.3	Jährlich wiederkehrende Kosten	6
9	Schlussbemerkungen	7
	Aktenverzeichnis.....	9

1 Ausgangslage

Im Juni 2008 haben die Dübendorfer Stimmberechtigten einem Projektierungskredit von 1,7 Mio. Franken (inkl. MwSt.) für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums zugestimmt. Eine Baukommission wurde eingesetzt, um ein nutzergerechtes und wirtschaftliches Projekt auszuarbeiten. Im Planungsverlauf hat der Stadtrat als Kontrollinstanz Ende November 2008 einen Planungsstopp beschlossen und eine Projektüberprüfung durch ein externes Fachgremium in Auftrag gegeben.

Im Rahmen dieser Projektüberprüfung wurden die Bettenzahl, das Raumprogramm, die Wohnstruktur hinsichtlich der zeitgemässen Ansprüche, die Architektur und Gestaltung, die baupolizeilichen Aspekte sowie die Kosten untersucht. Aufgrund der Ergebnisse der Projektüberprüfung und einer parallel dazu erfolgten Anpassung des Betriebskonzeptes (Beilage 3) wurden die Grundlagendokumente des Projektes substantiell überarbeitet (Beilage 8, Seite 3 und Beilagen 3 - 6). Eine erneute Durchführung des Vorprojektes (Vorprojekt-II) war erforderlich, dessen Entwurf dem Stadtrat im Juni 2011 vorgelegt wurde. Ende August 2011 folgte sodann die Abgabe des Vorprojektes-II und die erneute Kosten-schätzung.

Diese belief sich auf rund 41 Mio. Franken (inkl. MwSt., Beilage 7) mit einer Ungenauigkeit von $\pm 15\%$ sowie einer Bauherrenreserve von 2 Mio. Franken. Der Projektierungskredit bezieht sich allerdings auf Gesamtanlagekosten von 24 Mio. Franken (inkl. MwSt.), die durch die damals zugrundeliegende, extern beauftragte Machbarkeitsstudie prognostiziert wurden (siehe Beilage 1 und 2). Die Steigerung der Gesamtanlagekosten von der Machbarkeitsstudie (24 Mio. Franken) zum Vorprojekt-I (31 Mio. Franken) wurde nach der Vorstudie und mit dem Vorprojekt-I des mittlerweile beauftragten



Generalplaners aufgezeigt (Beilage 9, Seite 13) und gründete auf groben Ungenauigkeiten in der Machbarkeitsstudie. Ein Grossteil der Kostenentwicklung zwischen dem Vorprojekt-I (31 Mio. Franken) und dem Vorprojekt-II (41 Mio. Franken) konnte mit der Teuerung und den Mehrleistungen des neuen Vorprojektes-II erklärt werden. Beispielsweise mussten bezüglich Schutzraumpflicht, Brandschutz- und energetischen Massnahmen (MINERGIE-P statt MINERGIE) wesentlich höhere Anforderungen in das Vorprojekt-II aufgenommen werden. Darüber hinaus musste der mittlerweile gestiegene Raumbedarf seitens Spitex nach oben korrigiert werden und die Grösse der Bewohnerzimmer wurde auf eine Doppelbelegung ausgelegt, welche anteilig genutzt wird (siehe auch Beilage 4).

Trotzdem wurde seitens der Baukommission eine Kostenoptimierungsphase eingeleitet, um bei gleichbleibenden Vorgaben das Vorprojekt-II zu optimieren (Pläne siehe Beilage 13 - 15) und die Baukosten zu reduzieren. Der Beilage 9 "Information GRPK", 12.09.2011, Seite 2 - 4 ist eine detaillierte Aufstellung der Projekthistorie zu entnehmen.

Wie eine Aufstellung in Beilage 8, Seite 19, zeigt, reicht der aktuelle Projektierungskredit nicht aus, um erstens die Planungskosten des Projektes mit den höheren Gesamtanlagekosten zu finanzieren (Abhängigkeit Baukosten zu Planungskosten) und zweitens die Planungskosten des zusätzlichen Vorprojektes-II mit Kostenoptimierungsphase zu finanzieren.

2 Zielsetzung

Die Kostenoptimierung des Vorprojektes-II wurde im Dezember 2011 termingerecht abgeschlossen. Mit Anpassungen an Struktur, Fassade, Umgebung, Haustechnik und Ausbau konnten Minderkosten von insgesamt Fr. 1'808'000.00 respektive mit Anpassung der Bauherrenreserve von Fr. 2'620'416.00 erzielt werden (Beilage 8, Seite 16 - 17). Die Kostenschätzung für das aktuelle Vorprojekt-II mit MINERGIE-P beläuft sich nun auf Fr. 38'299'584.00 mit einer Ungenauigkeit von $\pm 15\%$. Darin enthalten ist eine Bauherrenreserve von Fr. 1'187'584.00 (3,2 %).

Das überprüfte und bereinigte Vorprojekt-II wurde am 15. Dezember 2011 der stadträtlichen Projektaufsicht vorgestellt, wo es wohlwollend gewürdigt und an den Stadtrat zur Kenntnisnahme weitergeleitet wurde.

Der Stadtrat hat das kostenmässig überprüfte Vorprojekt-II (Beilage 8, Seite 10 - 17) mit den begründeten Mehr- und Minderkosten an seiner Sitzung vom 19. Januar 2012 diskutiert und zur Kenntnis genommen. Angesichts des detaillierten, aktuellen Planungsstandes und den seriös und fundiert erarbeiteten Bauprojektkosten von rund 38,3 Mio. Franken ist aus der Sicht des Stadtrates der Auftrag für die Erarbeitung eines nutzergerechten und wirtschaftlichen Projektes erfüllt. Zudem ist er überzeugt, dass die Stadt im Sinne einer Vorbildwirkung nach neuen energetischen Grundsätzen bauen muss, weshalb bei der Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums unbedingt MINERGIE-P erreicht werden soll.

Der grössere Planungsaufwand und an die Bausumme gekoppelte Planungshonorare bedingen, dass sich die Projektierungskosten gegenüber dem bewilligten Kredit entsprechend erhöhen. Zudem ist aufgrund der nochmaligen, kompletten Überarbeitung zu berücksichtigen, dass vom bewilligten Kredit ein erheblicher Betrag bereits für die Erarbeitung des Vorprojektes-II verwendet wurde, der ansonsten für das Bauprojekt und das Baubewilligungsverfahren vorgesehen gewesen wäre. Nach Abschluss des Vorprojektes-II und vor Beginn der Bauprojektphase soll deshalb rechtzeitig beim Gemeinderat der notwendige Nachtragskredit von Fr. 730'000.00 eingeholt werden.



Der aktuelle Übersichtsterminplan (Beilage 11, Zeile 11 - 12, 82) ist derart erstellt, dass ausreichend Zeit vorhanden ist, diesen Antrag ausführlich zu prüfen und weitere Schritte einzuleiten.

3 Verweis auf Legislaturziel

Im Legislaturprogramm 2010 – 2014 hat der Stadtrat unter anderem folgendes Ziel definiert: „Für alte Menschen besteht ein ihren Bedürfnissen entsprechendes Wohn- und Leistungsangebot.“ Als Massnahme dazu ist vorgesehen, den Erweiterungsbau des Alters- und Spitexzentrums bis 2014 zu realisieren.

4 Finanzplan und Budget

Im Finanzplan 2011 – 2015 ist die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums mit einem Gesamtbetrag von 38 Mio. Franken enthalten. Ebenfalls ist im Jahr 2012 in der Investitionsrechnung des Voranschlages im Konto 1570.5030.57 für die Projektierung des Alters- und Spitexzentrums der Betrag von 1,3 Mio. Franken eingestellt. Die Finanzierung der Ausgaben ist damit sichergestellt.

5 Vorschriften und Auflagen

Die heutigen Infrastrukturen und Einrichtungen vermögen grösstenteils weder den Ansprüchen an die betrieblichen noch den heutigen arbeitsrechtlichen Vorschriften und Auflagen zu genügen. Zudem werden die gesetzlich zu erfüllenden Vorgaben seit Jahren nicht mehr erreicht. Provisorische Massnahmen zur Erreichung der gesetzlichen Auflagen würden zu einem „Flickwerk“ führen, was lediglich einer kurzfristigen Symptombekämpfung gleich käme.

6 Lösungsvarianten / Einsparmöglichkeiten

In einer detaillierten und vertieften Kostenüberprüfung des Vorprojektes-II wurden alle Positionen hinterfragt, diskutiert und verifiziert. Eine detaillierte Mehr- und Minderkostenliste gibt über die Kostensoptimierung Auskunft (Beilage 8, Seite 16 – 17, und Beilage 10).

Für eine weitere Kostenreduktion könnte beispielsweise die Anforderung MINERGIE-P auf MINERGIE reduziert werden. Damit könnte für das Bauprojekt eine weitere Kostenreduktion von rund 1 Mio. Franken erzielt werden. Auf den Nachtragskredit hätte dies ebenfalls eine Auswirkung, da das Honorar des Generalplaners und die Ausarbeitung des Bauprojektes von der MINERGIE-Anforderung abhängt. Die Honorarkosten des Generalplaners sind in der Mehr-/Minderkostenliste (Beilage 8, Seite 16 - 17, Nr. 47 - 48) anteilig enthalten.



7 Begründung der beantragten Lösung

Der beantragte Nachtragskredit ist zwingend notwendig, um die Finanzierung des Vorprojektes-II innerhalb der Projektierungsphase sicherzustellen. Projektüberprüfungen mit Vergleichsprojekten (Benchmarks, Beilage 8, Seite 10 - 15) haben gezeigt, dass sich das Vorprojekt-II im Rahmen der üblichen Bau-/Planungskosten und Flächennutzung bewegt.

Die Überarbeitung der Grundlagendokumente und die Auslösung des Vorprojektes-II haben sich als richtig erwiesen, um den seit der ursprünglichen Beauftragung geänderten, aktuellen und zukünftigen Anforderungen des Alters- und Spitexzentrums gerecht zu werden.

Eine allfällige Überarbeitung von Teilen der Projektierung war ursprünglich nicht im Projektierungskredit budgetiert. Des Weiteren erfolgte die Budgetierung auf Basis einer Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie, welche im Nachhinein betrachtet grobe Ungenauigkeiten aufweist. Vorgenanntes führte zwangsläufig zu einer zu tiefen Schätzung des heute benötigten Projektierungskredites.

8 Kosten

8.1 Gesamtanlagekosten

Die aktuellen Kosten des Vorprojekt-II mit MINERGIE-P stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Kostenschätzung $\pm 15\%$, Stand 10.08.2011 (inkl. MwSt.) (Beilage 7)		
BKP 0 - Grundstück	Fr.	0.-
BKP 1 - Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'978'500.-
BKP 2 - Gebäude	Fr.	28'600'500.-
BKP 3 - Betriebseinrichtungen	Fr.	1'712'500.-
BKP 4 - Umgebung	Fr.	1'009'000.-
BKP 5 - Baunebenkosten	Fr.	2'434'000.-
BKP 9 - Ausstattung	Fr.	3'185'500.-
Investitionskosten	Fr.	38'920'000.-
+ Bauherrenreserve (5%)	Fr.	2'000'000.-
Gesamtanlagekosten <u>vor</u> Kostenoptimierung	Fr.	40'920'000.-
Total Minderkosten durch Kostenoptimierung (Beilage 8, Seite 16-17)	Fr.	-2'620'416.-
Gesamtanlagekosten <u>nach</u> Kostenoptimierung	Fr.	38'299'584.-



8.2 Projektierungskosten

Der bisherige Projektierungskredit von 1,7 Mio. Franken (inkl. MwSt.) wurde bisher wie folgt beansprucht:

alle Angaben inkl. MwSt.		
Phase A		
Vorleistungen	Fr.	155'832.65
Phase B (Projektierung nach SIA)		
Honorar und Nebenkosten Bauherrenberatung, Rechtsanwalt, Second Opinion	Fr.	295'153.55
Honorar Generalplaner	Fr.	413'692.20
Honorar und Nebenkosten Spezialisten	Fr.	108'032.80
Nebenkosten Generalplaner	Fr.	15'495.45
Bauherrenkosten	Fr.	52'129.00
Total bisherige Projektierungskosten, Stand 26.01.2012	Fr.	1'040'335.65

Detaillierte Angaben können der Beilage 12 entnommen werden.

Der Nachtragskredit zum Projektierungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

alle Angaben inkl. MwSt.		
Projektierungskredit (PK) 2008	Fr.	1'700'000.-
Notwendige Mehr-/Minderkosten zum Projektierungskredit:	Fr.	
+ Überarbeitung Grundlagen Bauherr + Planungskosten Vorprojekt-II	Fr.	~ 425'000.-
+ Planungskosten Kostenoptimierung/Bereinigung Vorprojekt-II	Fr.	~ 110'000.-
+ Anpassung Kosten Generalplaner (neue Gesamtanlagekosten), neue Positionen Planungskredit (z. B. Brandschutzplaner, etc.)	Fr.	~ 530'000.-
- Umbudgetierung/Optimierung diverse Positionen (z. B. Restbudget GP VP-I, NK,...)	Fr.	~ 110'000.-
- Reduzierung Bauherrenreserve	Fr.	55'000.-
- unzugewiesenes Budget von 2008	Fr.	~ 70'000.-
- Rundungen	Fr.	~ 10'000.-
Zwischensumme Projektierungskredit 2011	Fr.	~ 2'520'000.-
- Teuerungsausgleich Projektierungskredit 2008 zu 2011	Fr.	~ 90'000.-
Notwendiger Projektierungskredit 2011	Fr.	~ 2'430'000.-
Differenz Projektierungskredit 2011 zu 2008 = notwendiger Nachtragskredit	Fr.	~ 730'000.-

8.3 Jährlich wiederkehrende Kosten

Die jährlich wiederkehrenden Kosten des Nachtragskredites bestehen einzig aus den ordentlichen Abschreibungen der Projektierungskosten. Somit belaufen sich die Kosten bei einem Abschreibungssatz von 10 % auf Fr. 73'000.00 jährlich.



9 Schlussbemerkungen

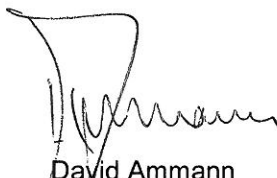
Dem Stadtrat war es zu jedem Zeitpunkt wichtig, ein Projekt von dieser finanziellen Grössenordnung und Wichtigkeit seriös aufzubereiten, damit es ausgewogen und breit abgestützt ist, wenn es dem Gemeinderat und dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt wird. Nach Abschluss der Kostenoptimierungsphase und vor der vollumfänglichen Ausschöpfung des Projektierungskredites wird deshalb dem Gemeinderat der Antrag für einen Nachtragskredit vorgelegt. Dieser wurde notwendig, weil die nicht vorgesehene Ausarbeitung eines Vorprojektes-II nicht im Rahmen des bewilligten Projektierungskredites abgewickelt werden konnte. Damit soll sichergestellt werden, dass der Weg über das veränderte Vorprojekt auch seitens des Gemeinderates als der richtige angesehen wird, bevor weitere Planungskosten ausgelöst werden und die Ausarbeitung des Bauprojektes in Angriff genommen wird.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem Nachtragskredit von Fr. 730'000.00 für die Projektierung der Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums zuzustimmen.

Dübendorf, 9. Februar 2012

Stadtrat Dübendorf


Lothar Ziörjen
Stadtpräsident


David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 131/2012

Antrag Nr. 73

Nachtragskredit zum Projektierungskredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Hans Felix Trachsler
Präsident

Peter Imhof
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Rolf Biggel
Präsident

Peter Imhof
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 73

Nachtragskredit zum Projektierungskredit für die Erweiterung des Alters- und Spitexzentrums

1. Grundrisse Machbarkeitsstudie, Stand 26.06.07
2. Kostenprognose Machbarkeitsstudie, Stand 14.06.07
3. Betriebskonzept, Version 3, Stand April 2010
4. Raumprogramm, Version 1.4, Stand 26.04.11
5. Projekthandbuch, Version 2.1, Stand 24.03.11
6. Projektpflichtenheft, Version 1.0, Stand 11.04.11
7. Kostenschätzung mit Baubeschrieb, Stand 10.08.2011
8. Präsentation: Information Projektaufsicht, Stand 15.12.11
9. Präsentation: Information GRPK, Stand 12.09.11
10. Begründungen Mehr-/Minderkostenliste VP-II, Stand 10.01.12
11. Übersichtsterminplan, Stand 26.01.12
12. Kostenüberwachung Projektierungskredit, Stand 27.01.12
13. Visualisierung Fassade, Stand 16.08.11
14. Architektenpläne, Stand 13.12.11
15. Umgebungsplan Landschaftsarchitekt, Stand 27.09.11