



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

03.11.2020 Beschluss Nr. 65-2020 Vorlage 3439; Küchen- und Verpflegungsorganisation Pflegezentrum im Spitz; Bauabrechnung
4.2.0 Allgemeines

Küchen- und Verpflegungsorganisation Pflegezentrum im Spitz; Bauabrechnung

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 11. Juli 2017 wurden Projekt und Kostenvoranschlag genehmigt und der Antrag für die nicht gebundenen Kosten dem Parlament zur Genehmigung zuhanden der Urnenabstimmung überwiesen. Der Gemeinderat hat diesen Beschluss an seiner Sitzung vom 7. November 2017 gefasst. Am 4. März 2018 wurde das Projekt an der Urne inkl. notwendigem Kredit gutgeheissen.

Der Stadtrat hat zwei Zusatzkredite genehmigt: einen mit Stadtratsbeschluss vom 03.10.2018 (StRB 215-2018) für eine Ersatzbeschaffung von Waschmaschine / Tumbler, die aufgrund des Alters und des Zustandes innert 1-2 Jahren hätten ersetzt werden müssen. Der andere mit Beschluss vom 7. Mai 2019 (StRB 101-2019) betrifft Umgebungsarbeiten im Garten Süd-West. Das Provisorium musste anders gestellt werden als ursprünglich geplant. Dies bedingte zusätzliche Instandstellungsarbeiten der Umgebung. Die Gelegenheit wurde genutzt, diesen Bereich für den Aufenthalt der Bewohnenden aufzuwerten.

Wie in der Abstimmungsvorlage ausgewiesen wurde der sogenannte Demenzgarten separat über den Fonds "gelingendes Alter" finanziert. Die Kosten sind mit Fr. 243'855.50 in der Abrechnung integriert, gleichermassen wie der Bezug aus dem Fonds gemäss StRB 223-2019 vom 5. November 2019 als entsprechende Gutschrift auf das Konto 570.5030.110.

Bauabrechnung:

Projektierungskredit I Beschluss Stadtrat 23.08.2016	Fr.	110'000.00	
Projektierungskredit II Beschluss Stadtrat 18.04.2017	Fr.	270'000.00	
Beschluss Stadtrat gebundene Kosten 11.07.2017	Fr.	1'189'300.00	
Urnenabstimmung nicht gebundene Kosten 04.03.2018	Fr.	2'504'700.00	
Beschluss Stadtrat Zusatzkredit 03.10.2018	Fr.	59'426.15	
Beschluss Stadtrat Zusatzkredit 07.05.2019	Fr.	50'000.00	
Gesamtkredit	Fr.	4'183'426.15	100.00 %
Baukosten gemäss Bauabrechnung Architekt	Fr.	4'490'951.90	
Mehrkosten ohne Indexkorrektur	Fr.	307'525.75	
Kostenvoranschlag Index BKI ZH / Basis 2005: Juni 2017		111.3	
Bauabschluss Index BKI ZH / Basis 2005: Juni 2019		112.5	
Teuerung Juni 2017 bis Juli 2019 somit		1.2%	
Summe Kostenvoranschlag:	Fr.	4'074'000.00	
Teuerungsbedingte Mehrkosten: Fr. 4'074'000.00 x 1.2%	Fr.	48'888.00	
Mehrkosten mit Indexkorrektur	Fr.	258'637.75	6.18 %

Erwägungen

Das Projekt war geprägt von einer anspruchsvollen Baustelle mit einem hohen Anteil an Installationsarbeiten auf engem Raum und einigen personellen Wechseln, bis hin zu einem teilweisen Ausfall eines Fachplaners. Dies gestaltete die Bauleitung anspruchsvoll. Das Bauvorhaben konnte schliesslich erfolgreich umgesetzt werden, vor allem auch dank eines grossen Einsatzes des Betriebes.

Der Architekt begründet die Mehr-/Minderkosten wie folgt (aufgeführt sind Abweichungen über Fr. 20'000.-):

113 Demontagen: Minderkosten rund Fr. 56'000.-: Umbuchung auf BKP 211, 240, 250.

122 Küchenprovisorium: Mehrkosten rund Fr. 20'000.-: Anderer Standort als ursprünglich vorgesehen. Dafür konnten Kosten für Brandschutzmassnahmen vermieden werden. 1 Mt. längere Bauzeit als angenommen. Es musste aufgrund einer Auflage eine gedeckte Verbindung zum Speisesaal erstellt werden.

211 Baumeisterarbeiten: Mehrkosten rund Fr. 236'000.-: Kostentransfer von BKP 112, 113, 121, 123, 411 von insgesamt rund Fr. 61'000.-, Netto-Mehrkosten rund Fr. 175'000. Allgemeine Mehrkosten durch die nachträgliche Vergrösserung der Küche gegen Nordwesten um 1 Meter über beide Geschosse. Kosten für das Umsetzen der feuerpolizeilichen Auflagen in den Bereichen des bestehenden Treppenhauses. Mehrkosten in den Bereichen der Aufbrüche in der bestehenden Fundamentplatte da diese anstelle der angenommenen 25 cm über 50 cm stark war. Zusätzliche statische Massnahmen in Küche und Lingerie.

222 Spenglerarbeiten: Minderkosten: Kostentransfer von BKP 222 zu BKP 224, Fr. 26'000.-.

224 Bedachungsarbeiten: Mehrkosten rund Fr. 48'000.-, Kostentransfer aus BKP 222 und 223 total rund Fr. 28'000.-, Netto-Mehrkosten rund Fr. 20'000.-. Das Dach über der bestehenden Küche musste erneuert werden (Unterhalt). In diesem Zusammenhang musste auch das Balkongeländer in diesem Bereich erneuert werden.

226 Fassadenputze: Mehrkosten rund Fr. 17'000.-: Hier wurden, vor allem im Bestand mehr Aussenisoliationsarbeiten ausgeführt als im KV vorgesehen. So wurde die Stützmauer bei der Anlieferung komplett neu isoliert und verputzt.

240 Heizungsanlagen: Mehrkosten rund Fr. 41'000.-, Kostentransfer aus BKP 113, Fr. 20'000.-, Netto-Mehrkosten rund Fr. 21'000.-. Es musste zusätzlich eine neue Entgasungsanlage für den Heizraum eingebaut werden. Im Zusammenhang mit der nachträglichen Küchenumstellung mussten zusätzlich einige Heizkörper ersetzt und neu angeschlossen werden.

244 Lüftungsanlagen: Minderkosten rund Fr. 160'000.-, alle Komponenten wurden gemäss Projekt ausgeführt. Submissionserfolg.

250 Sanitäre Installationen: Mehrkosten rund Fr. 107'000.-, Kostentransfer aus BKP 113 und 135 rund Fr. 42'000.-, Netto-Mehrkosten rund Fr. 65'000.-. Der Kostenvoranschlag des Fachplaners war zu tief.

271 Gipserarbeiten: Mehrkosten rund Fr. 38'000.-, Feuerpolizeiliche Auflagen in der Küche, das Büro des Küchenchefs musste neu gemacht werden. Diverse Steigzonen mussten verkleidet werden. Ganze Grundputzarbeiten in der Küche neu, im Untergeschoss diverse Verkleidungen gemäss Auflagen des Lebensmittelinspektors. Im KV zu optimistisch budgetiert.

272 Metallbauarbeiten: Mehrkosten rund Fr. 58'000.-, hier wurde im KV nur eine Türe in die Abwaschzone gerechnet. Mit der Umdisponierung der Küche sind weitere Türen dazugekommen. Ebenfalls in der Lingerie wurden Abschlüsse neu elektrisch angetrieben. Alte Antriebe bei den Türen in das Esszimmer und in die Eingangshalle wurden ersetzt (Unterhalt).

273 Schreinerarbeiten: Mehrkosten rund Fr. 47'000.-, Kostentransfer aus BKP 221, Fr. 7'000.-. Netto-Mehrkosten rund Fr. 38'000.-. Die Bestückung der Garderoben war mit Garderoben aus dem Bestand vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Ausführung waren die vorgesehenen Kästen nicht mehr verfügbar und es wurde eine Schreinerlösung gewählt. Neue Türen im Treppenhaus gemäss den feuerpolizeilichen Auflagen. Diverse Wandschütze ersetzen und ergänzen.

282 Wandbeläge: Mehrkosten rund Fr. 46'000.-, Kostentransfer aus BKP 281.6, Fr. 6'000.-, Netto Mehrkosten rund Fr. 40'000.-, die Wandplatten wurden nicht wie vorgesehen nur an den neuen Küchenwänden, sondern in der ganzen Küche neu verlegt. Es mussten, als Auflage des Lebensmittelinspektors, noch weitere Räume verkleidet werden (Dosieranlageraum, Raum Abfälle Küche). Das Vorausmass war zu knapp bemessen.

283 Deckenbekleidungen: Mehrkosten rund Fr. 30'000.-, Während der KV-Phase sind wir davon ausgegangen, dass das alte, noch vorhandene Reservematerial zur Ergänzung der Lingerie Decke verwendet werden könnte. Durch die vielen Neuinstallationen an der Decke wurde entschieden, die Decke in der Lingerie neu zu machen.

285 Innere Oberflächenbehandlung: Mehrkosten rund Fr. 23'000.-, Im KV waren nur Malerarbeiten in den umgebauten Räumen vorgesehen. Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde das Untergeschoss neu gestrichen.

291 Honorar Architekt: Mehrkosten rund Fr. 102'000.-, Kostentransfer von BKP 191 und 491 rund Fr. 33'000.-, Netto-Mehrkosten rund Fr. 69'000.-, Honorar gemäss Bausumme der Bauabrechnung.

294 HLKK-Ingenieur: Mehrkosten rund Fr. 40'000.-, Mehraufwendungen für die Koordinationsplanung.

296.7 Honorar Brandschutzfachmann: Mehrkosten rund Fr. 18'000.-, damit die Auflagen der Behörden vorschriftsgemäss umgesetzt werden konnten, musste der Brandschutzfachmann einen sehr grossen Einsatz leisten. Es mussten viele Auflagen umgesetzt werden, welche nicht im direkten Zusammenhang mit dem Neubau der Küche standen.

337 Gebäudeautomation, keine KV-Position (Nachtrag), Mehrkosten rund Fr. 26'000.-: Im Projekt und KV nicht enthalten, nach Standard Stadt Kloten nachgerüstet. Entscheid Baukommission.

346 Tiefkühl- u. Kühlanlagen, Lagergestelle: Mehrkosten rund Fr. 20'000.-, Da die gewerbliche Kälte ebenfalls neu erstellt wurde, mussten für die Cafeteria, welche ja im Betrieb blieb, Mietgeräte organisiert werden. Auch musste die Cafeteria nachher neu angeschlossen werden. Im Weiteren brauchte es zusätzlich noch ein Gaswarngerät.

358.1 Gastronomieeinrichtungen: Minderkosten rund Fr. 50'000.-, Submissionserfolg und teilweiser Verzicht auf neue Küchengeräte.

359 Lingerie: Mehrkosten rund Fr. 50'000.-, gem. Beschluss Stadtrat vom 03. Oktober 2018.

411 Baumeisterarbeiten: Minderkosten, Kostentransfer von BKP 411 zu BKP 211 Fr. 26'500.-

421 Gärtnerarbeiten, Kostenvoranschlag keine Position, da die Gärtnerarbeiten bei Haus B über ein Legat separat abgerechnet wurde. Mehrkosten + Fr. 45'000.-. Der Bereich, wo das Küchenprovisorium gestanden ist, wurde neu angelegt und bepflanzt. gem. Beschluss Stadtrat vom 7. Mai 2019.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Die Bauabrechnung mit Baukosten von 4'490'951.90 inkl. MwSt. für die Sanierung / Erweiterung der Küche und Lingerie im Pflegezentrum im Spitz, Konto 570.5030.110, wird einstimmig genehmigt.
2. Von den indexbereinigten Mehrkosten im Betrage von Fr. 258'937.75 inkl. MwSt. wird Kenntnis genommen.

Beschluss:

1. Die Bauabrechnung mit Baukosten von 4'490'951.90 inkl. MwSt. für die Sanierung / Erweiterung der Küche und Lingerie im Pflegezentrum im Spitz, Konto 570.5030.110, wird einstimmig genehmigt.
2. Von den indexbereinigten Mehrkosten im Betrage von Fr. 258'937.75 inkl. MwSt. wird Kenntnis genommen.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
- Mark Wisskirchen, Ressortvorstand Gesundheit und Ressourcen
- Markus Dolder, Bereichsleiter F+L
- Roland Müller, Bereichsleiter G+A
- Fredi Streule, Leiter Finanzen
- Carola Artho, Leiterin Ökonomie, Pflegezentrum im Spitz
- Stefan Huser, Finanz- und Rechnungswesen, Pflegezentrum im Spitz
- Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften
- Emma Schmid, Bewirtschafterin Liegenschaften

Für getreuen Auszug:


Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: - 3. Nov. 2020