

A N T R A G

des Stadtrates
vom 17.11.2005

Nr. 177

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung der Bauabrechnung über die Sanierung des Alterswohnheims im Alters- und Spitexzentrum Dübendorf

Der Gemeinderat,

in Kenntnisnahme eines Auftrages des Stadtrates vom 17. November 2005, gestützt auf Artikel 29 Ziffer 4.2 der Gemeindeverordnung vom 20. Mai 1973, in der Fassung vom 10. Juni 2001,

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

1. Die Bauabrechnung über die Sanierung des Alterswohnheims im Alters- und Spitexzentrum Dübendorf mit Gesamtaufwand von CHF 11'280'592.75 wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird beauftragt für den Eingang des zugesicherten Staatsbeitrages besorgt zu sein.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug

WEISUNG

1. Ausgangslage

Der Stadtrat Dübendorf hat Mitte März 1998 eine Projektkommission für die Neuausrichtung des Alterswohnheimes eingesetzt. Grundlage für diese Arbeit bildete das "Konzept Betagtenwohnen in Dübendorf" aus dem Jahre 1996.

An der Gemeinde-Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003 wurde dem Vorprojekt für die Sanierung des Alterswohnheims und dem zugehörigen Baukredit von CHF 11'620'000.00 zugestimmt. Das Projekt, beruhend auf einem überarbeiteten Wettbewerbsbeitrag, beinhaltet die bedürfnisgerechte Sanierung des Alterswohnheims.

Am 5. Juni 2003 hat der Stadtrat die Batimo AG und die Helbling Beratung + Bauplanung AG mit der Generalplanung und der Projektleitung Bauherrschaft für die Projekt- und Ausführungsphase beauftragt. Knapp 3 Monate später, am 28. August 2003 wurde die Baubewilligung erteilt. Am 18. September 2003 wurde der Auftrag zur Erstellung des notwendigen Provisoriums an die Firma De Meeuw AG erteilt.

2. Projekt

Die Sanierung des Alterswohnheims hatte zum Ziel die bestehenden 60 BewohnerInnenzimmer den heutigen und künftigen Gegebenheiten anzupassen und jeder Einheit eine eigene Nasszelle zuzuordnen. Die Grundrisse der Zimmer erlauben das Mitnehmen von Möbeln aus der früheren Wohnung. Einzig das Bett, das gewisse Bedürfnisse für die Pflege zu erfüllen hat, wird in der Regel gestellt. Die Zimmer sind alle nach Süden oder Südosten ausgerichtet.

Im Weiteren sollte jede Etage einen Aufenthaltsraum für die BewohnerInnen ausweisen. Verteilt auf die 6 Geschosse wurden drei Pflegebäder, drei Stationszimmer, Teeküchen, Wirtschaftsräume und pro Etage einen Abguss eingerichtet.

Die bestehende 6. Etage wurde vollflächig ausgebaut und auf dem Flachdach ein zweiräumiges Dachgeschoss mit Aussichtsterrasse aufgestockt.

Das Projekt beinhaltete auch die Neugestaltung der Aussenumgebung des Alterswohnheims.

3. Bauausführung

Das realisierte Konzept löste die vorhandenen Probleme mit einem einfachen, transparenten Neubau, der vor die bestehende Hoffassade gestellt wurde. In diesem Neubau sind die Verkehrs- und Freiflächen und die vertikalen Erschliessungen organisiert.

Durch das Auslagern der Verkehrsfläche wurde die bestehende Korridorzone den Pensionärszimmern zugeschlagen. Die Zimmer wurden vergrössert und der Lichteinfall in den Raum mit französischen Fenstern optimiert.

Die Sanierung erfolgte so, dass nach einer entsprechenden Sanierung der übrigen Gebäudeteile für das gesamte Alterszentrum das Minergie-Label beantragt werden kann.

Nachdem Ende 2003 das Provisorium erstellt worden war, konnten die BewohnerInnen Anfang 2004 in dieses umziehen. Nach einer intensiven Bauzeit von nur 11 Monaten konnten die BewohnerInnen ihr saniertes Alterswohnheim noch vor Weihnachten 2004 wieder beziehen.

Die mit Beschluss des Stadtrats vom 7. Mai 2003 auf CHF 250'000.00 festgesetzte Vergabekompetenz der Baukommission hat sich bewährt. Von den insgesamt 54 durchge-

fürten Vergaben konnten deren 41 mit einer Gesamtsumme von ca. CHF 3'680'000.00 direkt durch die Baukommission erfolgen. 13 Vergaben mussten durch den Stadtrat beschlossen werden.

Es sind keine Einsprachen zu den Vergaben erfolgt.

Von den insgesamt 54 Vergaben entfielen:

14 an Unternehmer in Dübendorf	ca.	CHF	2'110'000.00
25 an Unternehmer aus dem übrigen Kanton Zürich	ca.	CHF	3'820'000.00
15 an Unternehmer aus der übrigen Schweiz	ca.	CHF	5'490'000.00

Alle Beteiligten freuen sich speziell, dass das Projekt unfallfrei realisiert werden konnte.

4. Bauabrechnung

Kredit gemäss Urnenabstimmung
vom 18. Mai 2003 (Index 1.4.2002) CHF 11'620'000.00

Teuerung (gemäss Schweizerischem Baupreisindex
zum jeweiligen Vergabezeitpunkt) CHF - 197'000.00

Total massgebender Kredit (teuerungsbereingt) CHF 11'423'000.00

Bauabrechnung der Batimo AG vom 23.06.05

BKP Arbeitsgattung	KV	Abrechnung	Differenz
1 Vorbereitung	CHF 480'000.00	CHF 653'033.15	+ CHF 173'033.15
2 Gebäude	CHF 8'055'000.00	CHF 8'497'607.45	+ CHF 442'607.45
3 Betriebseinrichtungen	CHF 500'000.00	CHF 302'458.30	- CHF 197'541.70
4 Umgebung	CHF 50'000.00	CHF 84'290.60	+ CHF 34'290.60
5 Baunebenkosten	CHF 510'000.00	CHF 428'900.40	- CHF 81'099.60
Unvorhergesehenes	CHF 400'000.00	CHF 0.00	- CHF 400'000.00
Ungenauigkeit KV	CHF 375'000.00	CHF 0.00	- CHF 375'000.00
Reserven	CHF 0.00	CHF 25'000.00	+ CHF 25'000.00
Teuerung	CHF -197'000.00	CHF 0.00	+ CHF 197'000.00
6 Bettenprovisorien	CHF 1'000'000.00	CHF 1'086'473.55	+ CHF 86'473.55
7 Übergangskonto	CHF 0.00	CHF 32'473.40	+ CHF 32'473.40
9 Ausstattung	CHF 225'000.00	CHF 170'355.90	- CHF 54'644.10
TOTAL	CHF 11'423'000.00	CHF 11'280'592.75	- CHF 142'407.25

5. Begründung der Abweichungen

Die eingestellten Mittel in BKP 1, 2 und 5 basieren auf Richtofferten, Erfahrungszahlen und Vergleichsobjekte.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass KV-Offerten immer wieder von den Ausschreibungen abweichen. Verschiebungen in BKP 1 und 2 ergeben sich durch Abweichungen in den Richtofferten zu den effektiven Auftragsvergaben. Diese Verschiebungen sind auf dem Bauplatz nicht aussergewöhnlich, denn es wird unterschieden zwischen Kalkulation und Ausschreibung.

Die Mittel in BKP 5, Unvorgesehenes und Ungenauigkeit KV, in der Grössenordnung von Total CHF 775'000.00 wurden in BKP 1 und 2 verschoben. Grund dafür sind die Abweichungen in den Richtofferten.

Um die Nachbearbeitungsaufgaben ohne grossen bürokratischen Aufwand erledigen zu können, hat die Baukommission beschlossen, eine Rückstellung von CHF 25'000.00 in die Bauabrechnung aufzunehmen. Dieser Betrag ist im BKP 5 unter Reserven eingestellt. In der Finanzverwaltung wurde dazu das Konto 1.2040 eröffnet. Nach Abschluss der Nachbearbeitungsarbeiten erfolgt eine detaillierte Abrechnung zu Händen der Behörden.

6. Staatsbeitrag

Die Gesundheitsdirektion hat auf der Basis des dem Kredit zugrunde liegenden Kostenvoranschlages gemäss Verfügung vom 16.09.2003 einen Staatsbeitrag von 10% (CHF 845'000.00) der beitragsberechtigten Kosten zugesichert. Der effektive Staatsbeitrag wird auf Grund der genehmigten Bauabrechnung ermittelt.

7. Auflösung der Baukommission

In Anwendung des Stadtratsbeschlusses vom 7. Mai 2003 wird die Baukommission mit der Genehmigung der Bauabrechnung aufgelöst. Allen Mitgliedern wird ihr Einsatz verdankt.

8. Schlussbemerkung

Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass die komplexe Sanierung des Alterswohnheims, bei Unterschreitung des genehmigten Kredites, erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Die sanierten Gebäudeteile entsprechen nun wieder dem modernen Standard eines Neubaus. Das Alterswohnheim konnte den Betreibern und Nutzern termingerecht vor Weihnachten 2004 übergeben werden.

9. Antrag des Stadtrates

Die Baukommission hat die Bauabrechnung an ihrer Sitzung vom 19. Mai 2005 verabschiedet und beantragte dem Stadtrat zu Händen des Gemeinderates die Bauabrechnung Sanierung Alterswohnheim mit Gesamtaufwand von CHF 11'280'592.75 zu genehmigen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die Bauabrechnung Sanierung Alterswohnheim mit Gesamtaufwand von CHF 11'280'592.75 zu genehmigen.

Dübendorf, 17. November 2005

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident:

Heinz Jauch

Der Stadtschreiber-Stv:

Patrick Schärer