



Uster, 7. Juni 2011
Nr. 81/2011
A3.01.61/V4.04.70
Zuteilung: RPK

Seite 1/6

**ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND BETREUTES
WOHNEN
HEIME DER STADT USTER
KRANKENHEIM (PFLEGEZENTRUM) IM GRUND,
SANIERUNG/UMBAU SOWIE ERSTELLEN EINES
SPITEXZENTRUMS
GENEHMIGUNG DER BAUABRECHNUNG
WEISUNG AN DEN GEMEINDERAT**

(ANTRAG NR. 81)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Bauabrechnung betreffend Sanierung und den Umbau des Pflegezentrums „Im Grund“ und die Erstellung eines Spitexzentrums im Betrag von Fr. 20 060 035.97 inkl. MWST wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat nach erfolgter Beschlussfassung.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin, Esther Rickenbacher

A. Ausgangslage

1. Allgemeines

Mit dem Beschluss Nr. 91 des Gemeinderates vom 14. Juni 2007 wurde dem Antrag Nr. 162 des Stadtrates vom 17. April 2007 zugestimmt, dem Gesamtbaukredit von 19 300 000 Franken inkl. MWST für die Sanierung und den Umbau des Krankenhauses (Pflegezentrum) «Im Grund» und Erstellen eines Spitexzentrums zu bewilligen. Der Gemeinderatsbeschluss wurde, gestützt auf Art. 11 e der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, dem Volk unterbreitet.

Anlässlich der Volksabstimmung vom 21. Oktober 2007 wurde der Gesamtbaukredit von 19 300 000 Franken inkl. MWST mit 8 759 JA- zu 868 NEIN-Stimmen bewilligt.

2. Rückblick

Für die Sanierung und Erweiterung des Krankenhauses «Im Grund» zum neuen Pflege- und Spitexzentrum wurden in der Planungs- und Realisierungsphase insgesamt 51 Sitzungen durchgeführt. Die wichtigsten Meilensteine waren insbesondere die nachfolgenden Ereignisse:

Arbeitsgruppe Neuausrichtung Krankenhaus		2004
Stadtrat setzt Baukommission «Im Grund» ein	5. April	2005
Stadtrat genehmigt Wettbewerbskredit	23. August	2005
Stadtrat beschliesst bauliche Integration Spitexzentrum im Projekt «Im Grund»	2. Mai	2006
Stadtrat genehmigt Projektierungskredit	23. Mai	2006
Gemeinderat genehmigt Projektierungskredit	10. Juli	2006
Stadtrat genehmigt Baukredit	17. April	2007
Baueingabe	Frühling	2007
Volk genehmigt Baukredit	21. Oktober	2007
Spatenstich	18. Januar	2008
Bezug Gartengeschoss	Frühling	2009
Bezug Provisorium	Frühling	2009
Bezug umgebauten Trakt A	Februar	2010
Bezug neuer Spitexstützpunkt «Im Grund»	23. April	2010
Einweihung Pflege- und Spitexzentrum «Im Grund»	28. Mai	2010
Tag der offenen Tür mit den Institutionen der Gesundheitsmeile	29. Mai	2010

3. Zielerreichung

Die Umsetzung des Bauvorhabens, der Kostenvergaben, wie auch die im Baubeschrieb vorgegebenen Standards (zum Beispiel Minergie-Standard), konnten gemäss dem bewilligten Baukredit eingehalten werden. Die Heime und die Spitex konnten gemäss den vereinbarten Anforderungen die neuen Räumlichkeiten übernehmen. Die Heime Uster gewährleisten in Zukunft einen zeitgemässen Betrieb und attraktive Räume für die Bewohnenden. Die Spitex Uster kann mit den angepassten Arbeitsräumen die Nachfrage nach ambulanter Pflege besser erfüllen und durch den neuen Standort wird die Nutzung von Synergien mit den Heimen Uster und dem Spital Uster noch verstärkt.

Die neu erstellten und umgebauten Räume konnten termingerecht dem Betrieb den Heimen Uster und der Spitex Uster übergeben werden.

Der teuerungsbereinigte Baukredit wurde unterschritten. Die Kosten der unvorhergesehenen Baumassnahmen konnten durch die Vergabeerfolge bei einigen Arbeitsgattungen aufgefangen werden.



B. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung von VF Baumanagement, 8610 Uster vom 31.01.2011 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	KV / Kredit Total	Abrechnung inkl. Teuerung	Kostenabweichung	Abw. [%]
1	Vorbereitungsarbeiten	384 800.00	120 490.85	-264 309.15	-68.7
2	Gebäude	12 563 700.00	15 934 562.19	3 370 862.19	26.8
3	Betriebseinrichtung	182 200.00	190 383.80	8 183.80	4.5
4	Umgebung	448 100.00	384 134.60	-63 965.40	-14.3
5	Baunebenkosten	2 327 500.00	234 730.60	-2 092 769.40	-89.9
6	Bauherrenkosten	771 400.00	587 986.69	-183 413.31	-23.8
7	Provisorien	1 143 200.00	965 103.10	-178 096.90	-15.6
9	Ausstattung	1 479 100.00	1 642 644.14	163 544.14	11.1
1-9	Anlagekosten (inkl. MWST)	19 300 000.00	20 060 035.97	760 035.97	3.9

1. Teuerungsrechnung / Minderkosten zu aufindexiertem Baukredit

Folgende Berechnungsgrundlagen wurden bei der Teuerungsrechnung (gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise) berücksichtigt:

Indexstand Baukredit	01.04.2006	100.0
Indexstand Bauabrechnung	01.04.2010	112.2
Bewilligter Baukredit		Fr. 19 300 000.00
Baukostenteuerung aufgerechnet (jährliche bezahlte Rechnungen)		Fr. 1 679 365.27
Bewilligter Baukredit aufindexiert		Fr. 20 979 365.27
Schlussabrechnung		Fr. 20 060 035.97
Minderkosten zu Baukredit aufindexiert		Fr. 919 329.30

1.1. Begründung der Mehr- und Minderkosten:

a.) Gesamtaufteilung Bauteuerung / Mehrkosten:

Mehrkosten	Betrag in Fr.	Anteil in %
Bauteuerung (Zürcher Index der Wohnbaupreise)	1 679 365.27	8.7
Minderkosten	-919 329.30	-4.8
Total Mehrkosten (inkl. MWST)	760 035.97	3.9

b.) Detailaufteilung der Baukosten je BKP (Vergleich KV/Kredit inkl. Teuerung)

BKP	Arbeitsgattung	KV / Kredit Total (Fr.)	KV inkl. Teuerung (Fr.)	Abrechnung inkl. Teuerung (Fr.)	Kosten- abweichung (Fr.)	Abw. [%]
1	Vorbereitungsarbeiten	384 800.00	418 282.89	120 490.85	-297 792.04	-71.2
2	Gebäude	12 563 700.00	13 656 914.58	15 934 562.19	2 277 647.61	16.7
3	Betriebseinrichtung	182 200.00	198 053.90	190 383.80	-7 670.10	-3.9
4	Umgebung	448 100.00	487 090.86	384 134.60	-102 956.26	-21.1
5	Baunebenkosten	2 327 500.00	2 530 024.49	234 730.60	-2 295 293.89	-90.7
6	Bauherrenkosten	771 400.00	838 522.40	587 986.69	-250 535.71	-29.9
7	Provisorien	1 143 200.00	1 242 674.11	965 103.10	-277 571.01	-22.3
9	Ausstattung	1 479 100.00	1 607 802.03	1 642 644.14	34 842.11	2.2
1-9	Anlagekosten (inkl. MWST)	19 300 000.00	20 979 365.27	20 060 035.97	-919 329.30	-4.4

2. Verschiebungen bei Anlagekonten des Baukostenplan (BKP)

Um die Abrechnung zu vereinfachen, wurde beim genehmigten Kostenvoranschlag eine grosse Anzahl von Umbuchungen vorgenommen. Der Vergleich zwischen dem original Kostenvoranschlag und der Abrechnung ist somit nur schwer möglich. Es wurden hauptsächlich folgende Umbuchungen getätigt:

- Die Mehrwertsteuer wurde aus der Position 5 auf alle Positionen verteilt (BKP 572, 573, 574, 575, 577, 578, 579: 1 290 244 Franken)
- Die Honorarkosten aus den einzelnen Positionen wurden im BKP 2 zusammengefasst (BKP 19, 39, 49, 709: 182 900 Franken)
- Umbuchungen von Arbeitsgattungen von einem Unternehmer welche auf mehrerer BKP Hauptpositionen verteilt wurden (BKP 112, 115, 121: 268 000 Franken)
- Umbuchungen der Position Unvorhergesehenes im BKP 5 auf andere BKP Positionen (BKP 58: 734 976 Franken)

3. Begründung der BKP-Veränderungen / Bauliche Mehrleistungen

Die Stimmbürger von Uster genehmigten, anlässlich der Volksabstimmung am 21. Oktober 2007, den Baukredit vom 19 300 000 Franken. inkl. MWST (exkl. Teuerung) für die Sanierung und Umbau des Pflege- und Spitexzentrums Im Grund. Mit der Vorgabe des Baukredits (Grundlage: Bauprojekt und Kostenvoranschlag) erfolgten unter der Leitung der Baukommission Im Grund in der Ausführungsplanung, Ausschreibungs- und Realisierungsphase verschiedene Projektoptimierungen zum Wohle der Bewohnenden, für einen optimalen Betrieb und für einen nachhaltigen Unterhalt des Gebäudes. Diese Ergänzungen und Anpassungen führten teilweise zu Mehrleistungen und damit auch zu Kostenfolgen. Mehrkosten entstanden auch infolge einzelner Auflagen von Behörden und aufgrund unvorhergesehener Mängel beim bestehenden Gebäude, welche erst bei der Realisierung zum Vorschein traten.

Die Veränderungen der Kosten wurden laufend überwacht und in der Kostenkontrolle dokumentiert. Über die Prognose der Schlussabrechnung wurde die Baukommission regelmässig informiert.

Die Gesamtkosten des Baukredites, mit der aufgerechneten Bauteuerung, konnte unterschritten werden.

Nachfolgend die wichtigsten Projektänderungen in den jeweiligen Arbeitsgattungen:

BKP	Beschreib	Begründung	Kosten ca. Fr.	
			Detail	Total
2	Gebäude			620 000
	Mehrleistungen Sanitäranlagen: Zwei Duschen im Trakt B für Provisoriumsnutzung, Steckbecken für Bettenprovisorium, zusätzlicher Waschtisch bei Coiffeur und Abteilungsbüro Gartengeschoss	Optimierung betriebliche Abläufe	25 000	
	Mehrleistungen Elektroinstallationen: Zusätzliche Brüstungskanäle, EDV-Steckdosen, zusätzliche Steckdosen, Brandmelder, Leerrohre für Nachinstallationen	Optimierung für Bewohnende und Betrieb	57 000	
	Fenster: Gläser mit besserem U- Wert	Energetische Verbesserung der Fenster (tiefere Energiekosten)	23 000	



BKP	Beschreib	Begründung	Kosten ca. Fr.	
			Detail	Total
	Sonnenschutz: zusätzlicher Ausstellstoren im Gartengeschoss, Instandsetzung bestehender Sonnenschutz	Optimierung für Bewohnende und Betrieb	18 000	
	Projektänderung im Bereich Bibliothek / Badezimmer (Spitex)	Optimierung Betrieb Spitex	20 000	
	Sanierung Brunnenanlage (Schlammsammler, Pumpen- und Wasserausgleichsschacht, Anlagesteuerung)	Der bestehende Pumpenschacht ist beim Freilegen geborsten und musste ersetzt werden.	22 000	
	Mehrleistungen bei Metallbauarbeiten: Türelement isolieren, automatische Schiebetüre (Spitex)	Optimierung Betrieb	11 000	
	Sitzplatzerweiterung (Flachdach) im 2. OG (Trakt A-C)	Verbesserung für Bewohnende	24 000	
	Elektro-Leerrohren zu WC im Trakt A für Nachrüstung Dusch-WC bei Bedarf	Einfachere Nachrüstung Dusch-WC	9 000	
	Schreinerarbeiten: Ein festes Tablar in Nasszelle Gartengeschoss, Vorhangbretter Trakt C EG, Lichtkanal in den Bewohnerzimmer Trakt A	Optimierung für Bewohnende und Betrieb	22 000	
	Zusätzliche Schmutzschleuse beim Haupteingang	Verbesserung Unterhalt	6 000	
	Zusätzliches WC in den vier Pflegebädern	Auflage Baubewilligung (Kanton)	67 000	
	Metallbauarbeiten: Anpassungen bei Brandschutztüren in den Korridoren	Auflage Baubewilligung (GVZ)	16 000	
	Zusätzliche Brandschutzmassnahmen beim Trakt A (Brandabschottungen)	Auflage Baubewilligung (GVZ)	200 000	
	Gipserarbeiten: Ersatz Deckenverputz im Trakt A	Der bestehende Deckenputz hatte ungenügende Haftung am Untergrund weil Haftgrund fehlte	100 000	
7	Provisorien			38 000
	Anpassungen Bettenprovisorium für 3 zusätzliche Betten	Erhöhung der Bettenkapazität während Umbau Trakt A	34 000	
	Bettenprovisorium: zusätzliche Brandschutztür im Korridor	Auflage Baubewilligung (GVZ)	4 000	

4. Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch Keller Partner Bauberater AG kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen der Heime der Stadt Uster überein.

5. Subventionen

Folgende Subventionen werden nach Vorliegen der genehmigten Bauabrechnung bei der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich beantragt:

5.1. Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich:

Zugesicherter Staatsbeitrag, gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1117 vom 8. Juli 2009, über insgesamt 4 748 544 Franken.

5.2. Baudirektion des Kantons Zürich:

Fördergelder in der Höhe von 79 870 Franken sind von der Baudirektion des Kantons Zürich für die Sanierung nach Minergie-Standard ausbezahlt worden.

C. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Bauabrechnung betreffend die Sanierung und den Umbau des Pflegezentrums „Im Grund“ und die Erstellung eines Spitexzentrums im Betrag von Fr. 20 060 035.97 inkl. MWST, zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (nur für Aktenauflage GR):

8 Ordner Bauabrechnung (7 Bundesordner Rechnungsbelege, 1 Ordner Unterlagen zu Bauabrechnung)