



Protokollauszug vom

30.03.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Gebundenerklärung Projekt-Nr. 21008, Alterszentrum Adlergarten Sanierung Flachdach HG (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR. 22.221-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung der Gebundenerklärung Projekt-Nr. 21008 für die Ausführung der Sanierung eines Teils der Flachdächer am Hauptgebäude des Alterszentrums Adlergarten im Betrag von 250 399.05 Franken (Minderkosten 129 600.95 Franken) wird genehmigt.
2. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege, Immobilien A+P, Controlling, Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau, Controlling und Finanzen; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Gebundenerklärung

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 10.06.2020 die Ausgaben für die Projektierung der Sanierung eines Teils der Flachdächer am Hauptgebäude des Alterszentrums Adlergarten im Betrag von 50 000 Franken als gebunden erklärt und zulasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 21008, freigegeben (Beilage 1).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 12.05.2021 die Ausgaben für die Ausführung der Sanierung eines Teils der Flachdächer am Hauptgebäude des Alterszentrums Adlergarten im Betrag von 330 000.00 Franken als gebunden erklärt und zulasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe, Projekt-Nr. 21008, freigegeben (Beilage 2).

2. Projektbeschreibung

Das Alterszentrum Adlergarten besteht aus einem Ensemble verschiedener Liegenschaften. Das Hauptgebäude wurde 2013 bis 2015 einer Gesamtanierung unterzogen, welche sich aber hauptsächlich auf die Haustechnik und den Innenraum beschränkte. Seit der Sanierung waren umfassende Zustandsanalysen zu den Flachdächern gemacht worden. Gestützt darauf und aufgrund akut auftretender Wasserschäden sind vereinzelte Flachdachbereiche laufend erneuert worden. Für 2020/2021 war die Planung und Ausführung der Sanierung der Terrasse im Erdgeschoss und der Überdachung der Dachaufbauten resp. Technikräume im Dachgeschoss vorgesehen.

Die Terrasse befindet sich auf der Südseite des Gebäudes und umfasst eine Fläche von circa 680 m². Sie führt direkt in den angrenzenden kantonal denkmalgeschützten Park, der über das ganze Jahr hindurch von den Bewohnenden und Parkbesuchenden sowie als Aussenfläche für Restaurantgäste genutzt wird. Der Sanierungsperimeter umfasste die gesamte mit Zement-Bodenplatten belegte Aussenraumfläche, welche zum grössten Teil unterkellert ist. Die Bodenplatten waren stark verwittert und abgenutzt und wurden durch die Unebenheiten in der Oberfläche zu Stolperfallen und stellte ein Sicherheitsproblem dar. Da der bestehende Terrassenaufbau das Ende seines Lebenszyklus erreicht hatte und die Dichtigkeit der alten Dachhaut nicht mehr gewährleistet war, wurde die gesamte Fläche totalsaniert.

Im Rahmen des beantragten Kredits wurden zusätzliche Anschlüsse für Strom und Lautsprecher geplant und ausgeführt, damit die Terrassenfläche uneingeschränkt mit Pflanzentrögen, Schirmen und Möbeln bespielt werden kann.

Flachdach Hauptgebäude und Dachaufbauten

Durch die umfassenden Sondagen auf sämtlichen Dachflächen wurden Mängel im Dämmperimeter und Schwachstellen in der Dichtungsebene nachgewiesen. Eigentliche Undichtigkeiten konnten jedoch nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund wurde ein Sanierungskonzept umgesetzt, welches sich auf Massnahmen, wie Unterhaltsarbeiten und dringliche Nebenarbeiten beschränkt. Somit kann die Langlebigkeit des Dachaufbaus und eine bessere Überwachung gewährleistet werden. Insbesondere im Bereich um die Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen und Monoblöcke wurden zur einfachen regelmässigen Überprüfung der Dichtigkeit der Dachflächen spezielle Kontrollstutzen eingebaut.

Bauherreneigenleistungen

Die Bauherreneigenleistungen wurden mit total 10 000 Franken berechnet und dem Projekt belastet.

3. Projektabrechnung

3.1. Übersicht

Projekt Nr. 21008	Kredit	Ausgaben
Projektierungskredit	50 000.00	
Ausführungskredit	330 000.00	
Effektiver Aufwand gemäss Projektabrechnung		250 399.05
Minderaufwand		129 600.95

3.2. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung beträgt 129 600.95 Franken (34.1 %). Die Reserve für Unvorhergesehenes von 32 700 Franken und die Reserve Stadtrat von 17 985 Franken mussten nicht beansprucht werden. Weil die Terrassensanierung und die Gärtnerarbeiten als Gesamtpaket ausgeschrieben worden sind, konnte ein grosser Vergabeerfolg erzielt werden. Die Arbeiten konnten effizienter und schneller als geplant ausgeführt werden, dadurch wurde auch der Aufwand für die Bauleitung kleiner.

4. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 25 Abs. 3 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt werden vom Stadtrat bewilligte Verpflichtungskredite und Gebundenerklärungen vom Stadtrat abgerechnet.

5. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung und keine interne Kommunikation vorgesehen.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. SR.20.372-1 vom 10.06.2020
2. SR.21.331-1 vom 12.05.2021 SR.20.372-1 vom 10.06.2020
3. Kreditabrechnung und Kreditübersicht BIS 2510.2001 von 17.01.2022
4. Projektabrechnung aus Applikation Investitionsrechnung (CS2) von 17.01.2022