

Protokollauszug vom

12.07.2023

Departement Soziales / Bereich Alter und Pflege:

Projekt-Nr. 13133, Erweiterungsneubau Adlergarten: Gebundenerklärung von Mehrkosten in der Höhe von 1.2 Mio. Franken für die Projektierung des Erweiterungsneubaus Adlergarten

IDG-Status: öffentlich

SR.23.534-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Mehraufwendungen für die Projektierung des Erweiterungsneubaus Adlergarten im Betrag von rund 1.2 Mio. Franken werden als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe (Projekt-Nr. 13133) bewilligt.

2. Mitteilung an: Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Finanzamt; Investitionsstelle, Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 30. November 2020 hat das Stadtparlament für den Erweiterungsneubau Adlergarten einen Projektierungskredit von 3.8 Millionen Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe (Projekt-Nr. 13133) bewilligt. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 18. November 2019 (GGR-Nr. 2020.100).

Grundlage für den Projektierungskredit war die Kostengrobschätzung aus der Machbarkeitsstudie vom 18. November 2019. Danach belaufen sich die Gesamtinvestitionskosten für den Erweiterungsneubau (ohne Rückbau der bestehenden Gebäude Personalhaus, Provisorium) auf 61'352'00 Franken (inkl. Kosten für das Wettbewerbsverfahren). Wie erwähnt handelte sich dabei um eine Kostengrobschätzung mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$ , d.h. mit einem Kostenrahmen zwischen rund 46 und 76 Mio. Franken.

Nach Durchführung des Wettbewerbs im Jahr 2022 wurde das Bauvorhaben ausgehend vom Siegerprojekt konkretisiert. Aktualisiert wurde zudem die Kostengrobschätzung für den Erweiterungsneubau. Berücksichtigt werden mussten einerseits Mehrkosten infolge der Teuerung (Stand 27. März 2023) und der Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes. Andererseits mussten in die Schätzung Kosten aufgenommen werden für den Rückbau und Anschluss von bestehenden Gebäuden (Personalhaus) und Gebäudeteilen (z.B. Saal Adlergarten), welche in der Machbarkeitsstudie bzw. der darauf beruhenden Kostengrobschätzung von 2019 aufgrund der phasengerechten Bearbeitungstiefe der Studie noch nicht abgebildet waren. Gemäss aktuellem Stand wird für den Erweiterungsneubau Adlergarten von einer Kostengrobschätzung in der Höhe von rund 77 Mio. Franken (inklusive Projektreserve und SR-Reserve) ausgegangen. Aufgrund dieser Entwicklungen erhöhen sich entsprechend den Baukosten auch die Kosten für die Projektierung des Bauvorhabens, d.h. es ergibt sich eine entsprechende Erhöhung der Honorarkosten, Nebenkosten und Reserven.

### **2. Projekt**

Der Erweiterungsneubau auf dem Areal des Alterszentrums Adlergarten (AZA) und dem Baufeld Nord ist ein zentrales Schlüsselbauprojekt der Immobilienstrategie von Alter und Pflege und Voraussetzung, um diese ohne eine gravierende temporäre Reduktion des Platzangebots realisieren zu können. Das zusätzliche, mit dem Haupthaus verbundene Gebäude wird in den kommenden Jahren zur Rochadefläche für die Ersatzneubauten und grossen Sanierungen der Alterszentren Oberli (AZO), Brühlgut (AZB) und Rosental (AZR), da diese nicht im laufenden Betrieb saniert

werden können. Nach Abschluss der grosszyklischen Bautätigkeit werden mit dem Erweiterungsneubau die stationären Langzeitpflegeplätze, welche an den Standorten AZO, AZB und AZR reduziert werden, ersetzt und als zusätzliche Einheit des AZA betrieben. Die Immobilienstrategie sieht insgesamt keinen Ausbau des Platz-Angebots in der städtischen Langzeitpflege vor.

### 3. Mehrkosten Projektierung

#### 3.1. Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Mehrkosten basieren auf der Kostengrobschätzung des beauftragten Planungsbüros (Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$ ) vom 27.03.23:

Bezeichnung	Betrag (inkl. MwSt)
Projektierungskredit (GGR Nr. 2020.100)	3 800 000.00
Erhöhung Projektierungskredit (Mehrkosten)	1 200 000.00
Reserve für Unvorhergesehenes (Art. 26 VVFH)	0.00
<b>Total Projektierungskredit inkl. Gebundenerklärung</b>	<b>5 000 000.00</b>
<b>Total Gebundenerklärung, gerundet</b>	<b>1 200 000.00</b>

#### 3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung 2024 des Verwaltungsvermögens der Eigenwirtschaftsbetriebe beantragt:

Projekt-Nr.	13133
Projektbezeichnung	Erweiterungsneubau Adlergarten

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504021	Projektierung, bewilligt am 30.11.2020	P	3 800 000.00
	Projektierung, Gebundenerklärung 2023	§	1 200 000.00
504022	Ausführung	#	71 959 990.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>76 959 990.00</b>

Jahr	Kostenart 504031	Kostenart 504032	Gesamtbetrag
2023	1 900 000.00	0.00	1 900 000.00
2023 Geb.	1 200 000.00	0.00	1 200 000.00
2024	1 900 000.00	0.00	1 900 000.00
2025-30	0.00	68 159 990.00	68 159 990.00
Reserven	0.00	3 800 000.00	3 800 000.00
<b>Total</b>	<b>5 000 000.00</b>	<b>71 959 990.00</b>	<b>76 959 990.00</b>

## **4. Gebundenerklärung**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

### **4.2 Bewilligung Projektierungskredit und Mehrkosten**

Für die Projektierung des Erweiterungsneubaus Adlergarten hat das Stadtparlament wie eingangs ausgeführt bereits einen Kredit in der Höhe von 3.8 Mio. Franken bewilligt (GGR-Nr. 2020.100). Weil es sich bei den vorliegenden Mehrkosten der Projektierung um gebundene Mehrausgaben handelt und damit namentlich keine massgeblichen Projektänderungen einhergehen (vgl. Begründung nachstehend), ist die Einholung eines Zusatzkredits nicht notwendig. Sie sind wie andere gebundene Ausgaben vom Stadtrat zu beschliessen.

### **4.3 Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit**

Der Handlungsspielraum darf sich in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 103 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

#### *Örtliche Gebundenheit:*

Im Rahmen der Projektierung des Erweiterungsneubaus auf dem Areal Adlergarten besteht gemäss aktuellem Stand des Projektes kein Entscheidungsspielraum. Die örtliche Gebundenheit ist deshalb gegeben.

#### *Sachliche Gebundenheit:*

Die Mehrkosten sind auf nicht beeinflussbare Faktoren (Teuerung im Bauwesen, Erhöhung Mehrwertsteueransatz) und auf Anpassungen zum phasengerechten Projektstand zurückzuführen, welche zwingend erforderlich sind und in einem früheren Stadium (Stand Studie) noch nicht umfassend abgeschätzt werden konnten. Es gehen damit weder wesentliche Änderungen der Projektdefinition noch eine Änderung des Projektzwecks einher.

*Zeitliche Gebundenheit:*

Aufgrund der gesamten Terminplanung duldet das Projekt keinen Aufschub. Damit die Terminplanung eingehalten werden kann, muss mit dem Vorprojekt so schnell wie möglich weitergeföhren werden können. Das Amt für Städtebau und externe Teams (Architekturbüro, Fachplanende) haben entsprechende Ressourcen für dieses Projekt eingeplant, jede Verzögerung würde zu Mehrkosten führen.

**4.4 Gebundenerklärung**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind. Die Mehrkosten für die Projektierung sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe (Projekt-Nr. 13133) zu belasten.

**5. Termine**

Gemäss aktuellem Meilensteinprogramm kann nach einer Bauvorbereitungs- und Realisierungszeit von rund drei Jahren der Erweiterungsneubau den Nutzenden Anfangs 2030 übergeben werden.

**6. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Eine spezielle interne Kommunikation ist nicht notwendig.

**Beilage (nicht öffentlich):**

1. Übersicht Kostengrobschätzung vom 27.03.23