

Protokollauszug vom

23.10.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Verpflichtungskreditabrechnung Projekt-Nr. 12357, Gesamtanierung Alterszentrum Adlergarten (Minderkosten)

IDG-Status: öffentlich

SR.19.737-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredites Projekt-Nr. 12357 für die Gesamtanierung Alterszentrum Adlergarten im Betrage von 57'108'453.46 Franken (Minderkosten 1'551'546.54 Franken) wird genehmigt.
2. Das Departement Finanzen, Finanzamt wird beauftragt, diese Abrechnung dem Grossen Gemeinderat zur Abnahme vorzulegen.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau, Controlling und Finanzen; Departement Soziales, Alter und Pflege, Controlling; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Kreditbewilligung

Der Grosse Gemeinderat hat mit der Genehmigung des Budgets 2001 einen Betrag von 200'000 Franken und mit dem Budget 2002 einen weiteren Kredit von 50'000 Franken bewilligt. Für die Konzeptkonkretisierung und die Ausarbeitung der Gesamtleistungssubmission wurde ein weiterer Betrag von 150'000 Franken als gebunden erklärt. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 11.07.2007 alle drei Kredite zulasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 12357, freigegeben (Beilage).

Am 15.06.2009 hat der Grosse Gemeinderat für die Projektierung und Ausschreibung eines Totalunternehmerauftrages einen Kredit von 2 Millionen Franken bewilligt. Die Stimmberechtigten haben in der Abstimmung vom 27.11.2011 einen Kredit von 56'260'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 12357, bewilligt (Beilage).

2. Projektbeschreibung

Ausgangslage

Das Alterszentrum Adlergarten wurde zwischen 1964 und 1968 erstellt. 1998 erfolgte eine einfache Aussensanierung. Vor dem Umbau 2011 entsprach das Gebäude nicht mehr den Anforderungen, welche an einen zeitgemässen Betrieb eines Pflegezentrums gestellt werden. Nötig waren Anpassungen an das Pflegekonzept und die veränderten Komfortbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. So gab es in keinem Zimmer eigene Duschen und nur vereinzelte Zimmer hatten ein eigenes WC. Zudem gab es Zimmer mit Vierbettenbelegung, was nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Das Alterszentrum Adlergarten musste deshalb einer Gesamtsanierung unterzogen werden.

Umfang der Sanierung

Hauptpunkte der Sanierung waren eine minimale Anpassung der Gebäudehülle, der Einbezug der Westbalkone in die Wohnfläche, die Verbesserung des Energiehaushaltes, die Erneuerung der Haustechnik, die Erneuerung von Cafeteria und Kücheninfrastruktur und die Ausrüstung aller Zimmer mit behindertengerechten Nasszellen mit WC und Dusche. Das Angebot für Menschen mit Demenz musste verbessert werden. Die Anzahl der Betten wurde um zehn Betten erhöht.

Für die Dauer der Sanierung wurde ein Provisorium mit 150 Betten erstellt. Für das Provisorium übte die Stadt 2014 ihr Kaufoption aus. Das Provisorium wurde seitdem diversen Gemeinden und privaten Pflegeheimen weitervermietet und muss aufgrund der Vorgaben der Kantonalen Denkmalpflege spätestens im 2022 rückgebaut werden.

Energetische Massnahmen

Im Umbauprojekt wurden folgende energetische Massnahmen umgesetzt:

- Teilersatz der transparenten Bauteile (U-Wert Glas $\leq 0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$ und U-Wert Rahmen $\leq 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Ersatz alter Lüftungsanlagen durch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Einbau Wärmerückgewinnung in die gewerblichen Kälteanlagen
- Umnutzung Löschwasserbecken zu Energiespeicherbecken für die Klima-Kühlung
- Einbau Minergie-Beleuchtung
- Einbau automatische Licht und Storen Steuerung

Mit diesen Massnahmen in Zusammenhang mit der Wärmeversorgung ab Fernwärme konnte der Minergie-Standard erreicht werden.

Bauherreneigenleistungen

Die Bauherreneigenleistungen wurden mit total 1'000'000.00 Franken berechnet und dem Projekt belastet.

3. Projektabrechnung

3.1. Übersicht

| Projekt Nr. 12 357 | Kredit | Ausgaben |
|--|----------------------|----------------------|
| Projektierungskredit (B-Kredit vom 18.12.2000) | 200 000.00 | |
| Projektierungskredit (B-Kredit vom 17.12.2001) | 50 000.00 | |
| Projektierungskredit (11.07.2007 §-Ausgaben) | 150 000.00 | |
| Projektierungskredit (GGR-vom 15.06.2009) | 2 000 000.00 | |
| Total Projektierungskredit | 2'400'000.00 | |
| Ausführungskredit (Volksabstimmung vom 27.11.2011) | 56 260 000.00 | |
| Total Ausführungskredit | 56'260'000.00 | |
| Total Kredit | 58 660 000.00 | |
| Effektiver Aufwand gemäss beiliegender Kostenübersicht | | 57 108 453.46 |
| Minderaufwand | | 1 551 546.54 |

| | Plan | Einnahmen |
|----------------------------|------|-----------|
| Einnahmen/Rückerstattungen | 0.00 | 0.00 |
| Abweichung | | 0.00 |

3.2. Abweichungsbegründung

Die Kostenunterschreitung lässt sich wie folgt begründen: Die Kostenunterschreitung beträgt 1'551'546.54 Franken oder 2,64 %, was in der Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlages liegt (+/- 10 %), der dem Kreditantrag zugrunde lag.

Die Stadtratsreserven wurden vollständig beantragt, um die von der Totalunternehmerin (TU) geforderte Abrechnungssumme begleichen zu können. Aufgrund des mit der TU abgeschlossenen aussergerichtlichen Vergleich, musste die TU ihre Forderungen um Fr. 1'005'373.08 reduzieren.

4. Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 65 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur werden die Abrechnungen von Verpflichtungskrediten der Investitionsrechnung, welche das Parlament oder die Stimmberechtigten mit Einzelbeschluss bewilligt haben, dem Parlament in einem Sammelantrag zur Abnahme vorgelegt.

5. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen:

1. SR-Beschluss vom 12.06.2007 betr. Konzeptgenehmigung und Freigabe der Projektierungskredit von Fr. 200'000 (18.12.2000 B) von Fr. 50'000.- (17.12.2001 B)
2. Bewilligung und Freigabe eines gebundenen P-Kredites von Fr. 150'000.- (11.07.2007 §)
3. GGR-Antrag vom 15.06.2009 betr. Projektierungskredit von Fr. 2'000'000
4. GGR-Weisung (z.H. Volksabstimmung) vom 25.05.2011 betr. Ausführungskredit von Fr. 56'260'000
5. Abstimmungszeitung_27_Nov. 2011
6. Abstimmungsergebnisse_27_Nov. 2011
7. Freigabe SR-Reserve (gesamt) vom 24.3.2016 von Fr. 2'574'000
8. Projektabrechnung CS2 per 22.08.2019
9. Kreditabrechnung ARGUS per 26.08.2019
10. Kreditübersicht ARGUS mit KV per 26.08.2019