

Attilio Maione
Leiter Liegenschaften
direkt 04144 835 82 22
attilio.maione@dietlikon.org

Protokollauszug vom 29.09.2020

181 13.04 Alters- und Pflegeheim
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

a) Ausgangslage

Mit Beschluss vom 7. Juli 2020 (GRB 133) bewilligte der Gemeinderat für ordentliche Unterhaltsarbeiten am Alterszentrum Hofwiesen zulasten der Investitionsrechnungen 2021 und 2022 als gebundene Ausgabe einen Rahmenkredit von Fr. 1'636'000.- (inkl. MWST). Die Kosten werden in die Budgets 2021 (Fr. 818'000.-) und 2022 (Fr. 818'000.-) aufgenommen. Mit der Umsetzung wurde die für den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen zuständige Baukommission (BK) beauftragt.

Die Kosten basieren auf der Zustandsanalyse (Grobdiagnose) der Hunziker Betatech AG, Winterthur, aus dem Jahr 2013 (Kostengenauigkeit +/- 25%). Im Jahr 2018 fand aufgrund des Sanierungskonzeptes der gemeindeeigenen Liegenschaften (Masterplan) eine erneute Grobdiagnose durch die Hunziker Betatech AG statt. Der entsprechende Bericht datiert vom 30. April 2018.

Nach Vorliegen des Kreditbeschlusses vom 7. Juli 2020 konnte der KLP AG (Generalplaner) der Zusatzauftrag erteilt werden, die Unterhaltsarbeiten in die Bauprojektplanung aufzunehmen. Die einzelnen Arbeiten wurden durch den Generalplaner in Zusammenarbeit mit den zuständigen Bauspezialisten (z.B. Unternehmern, Bauleitung, Bauphysiker) kritisch begutachtet und genauer analysiert. Anhand der neuen Erkenntnisse wurden der Baukommission an der Sitzung vom 2. September 2020 verschiedene Änderungen empfohlen, welche gegenüber dem bewilligten Kredit zu Mehrkosten von Fr. 155'000.- führen.

b) Beschrieb der Arbeiten (Empfehlung Generalplaner)

Zu den im Beschluss vom 7. Juli 2020 festgehaltene Unterhalts- / Zusatzarbeiten empfiehlt der Generalplaner folgende Anpassungen:

BKP 821 Fensterersatz (in Holz)

Keine neuen Erkenntnisse. Diese werden wie vorgesehen ersetzt. Jedoch hat sich die Baukommission auf Empfehlung des Generalplaners entschieden, den Ersatz in Holz/Metall auszuführen (anstatt wie bestehend in Holz). Diese Variante ist in der Anschaffung zwar teurer, im späteren Unterhalt aber kostengünstiger, weil keine witterungsbedingten Oberflächenbehandlungen mehr nötig sind.

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

BKP 821 Fenster- und Türenersatz (in Metall)

Nach erfolgten Abklärungen mit dem Bauphysiker wird empfohlen, alle bestehenden (Aussen-) Metalltüren und Fronten im gesamten Erdgeschoss zu belassen (kein Ersatz). Der Ersatz bringt gemäss Bauphysiker keine effektive energetische Verbesserung. Zudem befinden sie sich noch in einem guten Allgemeinzustand.

Die Baukommission möchte auf den geplanten Gesamtersatz verzichten. Es werden lediglich die zwei Aussentüren beim Coiffeursaloon und beim Atelier wegen den feuerpolizeilichen Auflagen umgerüstet (Änderung Türöffnungsrichtung nach Aussen). Wegen dem hohen Eigengewicht werden diese zwei Aussentüren neu mit elektrischen Türschliessern ausgerüstet.

BKP 824 Flachdachsanierung (Abdichtung aus Bitumen)

Nach erfolgten Abklärungen belaufen sich die Sanierungskosten anstatt auf Fr. 200'000.- neu auf Fr. 100'000.-. Einsparungen können bei den Kupferverkleidungen gemacht werden, die nach Empfehlung des Generalplaners und Bauphysikers nicht ersetzt werden müssen.

BKP 827 Äussere Oberflächenbehandlung (Sichtbetonflächen)

Keine neuen Erkenntnisse. Diese Arbeiten werden wie vorgesehen ausgeführt.

BKP 828 Ersatz Sonnenstoren (Markisen)

Nach erfolgten Abklärungen (Unternehmerofferten) belaufen sich die Sanierungskosten statt auf Fr. 90'000.- neu auf Fr. 130'500.-. Begründet werden die Mehrkosten mit einer zu tiefen Kostenschätzung sowie der Kostenungenauigkeit von +/- 25%. Die notwendigen Elektroinstallationsarbeiten sind separat im BKP 830 enthalten.

BKP 828 Ersatz Lammellenstoren

Nach erfolgten Abklärungen (Unternehmerofferten) reduzieren sich die Sanierungskosten von Fr. 180'000.- auf Fr. 61'000.-. Die ursprünglich in diesem Budgetbetrag enthaltenen Elektroinstallationsarbeiten werden neu unter BKP 830 ausgewiesen.

BKP 830 Ersatz Beleuchtungen Nasszellen Bewohner (LED)

Auf den ursprünglich geplanten Ersatz der Deckenspots mit LED in den bestehenden Nasszellen wird verzichtet, weil von der Nutzerseite kein zu grelles Licht gewünscht wird. Bei Bedarf können die bestehenden Leuchtmittel (Spots) auch durch LED-Spots ersetzt werden. Zudem findet mit dem Ersatz der Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtungen ohnehin eine Verbesserung der Beleuchtungssituation in den Nasszellen statt.

BKP 830 Ersatz Beleuchtungen Treppenhäuser

Der Ersatz der Treppenhausbeleuchtung ist bereits im Umbauprojekt enthalten. Diese Kosten entfallen somit.

BKP 830 Elektroanschlüsse Closomat in Nasszellen Bewohner

Auf die Nachrüstung der Closomat-Elektroanschlüsse in den bestehenden Nasszellen wird verzichtet. Bei Bedarf können diese vereinzelt ohne grossen Aufwand nachgerüstet werden.

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

BKP 830 Elektroanlagen

Folgende Elektroinstallationen sind neu zusätzlich mit einem Betrag von Fr. 155'000.- in der BKP 830 enthalten:

- . Elektroinstallationen für den Ersatz der Sonnen- und Lammellenstoren Fr. 45'000.-.
- . Elektroinstallationen für den Ersatz der Spiegelschränke in den Bewohner Nasszellen Fr. 10'000.-.
- . Elektroinstallationen für den Ersatz der Küchengeräte Fr. 76'000.-.
- . Elektroinstallationen für die Gebäudeautomation Fr. 24'000.-.

BKP 837 Gebäudeautomation

Nach neuen Erkenntnissen muss auch die bestehende Anlage (Gebäudeautomation) altersbedingt ersetzt werden. Die Mehr- bzw. Zusatzkosten belaufen sich auf Fr. 52'000.-. Die notwendigen Elektroinstallationsarbeiten (Kosten) sind separat im BKP 830 enthalten.

BKP 850 Ersatz Wasserbatterien in Nasszellen Bewohner

Nach erfolgten Abklärungen (Unternehmerofferten) belaufen sich die Sanierungskosten anstatt auf Fr. 17'000.- neu auf Fr. 32'000.-. Die Kostenschätzung für diese Arbeiten war zu tief.

BKP 850 Ersatz Spiegelschränke in Nasszellen Bewohner

Die Baukommission die bestehenden Spiegelschränke (mit integrierter Beleuchtung) auf Empfehlung des Alterszentrums ersetzen. Die Mehrkosten belaufen sich auf Fr. 87'000.-. Die notwendigen Elektroinstallationsarbeiten (Kosten) sind separat im BKP 830 enthalten.

BKP 859 Wasserenthärtungsanlage

Nach erfolgten Abklärungen (Unternehmerofferten) liegen die Sanierungskosten anstatt bei Fr. 60'000.- neu bei Fr. 40'000.-.

BKP 872 Geländer-Erhöhung (Treppenhäuser)

Nach erfolgten Abklärungen (Unternehmerofferten) betragen die Sanierungskosten statt Fr. 8'000.- neu Fr. 20'000.-. Die Kosten wurden dazumal anhand einer Rechnung der Rinderknecht AG, Wallisellen, eruiert, die bereits ein Treppenhaus-Geländer ausgeführt bzw. erhöht hatte. Diese Kosten erweisen sich nun als zu tief.

BKP 858 Ersatz Küchengeräte Gastro

Nach erfolgten Abklärungen (Unternehmerofferten) belaufen sich die Sanierungskosten anstatt auf Fr. 243'000.- neu auf Fr. 201'000.-. Die notwendigen Elektroinstallationsarbeiten (Kosten) sind separat im BKP 830 enthalten.

BKP 873 Ersatz Innentüren Nasszellen Bewohner

Die Baukommission möchte auf den Ersatz der bestehenden Innentüren in den Nasszellen verzichten, weil sie sich noch in einem guten Zustand befinden. Bei Bedarf können die Türen ohne grossen Aufwand einzeln ersetzt oder repariert werden. Gegenüber dem KV resultieren Einsparungen von Fr. 49'000.-.

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

BKP 88 Ausbau 2

Die Zusatzkosten von Fr. 40'500.- werden wie folgt in den Kostenvoranschlag aufgenommen:

- . BKP 883.1: Anpassungen an den Metalldecken in den Bewohner Nasszellen (Fr. 8'000.-).
- . BKP 885: Tüzzargen der Bewohnerzimmer durch Maler streichen (Fr. 20'000.-).
- . BKP 887: Baureinigung / Endreinigung (Fr. 12'500.-).

BKP 391 Honorare

Der Betrag wurde prozentual an die neue Gesamtsumme angepasst (anstatt Fr. 265'000.- neu Fr. 270'000.-).

BKP 500 Nebenkosten

Der Betrag konnte aufgrund eines geringeren Risikofaktors von Fr. 30'000.- auf Fr. 10'500.- reduziert werden.

c) Kosten

Die Kosten sehen somit neu wie folgt aus (+/- 15% Kostengenauigkeit):

Baubeschrieb:	Kredit Alt:	Kredit Neu:	Differenz
. BKP 221 Fenster aus Holz-Metall / Aussentüren aus Metall	Fr. 410'000	Fr. 585'000	Fr. +175'000
. BKP 224 Flachdachsanieierung	Fr. 200'000	Fr. 100'000	Fr. -100'000
. BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlung (Sichtbetonflächen)	Fr. 7'000	Fr. 6'500	Fr. -500
. BKP 228 Ersatz Sonnenstoren (Markisen)	Fr. 90'000	Fr. 130'500	Fr. +40'500
. BKP 228 Ersatz Lammellenstoren	Fr. 180'000	Fr. 61'000	Fr. -119'000
. BKP 230 Elektroanlagen	Fr. 0	Fr. 155'000	Fr. +155'000
. BKP 237 Gebäudeautomation	Fr. 0	Fr. 52'000	Fr. +52'000
. BKP 230 Ersatz Beleuchtungen Nasszellen Bewohner (LED)	Fr. 10'000	Fr. 0	Fr. -10'000
. BKP 230 Ersatz Beleuchtungen Treppenhäuser	Fr. 50'000	Fr. 0	Fr. -50'000
. BKP 230 Elektroanschlüsse Closomat in Nasszellen Bewohner	Fr. 17'000	Fr. 0	Fr. -17'000
. BKP 250 Ersatz Wasserbatterien in Nasszellen Bewohner	Fr. 17'000	Fr. 32'000	Fr. +15'000
. BKP 250 Ersatz Spiegelschränke	Fr. 0	Fr. 87'000	Fr. +87'000
. BKP 250 Ersatz Wasserenthärtungsanlage	Fr. 60'000	Fr. 40'000	Fr. -20'000
. BKP 258 Ersatz Küchengeräte	Fr. 243'000	Fr. 201'000	Fr. -42'000
. BKP 272 Geländer-Erhöhung (SIA-Norm) Treppenhäuser	Fr. 8'000	Fr. 20'000	Fr. +12'000
. BKP 273 Ersatz Innentüren Nasszellen Bewohner	Fr. 49'000	Fr. 0	Fr. -49'000
. BKP 283.1 Deckenbekleidungen aus Metall	Fr. 0	Fr. 8'000	Fr. +8'000
. BKP 285 Malerarbeiten	Fr. 0	Fr. 20'000	Fr. +20'000
. BKP 287 Baureinigung	Fr. 0	Fr. 12'500	Fr. +12'500
. BKP 291 Honorare	Fr. 265'000	Fr. 270'000	Fr. +5'000
. BKP 500 Nebenkosten	Fr. 30'000	Fr. 10'500	Fr. -19'500
Total Unterhaltsarbeiten (inkl. MWST)	Fr. 1'636'000	Fr. 1'791'000	Fr. +155'000

Die Mehrkosten gegenüber dem am 7. Juli 2020 genehmigten Kredit belaufen sich somit auf Fr. 155'000.-.

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

Die Kosten verteilen sich neu wie folgt:

. Budget 2021	Fr. 895'500.00
. Budget 2022	Fr. 895'500.00

d) Zuständigkeiten

Die unter Ziffer 2 aufgeführten Unterhaltsarbeiten stehen in einem engen Zusammenhang mit dem von den Stimmberechtigten an der Urne bewilligten Baukredit. Um von Synergien (und somit Kosteneinsparungen) profitieren zu können, müssen die Arbeiten zwingend zusammen mit dem Bauvorhaben ausgeführt werden.

Wie bereits in der Weisung zur Urnenabstimmung aufgeführt, handelt es sich bei den nun zu bewilligenden Arbeiten um reinen Werterhalt / Unterhalt. Weil für die Gemeinde sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, gelten die Ausgaben als gebunden im Sinne von § 103 GG. Für die Kreditbewilligung ist gestützt auf Artikel 30 Absatz 2 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 20.10.2019 der Gemeinderat zuständig. Die gebundenen Kosten sind gestützt auf § 105 GG in die Budgets 2021 und 2022 aufzunehmen.

Der Kreditbeschluss Nr. 133 vom 7. Juli 2020 ist aufzuheben. Er wird durch den nun vorliegenden Beschluss ersetzt.

Beschluss:

1. Der Kreditbeschluss Nr. 133 vom 7. Juli 2020 wird aufgehoben.
2. Für ordentliche Unterhaltsarbeiten am Alterszentrum Hofwiesen im Sinne von Ziffer 3 der Erwägungen wird zulasten der Investitionsrechnung als gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 Gemeindegesetz ein Rahmenkredit von Fr. 1'791'000.- (inkl. MWST) bewilligt. Die Kosten werden gestützt auf § 105 GG wie folgt in die Budgets aufgenommen:

- 2021	Fr.	895'500
- 2022	Fr.	895'500
3. Die Baukommission wird beauftragt und ermächtigt, die Unterhaltsarbeiten im Zusammenhang mit dem an der Urne bewilligten Umbauprojekt auszuführen und die nötigen Aufträge in eigener Regie zu vergeben.
4. Dieser Beschluss ist unter Hinweis auf das Rechtsmittel im KURIER zu veröffentlichen.

Alterszentrum Hofwiesen; Projekt Umbau und Erweiterung; Zusatzkosten für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt); Kreditgenehmigung (gebundene Ausgaben)

5. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Bülach, 8180 Bülach, erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
6. Mitteilung an:
- Baukommission (zum Vollzug)
 - Liegenschaftenverwaltung
 - Liegenschaftenausschuss
 - Finanzen
 - RGPK (zur Information)
 - Gemeindeganzlei (Publikation)
 - Akten

Gemeinderat



Edith Zuber
Gemeindepräsidentin



Renato Hutter
Stv. Gemeindeganzreiber

Versand: **02. Okt. 2020**