

L2.3.Bre.39. Alters- und Pflegeheim Ruggacker
L2.3.Rug2. Alterswohnungen Ruggackerstrasse 2

Sanierung und Erweiterung

Abrechnung Wettbewerb und Vorprojekt

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Abrechnung von Wettbewerb und Vorprojekt für die Sanierung und Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes Ruggacker und den Ersatzbau der Alterswohnungen Ruggacker 2 von Fr. 759'270.15 wird genehmigt.
2. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Begründung

Für die Durchführung eines offenen Projektwettbewerbes und die Ausarbeitung eines Vorprojektes mit Kostenschätzung zur Sanierung und Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes Ruggacker inklusive Ersatzbau Ruggackerstrasse 2 genehmigte der Gemeinderat am 13. November 2003 (auf Antrag des Stadtrates vom 12. Mai 2003) einen Kredit in der Höhe von Fr. 660'000.00, zulasten von Konto Nr. 1570.5810.156.

Sowohl für die Durchführung des Wettbewerbs wie auch für das Vorprojekt übernahm die Helbling Beratung + Bauplanung AG, Zürich, ein externes Planungsbüro, das Projektmanagement.

Der Projektwettbewerb wurde im zweistufigen Verfahren mit Präselektion aufgrund von Skizzenprojekten durchgeführt. Die Jurierung der zweiten Stufe fand im Frühjahr 2005 statt, am 25. April 2005 beauftragte der Stadtrat die Hochbauabteilung, das erstrangierte Projekt "Traumschiff" weiterzuverfolgen und vom siegreichen Planungsteam ein Vorprojekt als Kreditvorlage ausarbeiten zu lassen.

Gemäss Empfehlungen des Preisgerichtes musste das Wettbewerbsprojekt im Bereich des Erd- und Untergeschosses überarbeitet werden. Vorgängig wurde das Raumprogramm überprüft und zum Teil ergänzt, insbesondere dasjenige der Betriebs- und Nebenräume. Wegen den knappen und durch baurechtliche Berechnungsvorgaben beschränkten räumlichen Verhältnissen mussten daher die Betriebsabläufe genau analysiert und optimiert werden. Auf dringenden Wunsch des Betriebes wurde die Lage der Cafeteria nochmals hinterfragt. Es wurde entschieden, vor allem für die Gastronomie- und Betriebsplanung, Spezialisten beizuziehen. Aus diesen Gründen war der Aufwand für die Vorprojektplanung und die Koordination deutlich grösser als angenommen. Die vorgesehene Kürzung des Architektenhonorares um 3 Teilleistungsprozente auf 6 % gegenüber den Vorgaben nach SIA-Honorarordnungen (9 %) wurde daher um die Hälfte auf 1.5 % reduziert.

Zusatzkredit

1. Zusatzkredit

Nach Abschluss der Honorarverhandlungen mit den Architekten und Fachplanern zeigte sich, dass die Anstellung weiterer Spezialisten nötig war. Ebenso war die Verlängerung des Mandats für das

vom 28. September 2009

Projektmanagement erforderlich. Die Hochbauabteilung beantragte deshalb einen Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 75'000.00 für das Vorprojekt. Davon wurden die erwarteten Minderkosten aus der Wettbewerbsphase in der Höhe von Fr. 25'000.00 abgezogen. Der Zusatzkredit belief sich somit auf Fr. 50'000.00 und wurde am 7. November 2005 vom Stadtrat genehmigt.

2. Zusatzkredit

Die detaillierten Überprüfungen der Betriebs- und Gastronomiekonzepte und (gegenüber den Wettbewerbsvorabklärungen neue) Auflagen der Gesundheitsdirektion bedingten diverse Variantenstudien und ergaben Veränderungen des Raumprogramms, welche das in einem Vorprojekt übliche Mass überstiegen. Nach Bereinigung der konzeptuellen Vorgaben beantragte die Hochbauabteilung daher weitere Fr. 30'000.00, vor allem für den Umplanungs- und Koordinationsaufwand der Architekten. Darin enthalten waren auch Kosten für Perspektiven bzw. Bildrenderings zur "plastischen Darstellung" des Projektes in den Abstimmungsunterlagen sowie die Überarbeitung des Gipsmodells.

3. Zusatzkredit

Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 23. Januar 2006 ist bei Verpflichtungskrediten über den Betrag von 5 Mio. Franken eine Kostenanalyse durchzuführen. Am 20. März 2006 beschloss der Stadtrat, diese vor Eingabe des Objektkredites vorzunehmen. Die Baukommission sprach hierfür am 16. August 2006 einen dritten Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 18'000.00.

Insgesamt wurden demnach Fr. 350'000.00 für das Wettbewerbsverfahren und Fr. 408'000.00 für das Vorprojekt bewilligt, total Fr. 758'000.00.

Abrechnung

Die Abrechnung von Wettbewerb und Vorprojekt schliesst mit Fr. 759'270.15 um Fr. 1'270.15 höher ab als veranschlagt. Nicht darin enthalten sind separat genehmigte Fr. 60'000.00 für Vorarbeiten, die mit Fr 51'975.50 deutlich günstiger abschliessen.

Die Abrechnung zeigt im Detail Folgendes:

<i>Teilprojekt / Arbeiten</i>	<i>Kosten-schätzung</i>	<i>revidierte Schätzung</i>	<i>Abrechnung</i>	<i>Abweichung: Abrechnung./ rev. Schätzung</i>
Wettbewerb				
- Wettbewerbsunterlagen	13'000.00	13'000.00	9'797.80	- 3'202.20
- Inserate, Ausstellung, Berichte	12'000.00	12'000.00	11'567.55	- 432.45
- Honorare, ext. Administration, Jury	132'500.00	132'500.00	112'874.65	- 19'625.35
- Preisgelder	190'000.00	190'000.00	190'000.00	0.00
- Diverses	<u>2'500.00</u>	<u>2'500.00</u>	<u>1'859.85</u>	<u>- 640.15</u>
Total Wettbewerb	350'000.00	350'000.00	326'099.85	- 23'900.15
Vorprojekt				
- Honorar Architekt	155'000.00	a) 216'000.00	216'539.20	539.20
- Honorar Bauingenieur	27'000.00	a) 22'500.00	22'861.70	361.70
- Honorar Haustechnik / Küchen-Planer	78'000.00	a) 62'500.00	65'787.80	3'287.80
- MWSt	b) 20'000.00	b) ----	----	----
- Honorare Spezialisten I	5'000.00	20'000.00	18'984.65	- 1'015.35

vom 28. September 2009

- Honorare Spezialisten II	----	27'000.00	25'473.55	- 1'526.45
- Ext. Projektmanagem. / inkl. Nachtrag	25'000.00	37'000.00	37'095.00	95.00
- Nebenkosten Bauherrschaft	-----	----	124.60	124.60
<i>Zwischen-Total Vorprojekt, Gemeinde-</i>	<i>310'000.00</i>	<i>----</i>	<i>----</i>	<i>----</i>
<i>ratsbeschluss, 17. November 2003</i>				
Zusatzkredit I, Stadtratsbeschluss,	75'000.00			
7. November 2005				
Zusatzkredit I, Abzug	^{c)} - 25'000.00	^{c)} - 25'000.00	<u>0.00</u>	<u>25'000.00</u>
<i>Zwischen-Total Vorprojekt, Stadtratsbe-</i>	<i>360'000.00</i>	<i>360'000.00</i>	<i>386'866.50</i>	<i>26'866.50</i>
<i>schluss, 7. November 2005</i>				
Zusatzkredit II, Stadtratsbeschluss,		30'000.00	28'828.00	- 1'172.00
23. Januar 2006				
Zusatzkredit III, Beschluss Baukom-		<u>18'000.00</u>	<u>17'475.80</u>	<u>- 524.20</u>
mission, 16. August 2006				
<i>Total Vorprojekt inklusive Nachträge</i>		<i>408'000.00</i>	<i>433'170.30</i>	<i>25'170.30</i>
<i>Total Wettbewerb und Vorprojekt</i>		<i>758'000.00</i>	<i>759'270.15</i>	<i>1'270.15</i>

a) inklusive Nebenkosten (jeweils mit Kostendach)

b) in Kreditantrag aus Versehen entfallen (in Total jedoch enthalten) - danach in übrigen Positionen verrechnet

c) Zusatz Fr. 75'000.00 abzüglich Fr. 25'000.00 aufgrund erwarteter Minderkosten Wettbewerb

Begründung der Abweichungen

Die Abweichungen gegenüber der revidierten Kostenschätzung werden wie folgt begründet:

a) Wettbewerb

Wettbewerbsunterlagen

Da den Teilnehmern die Unterlagen in elektronischer Form (auf CD-Rom) abgegeben wurden, entfielen die Kosten für Planplots und Kopien.

Inserate / Ausstellung / Berichte

Layout und Druck der Juryberichte waren teurer als geschätzt, da der Umfang (Seitenzahl) grösser war und die Modellfotos einer Profifotografin in Auftrag gegeben wurden. Diese Mehrkosten wurden kompensiert durch geringere Aufwendungen beim Apéro zur Eröffnung der Ausstellung und bei den Inseratkosten.

Honorare

Der Aufwand für die Jurierung (inkl. Spesen) und das Verfassen der Berichte war grösser als angenommen. Diese Mehrkosten wurden durch viel tiefere Aufwendungen für die Vorprüfung bzw. vergleichende Kostenrechnung aufgewogen, da nur die zwei Projekte der engsten Auswahl beurteilt wurden.

Diverses

Die Nebenkosten der Jurierungen für das Aufziehen und Aufhängen der Pläne durch Externe (Studenten) und für die Verpflegung konnten etwas tiefer abgerechnet werden.

vom 28. September 2009

b) Vorprojekt

Honorar Architekt

Zum pauschal vereinbarten Grundhonorar kam der Aufwand (Fr. 5'380.00) für die vergleichende Studie zur Vergrösserung der Tiefgarage hinzu, der auch dem Vorprojektkonto belastet wurde anstatt der laufenden Rechnung der Präsidialabteilung, da diese Variante weiterverfolgt wurde. Die Nebenkosten konnten sehr tief gehalten werden, sodass insgesamt nur geringe Mehrkosten resultierten.

Honorar Bauingenieur

Das Honorar wurde wie offeriert (pauschal), die Nebenkosten etwas höher abgerechnet.

Honorare Haustechnik- und Küchenplanung I

Das Honorar wurde wie offeriert (pauschal), die Nebenkosten etwas tiefer abgerechnet. Auch für die Küchenplanung wurde eine Submission durchgeführt. Dafür wurden drei Planer eingeladen, von denen der am günstigsten offerierende für das Vorprojekt beauftragt wurde. Nach der unbefriedigend verlaufenden Konzeptphase sah man sich gezwungen, sich von diesem zu trennen. Diese vertragliche Bindung konnte nur ohne aufwendigen Prozess gelöst werden, indem ihm das ganze Vorprojekthonorar ausbezahlt wurde (ca. Fr. 9'700.00 statt Fr. 5'500.00 KV-Betrag).

Honorare Spezialisten I

Der Aufwand des Bauphysikers war weniger gross als erwartet. Die Untersuchungen des geotechnischen Instituts schlossen im Rahmen der Erwartungen ab.

Honorare Spezialisten II

Die Aufwendungen des neu beauftragten Gastroplaners schlossen im Rahmen der Erwartungen ab. Der Aufwand des Betriebsplaners war geringer als erwartet und Nebenkosten fielen keine an.

Zusatzkredit II

Das Architektenhonorar für die zusätzlichen Abklärungen und die Perspektiven wurde wie offeriert abgerechnet. Die Anpassung des Modells und der Aufwand für Kopien fielen etwas günstiger aus.

Zusatzkredit III

Die Kostenexpertise wurde wie offeriert abgeschlossen. Die Schadstoffexpertise der EMPA zu den Abbrucharbeiten kostete mehr als vermutet. Es wurden keine Nebenkosten in Rechnung gestellt.

Referentin: Hochbauvorsteherin Gertrud Disler-Annen

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

ISt/gb 0928Weisung_Rugg.doc

versandt am: