

Alters- und Pflegezentrum Stammertal

Informationen aus dem Zweckverband APZ Stammertal

1. Sanierung Dach Eugen Huber-Haus

Präzisierung zu Beschluss vom 22. Juni 2021 zur Projekt- und Kreditbewilligung

Wie im letzten Mitteilungsblatt berichtet, hat sich das Projekt Sanierung Dach beim «Eugen Huber-Haus» infolge der weltweiten Lieferschwierigkeiten zeitlich verzögert und verunmöglichte eine Realisierung des Projekts im Jahr 2021, in welchem das Bauvorhaben auch budgetiert war. Die Zentrumskommission hat für die Unterhaltsrestaurierung und die Sanierung des Daches am «Doktor-Haus» am 22. Juni 2021 aufgrund des damaligen Kostenvoranschlags einen Kredit von Fr. 190'000.— (+/- 10%, Stand 2021) zu Lasten der Investitionsrechnung 2021 bewilligt:

Durch die eingetretene zeitliche Verzögerung mussten die Investitionskosten für das Projekt aufgrund der Teuerung einerseits und der neu aufgetretenen Fragen bei der Verkleidung der Mansarden, bei der die Denkmalpflege des Kantons Zürich mitbestimmt, neu offeriert werden. Die vom Architekturbüro Gabriel Müller aufgrund der aktuellsten Gegebenheiten ermittelten Projektkosten sind im Finanzrapport (Kostenvoranschlag) 220411 vom 11.04.2022 festgehalten und präsentieren sich wie folgt:

1.Gebäude	Fr. 214'000.—
2.Baunebenkosten	Fr. 2'500.—
<u>Gesamtkosten für das Projekt neu</u>	<u>Fr. 216'500.—</u> (Stand 11.04.2022)

Die Zentrumskommission APZ Stammertal ist aufgrund der eingetretenen Änderungen zur Erkenntnis gelangt, dass in dieser Sache ein Präzisionsbeschluss angezeigt ist. Dies weil sich durch die nicht beeinflussbare zeitliche Verzögerung des Projekts einerseits höhere Kosten eingestellt haben und andererseits die anfallenden Kosten in einem anderen Rechnungsjahr anfallen, als dies damals beschlossen und budgetiert wurde.

Die Zentrumskommission APZ Stammertal hat in Ergänzung bzw. Präzisierung zum Beschluss vom 22. Juni 2021 bezüglich Unterhaltsrestaurierung und Sanierung des Dachs am «Doktor-Haus» neu einen Kredit in Höhe von Fr. 216'500.— zu Lasten des Rechnungsjahres 2022 genehmigt und die Bauarbeiten nach Massgabe der neu eingeholten Offerten vergeben. Die Bauarbeiten werden von August bis Oktober 2022 ausgeführt.

Alters- und Pflegezentrum Stammertal

2.Vorprojekt Küchensanierung / Ausbau Gasstrokküchengebäude im APZ Stammertal

Genehmigung Abrechnung für Aufwand Vorprojekt im Betrag von Fr. 211'300.65 bei einem bewilligten Bruttokredit in Höhe von Fr. 220'000.— zu Lasten der Jahresrechnung 2022

Mit Beschluss vom 28. Oktober 2021 hat die Zentrumskommission APZ Stammertal aufgrund der Ergebnisse der «Studie Sanierung Küchenhaus» vom Architekturbüro Gabriel Müller GmbH, Frauenfeld, einen Kredit in Höhe von Fr. 220'000.— für die Ausarbeitung eines Vorprojekts für die Sanierung Küchenhaus / Ausbau Gastroküche APZ Stammertal zu Lasten der Investitionsrechnung 2022 bewilligt.

Der Auftrag für das Vorprojekt konnte per 31. März 2022 erfolgreich abgeschlossen werden und endete im Ergebnis, dass am 21. April 2022 den zuständigen Baubehörden ein bewilligungsfähiges Baugesuch / Bauprojekt eingereicht werden konnte und ein detaillierter Kostenvoranschlag in Höhe von 2.96 Mio. Franken für das Gesamtprojekt vorliegt.

Im Rahmen des Vorprojekts wurden primär Planungs- und Analysekosten generiert, um die technische Machbarkeit des Projekts aufgrund der gegebenen Umstände und der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften verbindlich zu klären, sowie die verlässliche Kostenhöhe für das Projekt zu ermitteln. Aufwendungen sind im Besonderen bei den Architekturleistungen und bei den diversen Ingenieurleistungen angefallen, aber auch in der Bauphysik, der Brandschutzplanung, der Schadstoffuntersuchung, der Gastrofachplanung, bei der Lichtplanung sowie bei der Grundlagenbeschaffung und der technischen Fachkoordination.

Die Bauabrechnung des Architekturbüros Gabriel Müller GmbH, Frauenfeld, liegt mit Datum vom 06.04.2022 vor und weist Investitionskosten für das Vorprojekt in Höhe von Fr. 211'300.65 aus, was eine Kostenunterschreitung gegenüber dem bewilligten Kredit von Fr. 220'000.— von Fr. 8'699.35 ergibt.

Das Vorprojekt gilt als abgeschlossen und die massgebenden Essenzen aus dem Vorprojekt stehen der Zentrumskommission APZ Stammertal vollständig zur Disposition und Verfügung. Nach Prüfung der Kostenzusammenstellung für das Vorprojekt hat die Zentrumskommission APZ Stammertal die Abrechnung bei einer Kostenunterschreitung von Fr. 8'699.35 mit Gesamtaufwendungen von Fr. 211'300.65 genehmigt.

Alters- und Pflegezentrum Stammertal

3. Projekt Küchensanierung / Ausbau Gastroküchengebäude im APZ Stammertal

- A) Genehmigung Bauprojekt und Baueingabe an die Adresse der Baubehörden
- B) Kreditgenehmigung in Höhe von 2.96 Mio. Franken zu Lasten Investitionsrechnung 2022 ff
- C) Vergabe der Arbeiten an Architekten und Fachplaner zur Projektbearbeitung
- D) Einsetzung Baukommission Küchensanierung / Ausbau Gastroküchengebäude

A) Genehmigung Bauprojekt und Baueingabe an die Adresse der Baubehörden

Die Instanzen, welche massgebliche Auflagen und Bedingungen im Rahmen einer baurechtlichen Gesamtbewilligung erlassen, wurden im Vorfeld zur Ausarbeitung der Pläne und auch zur Ausarbeitung des Kostenvoranschlags direkt kontaktiert und mit dem geplanten Bauvorhaben konfrontiert, sodass eine möglichst hohe Planungssicherheit erlangt werden konnte.

Im Sinne der Ausführungen in den letzten Gemeinde-Mitteilungen konnte das Projekt aufgrund der wichtigen Erkenntnisse aus der Projektstudie mit den verschiedenen Nutzergruppen und den Fachplanern in den vergangenen Wochen im gewünschten Masse weiterentwickelt und auf Stufe Vorprojekt / Projekt für die Baueingabe an die Baubewilligungsbehörden gebracht werden.

Im Rahmen der Sitzung vom 21. April 2022 hat die Zentrumskommission die Baueingabepläne für das Projekt Küchensanierung / Ausbau Gastroküchengebäude APZ Stammertal genehmigt und zur Einreichung des Baugesuches an das Bauamt der Gemeinde Stammheim, welches für die Einleitung des Koordinationsverfahrens und für die Ausschreibung des Bauvorhabens verantwortlich zeichnet weitergeleitet.

B) Kreditgenehmigung in Höhe von 2.96 Mio. Franken zu Lasten Investitionsrechnung 2022 ff

Fakt ist, dass das Vorprojekt abgeschlossen ist und das baurechtliche Bewilligungsverfahren seinen Lauf genommen hat. Die Erkenntnisse aus dem Vorprojekt haben aufgezeigt, dass das vertieft vorgeprüfte Bauprojekt sowohl in sachlicher wie auch in finanzieller Hinsicht in die Realisierung gehen kann. Der Kostenvoranschlag für den Umbau und die Erweiterung des Gastroküchengebäudes für das APZ Stammertal, mit Datum vom 29.03.2022, präsentiert sich bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10% wie folgt:

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 271'000.00
2	Gebäude	Fr. 2'167'500.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 364'000.00
4	Umgebung	Fr. 45'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. 47'000.00
9	Ausstattung	<u>Fr. 54'000.00</u>
	Zwischen-Total	Fr. 2'959'500.00
	Rundung	<u>Fr. 500.00</u>
	TOTAL UMBAUKOSTEN	<u>Fr. 2'960'000.00</u>

Bei Sanierungs- und Erneuerungsprojekten der öffentlichen Hand gilt es angesichts von im Vorfeld / in der Vergangenheit gefassten Beschlüssen des Souveräns wie auch der seither eingetretenen Gesetzesverschärfungen immer zu unterscheiden zwischen den sogenannt gesetzlich gebundenen Ausgaben (für die weder in zeitlicher noch in sachlicher Hinsicht ein erheblicher Ermessensspielraum besteht) und den nicht gebundenen (sachlich nicht zwingenden) Ausgaben. Dieses Triage-Ergebnis bestimmt letztlich in kreditrechtlicher Hinsicht das Verfahrensprozedere.

Alters- und Pflegezentrum Stammertal

Ausgangsgemäss ist festzuhalten, dass der Souverän im April 2015 an der Urne beschlossen hat, dass das Alters- und Pflegezentrum Stammertal nach über 30 Jahren grundlegend erneuert, kapazitätsmässig um rund 25% vergrössert und somit zukunftstauglich gemacht werden soll, um auf dem künftigen Markt erfolgreich bestehen zu können.

Unter diesem Gesichtspunkt und zusätzlich unter dem Aspekt der in den letzten 25 Jahren massiv verschärften gesetzlichen Bedingungen und Auflagen in allen möglichen Bereichen ist offensichtlich, dass bei den anfallenden Investitionskosten für die Sanierung, Erneuerung, Nachrüstung und dem notwendigen Ausbau der Gastroküche im APZ Stammertal grossmehrheitlich weder in sachlicher noch in zeitlicher Hinsicht ein erheblicher Ermessungsspielraum gegeben ist.

Die Verantwortlichen des Architekturbüros Gabriel Müller GmbH haben zusammen mit der Geschäftsleitung des APZ Stammertal sämtliche massgeblichen Kostenpositionen im Kostenvoranschlag auf diese Fragestellung hin sehr eingehend geprüft. Tatsache ist, dass bei der Triage im Zweifelsfall die Investitionskosten eher den nicht gesetzlich gebundenen Ausgaben zugewiesen wurden, als umgekehrt. Die Zusammenstellung der ungebundenen Kosten für das Projekt Küchensanierung / Ausbau Gastroküchengebäude mit Datum vom 01.04.2022 weist Aufwendungen von insgesamt Fr. 266'750.— aus. Diese liegen hauptsächlich beim neuen Warenlift, bei der Kälteanlage, bei der Aufstockung des Malzeitendienstes sowie den äusseren Malerarbeiten und Gerüsten sowie den Honoraren von 10% der ungebundenen Kosten.

Aufgrund der durchgeführten Kostenanalyse handelt es sich bei einem Gesamt-Investitionsvolumen von Fr. 2'960'000.— bei Fr. 2'693'250.— um gesetzliche gebundene Ausgaben (ohne relevanten Ermessungsspielraum) und bei Fr. 266'750.— um gesetzlich nicht gebundene Ausgaben (mit Ermessensspielraum).

Nach Massgabe der Bestimmungen in den Statuten des Alters- und Pflegezentrums Stammertal liegt es in der Finanzkompetenz der Zentrumskommission APZ Stammertal über Investitionsausgaben bis zum Betrag von jährlich Fr. 300'000.— zu befinden. Angesichts des vorstehend geschilderten Sachverhalts liegt es somit in der alleinigen Kompetenz der Zentrumskommission Alters- und Pflegezentrum Stammertal über den Gesamtkredit von Fr. 2'960'000.— für den Umbau und die Erweiterung des Gastroküchengebäudes des APZ Stammertal zu befinden.

Die Zentrumskommission APZ Stammertal genehmigte im Rahmen der Sitzung vom 21. April 2022 den Kredit in Höhe von Fr. 2'960'000.— für das Projekt Küchensanierung und die Erweiterung des Gastroküchengebäudes im APZ Stammertal zu Lasten der Investitionsrechnung 2022 ff.

C) Vergabe der Arbeiten an Architekten und Fachplaner zur Projektbearbeitung

Das Architekturbüro Gabriel Müller GmbH hat per 29.03.2022 eine Submissionsgrundlage für die Honorare der Fachplaner erstellt. Um zeitnah den nötigen Planungsfortschritt erreichen zu können, hat die Zentrumskommission APZ Stammertal auf dieser Basis die Planungsaufträge an die entsprechenden Unternehmer erteilt.

D) Einsetzung Baukommission für Projekt Umbau / Ausbau Gastroküchengebäude

Um das Projekt Küchensanierung / Ausbau Gastroküchengebäude im APZ Stammertal möglichst effizient und schlank realisieren und umsetzen zu können, hat die Zentrumskommission eine projektbezogene Baukommission eingesetzt. In Anlehnung an das Vorgängerprojekt SuUb 2010 wurden dafür wiederum Beatrice Ammann als Präsidentin der Baukommission sowie Urs Friedrich als Geschäftsleiter und Heinz Frick als Sekretär der Zentrumskommission bestimmt,

Alters- und Pflegezentrum Stammertal

ergänzt durch Architekt Daniele Zeo vom Büro Gabriel Müller GmbH, der als beratendes Mitglied auch für das Baukommissions-Sekretariat und die Protokollführung verantwortlich zeichnet.

Weiteres geplantes Vorgehen

Der Fahrplan sieht vor, dass mit dem Projekt Küchensanierung / Umbau und Ausbau Gastroküchengebäude im November 2022 gestartet wird, mit einer totalen Bauzeit von 12 Monaten.

Damit die Verpflegung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Mahlzeitendienst während der Küchensanierung / Umbau und Ausbau des Gastroküchengebäudes sichergestellt ist, wird im ostseitig gelegenen «Schopf»-Gebäude ein Küchenprovisorium untergebracht.

Besten Dank für die Aufmerksamkeit.

ZENTRUMSKOMMISSION APZ STAMMERTAL