GEMEINDE BINNINGEN
Gemeinderat

Geschäft Nr. **204**

Legislatur: 2012 – 2016

Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 26. Januar 2016
Vorstoss	**APH Schlossacker: Bauabrechnung**
Info	Gemäss geltender Praxis werden dem Einwohnerrat die Abrechnungen von Investitionskrediten zusammengefasst unterbreitet. In der aktuellen Vorlage handelt es sich um folgende Objekte resp. Investitionen: Nr. Konto: 41056503 Objekt: Zentrum Schlossacker CHF 12‘010.000 Nr. Konto: 41056504 Objekt: Zentrum Schlossacker Übergang CHF 500‘000 Nr. Konto: 41056505 Objekt Zentrum Schlossacker, Aussenraum CHF 500‘000 Nr. Konto: 41056506 Objekt Zentrum Schlossacker, Aufbauorganisation CHF 500‘000 Bei einer Gesamtkreditsumme von CHF 13‘510‘000 lautet die Abrechnung des bewilligten Kredits auf CHF 13‘810‘071. Dies ergibt Mehrkosten (ohne Teuerung) von insgesamt CHF 300‘071.
Antrag	Die Schlussabrechnung des Neubaus Schlossacker, Zentrum für Wohnen und Pflege, wird genehmigt.

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:	Verwaltungsleiter:
Mike Keller	Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Basierend auf dem Bericht der BPK genehmigte der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 22. Juni 2009 einen Beitrag von CHF 13 Mio. an den Neubau des Alters- und Pflegeheims Schlossacker sowie CHF 0.5 Mio. an den Organisationsaufbau. Da die Kredithöhe gemäss §10 Buchstabe g der Gemeindeordnung der obligatorischen Volksabstimmung die Ausgabe von CHF 5 Mio. überschritt, wurde am 16. Januar 2011 mittels Volksabstimmung die Investition bezüglich Planung und Bau des Schlossackers, Zentrum für Wohnen und Pflege, vom Souverän angenommen.

Seitens des Gemeinderats nahm für die Realisierungsphase des Projekts der Gemeindepräsident Einsitz in der Baukommission. Er bildete für die Projektabwicklung die Schnittstelle zwischen Stiftung und Gemeinde. In diesem Rahmen verfasste er auch regelmässige Berichte zu Handen des Gemeinde- und Einwohnerrats zur Projektentwicklung. Diese Berichte verschafften einen laufenden Überblick zu der Planungs-, Bau-, Termin- und Kostenentwicklung. Mittlerweile ist das Objekt fertiggestellt und in Betrieb sowie alle Arbeiten abgeschlossen. Die definitive Schlussrechnung liegt vor, welche als Grundlage für die Abrechnung des Gemeindebeitrags dient.

Für die Finanzierung des Gemeindebeitrags an den Neubau des Alters- und Pflegeheims Schlossacker hat die Gemeinde damals Rückstellungen vorgenommen, welche noch vor der Rechnungslegungsumstellung auf HRM2 aufgelöst bzw. zur Zahlung des Beitrags vorgenommen werden konnten.

2. Beurteilung

Ausführungsarbeiten

Die gesamten Ausbauarbeiten sind abgeschlossen und das neue Alterszentrum in Betrieb. Die Qualität der ausgeführten Arbeiten ist gut. Sie wurde im Rahmen der Qualitätssicherung von der Bauherrschaft laufend überwacht. Auf der Baustelle gab es keine Unfälle. Die Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer war konstruktiv, auch wenn die Sichtweisen naturgemäss nicht immer dieselben waren. Die Diskussionen um Nachträge zum GU-Vertrag wurden hart aber auf beiden Seiten fair geführt. Es ist gelungen, einzelne Arbeitsaufträge bei Binninger Unternehmungen zu platzieren.
Der Wettbewerb zur Kunst am Bau ist abgeschlossen und das Objekt installiert. Es ist der Stiftung auch gelungen, einen grösseren Spendenbetrag für die Kunstbauten zu sammeln.

Öffentlichkeitsarbeit

Über den Fortschritt des APH-Projekts wurde durch die Stiftung regelmässig mit Medienmitteilungen orientiert. Am 23.08.2013 fand eine offizielle Einweihungsfeier und am 24.08.2013 ein Tag der offenen Tür statt.

Betrieb

Der Betrieb läuft.

Die Nachfrage für Pflegebetten hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Bestand beim Realisierungsentscheid des neuen APH noch eine längere Warteliste, gibt es heute freie Plätze. Dieser Umstand ist auf die veränderten Rahmenbedingungen zurückzuführen, nach welchen heute konsequent «ambulant vor stationär» gilt. Die Spitex hat heute eine zentrale und primäre Stellung und die Eintrittsschwelle in ein Pflegeheim liegt höher. Man spricht heute auch nicht mehr von Alters- sondern Pflegeheimen.
Die Stiftung hat auf die geänderten Rahmenbedingungen reagiert und ein Stockwerk im neuen APH Schlossacker an den Kanton vermietet, welcher dort eine gerontopsychiatrische Abteilung betreibt. Die Gesamtauslastung der beiden APH in Binningen beziffert die Stiftung auf ca. 96%; wobei dieser Wert schwankt. Die durchschnittliche Aufenthaltszeit der Pflegebedürftigen liegt bei ca. 24 Monaten.

Das APH Schlossacker verfügt auch über Tagungsräume, welche die Stiftung auch an Dritte vermietet. Das öffentliche Restaurant ist beliebt und die Küche geniesst einen guten Ruf.

Im Stockwerkeigentum (selbständige und dauernde Baurechtsdienstbarkeit) der Gemeinde befindet sich noch die Tagesstätte im Alterszentrum. Diese Einrichtung läuft gut und hat eine stetige Nachfrage.

Im Zentrum Schlossacker sind neben stationärer und ambulanter Pflege auch Aktivierung, Veranstaltungsraum, Physiotherapie, Fitness, Fusspflege und Coiffeur untergebracht. Diese Dienstleistungen stehen auch (älteren) Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Binningen offen, die noch zu Hause leben und ergänzende Alltagshilfen beanspruchen wollen.

Kosten

a) Kostenvoranschlag und Gemeindebeitrag für den Bau des APH Schlossacker

Stokar+Partner führte eine laufende Kostenkontrolle. An den monatlichen Baukommissionssitzungen orientierte das Büro jeweils über die Kostenentwicklung. Als Basis für die Kostenkontrolle galt der Gesamtkredit von CHF 41.93 Mio. gemäss bewilligtem Bauprojekt aus dem Jahr 2008.

Teilprojekt	ER-Vorlage Teilprojektsummen inkl. MWST	ER-Vorlage Teilprojektsummen exkl. MWST	KV-Teuerung 1)	ER-Vorlage teuerungsbereinigt
APH (Parzelle 12)	37'030'000	34'414'498	2'577'350	36'991'848
Bereich Spitex	2'740'000	2'546'468	215'624	2'762'093
Bereich Tagesstätte	1'210'000	1'124'535	77'925	1'202'460
Aussenraum (Parzelle 13)	492'000	457'249	34'707	491'956
Hohle Gasse	458'000	425'651	30'879	456'530
Total	***41'930'000***	***38'968'401***	***2'936'486***	***41'904'887***
MwSt 7.6%	inkl.	2'961'599	223'173	3'184'771
Total inkl. MwSt	***41'930'000***	***41'930'000***	***3'159'659***	***45'089'659***

1) Die Teuerung wurde gemäss dem **Zürcher Baukostenindex** durch das Büro Stokar + Partner ermittelt. Dabei
wurden die Teilbeträge jeweils pro Arbeitsgattung vom Ausgangsdatum des Kostenvoranschlags auf den Zeit-
punkt der Arbeitsvergabe indexiert.

Für die Realisierung wurde ein Kostenschlüssel festgelegt, auf dessen Basis der Einwohnerrat am 22. Juni 2009 den Betrag der Kostenbeteiligung bzw. Kredit über **CHF 13 Mio.** beschloss:

Teilobjekte	ER-Vorlage inkl. 7.6% MwSt	Kanton	Gemeinde	Stiftung
APH (Parzelle 12)	37'030'000	14'880'000	10'850'000	11'300'000
Bereich Spitex	2'740'000			2'740'000
Bereich Tagesstätte	1'210'000		1'210'000	
Aussenraum (Parzelle 13)	492'000		492'000	
Hohle Gasse	458'000		458'000	
Total inkl. MwSt	***41'930'000***	***14'880'000***	***13'010'000***	***14'040'000***
Teuerung	3'159'659	1'121'291	980'376	1'057'992
Total inkl. MwSt+Teuerung	**45'089'659**	**16'001'291**	**13'990'376**	**15'097'992**

b) Kostenentwicklung beim Bau des APH Schlossacker

Die Kostenprognosen wurden anhand der Vergabesummen sowie allfälligen Nachträgen mit Mehr- oder Minderbeträgen ermittelt. Rund 75% der Kosten liefen über den GU-Vertrag. Die restliche Summe verteilte sich in diverse Direktvergaben durch die Bauherrschaft (Planungskosten, Erschliessung Hohle Gasse, Aussenlift, Einrichtungen, Mobiliar etc.). Wo immer möglich und sinnvoll, wurden die Aufträge pauschal vergeben. Mehr- oder Minderleistungen bedingten die vorgängige Bewilligung der Bauherrschaft.
Die Abrechnung nach effektivem Ausmass beschränkte sich auf einen kleinen Betrag. Dieser wurde anhand der laufenden Ausmasse jeweils für die Kostenprognosen hochgerechnet.

Die massgebenden Abweichungen zwischen dem Projekt/Kostenvoranschlag und der Realisierung/ Abrechnungen sind:

- Der Einwohnerrat beschloss mit dem Gemeindekostenbeitrag noch die zusätzliche Realisierung eines Aussenlifts in der Höhe von CHF 277'000.- (Kostenbasis KV).
- Der GU-Vertragspreis kam um CHF 5.3 Mio. tiefer als im KV veranschlagt zu stehen.
- Beim GU wurden insgesamt Nachträge über CHF 2.6 Mio inkl. MwSt bestellt. Es handelte sich dabei um Mehrkosten, welche hauptsächlich auf nicht in der GU-Ausschreibung enthaltene unvorhergesehene Arbeiten zurückzuführen sind).
- Es kam zu rund CHF 400'000.- höheren Kosten für die Baugrube aufgrund der Geologie, die sich schlechter offenbarte als der Geologe vorhersagte.
- Es kam zu rund CHF 100'000.- Mehrkosten für die Hangsicherung Hohlegasse/Hasenrain.
- Für die Trafostations-Gebäude mussten CHF 110'000 aufgewendet werden, welche im Projekt nicht vorgesehen war.
- Die gemäss Werkvertrag nach eff. Ausmass abzurechnende Bewehrungsstahlmenge fiel mit CHF 315'012.- merklich teurer aus. In diesem Zusammenhang sei auch zu erwähnen, dass die Stahlpreise zwischen Ausschreibung/Werkvertrag und Realisierung massiv gestiegen waren.
- Rund 95'000.- Mehrkosten sind auf den Wechsel des MwSt-Satzes von 7.6% auf 8% zurückzuführen.

c) Bauabrechnung und Abrechnung Beitrag Gemeinde für den Bau des APH Schlossacker:

Der Vergleich zwischen Kostenvoranschlag gemäss ER-Vorlage und der definitiven Bauabrechnung zeigt, dass die Realisierung um CHF 723'186.- bzw. 1.7% teurer ausgefallen ist. Unter Berücksichtigung der Teuerung, welche zwischen Erarbeitung Kostenvoranschlag und den Auftragsvergaben gemäss Zürcher Baukostenindex ermittelt wurde, liegt die Abrechnung aber mit CHF 2'436'473.- bzw. 5.4% unter dem teuerungsindexierten Kostenvoranschlag.

Teilprojekt	**ER-Vorlage**	**ER-Vorlage teuerungsbereinigt**	**Abrechnung**	**Abweichung** Abrechnung zu ER-Vorlage	**Abweichung** Abrechnung zu ER-Vorlage teuerungsbereinigt
APH (Parzelle 12)	34'414'498	36'991'848	34'460'206	-45'708	2'531'642
Bereich Spitex	2'546'468	2'762'093	2'883'063	-336'595	-120'970
Bereich Tagesstätte	1'124'535	1'202'460	1'041'910	82'625	160'550
Aussenraum (Parz. 13)	457'249	491'956	773'687	-316'438	-281'731
Hohle Gasse	425'651	456'530	412'631	13'020	43'899
Total exkl. MwSt	***38'968'401***	***41'904'887***	***39'571'497***	***-603'095***	***2'333'391***
MwSt 7.6%	2'961'599	3'184'771	219'543	2'742'056	2'965'228
MwSt 8.0%			2'862'146	-2'862'146	-2'862'146
Total inkl. MwSt	**41'930'000 100.0%**	**45'089'659 100.0%**	**42'653'186 101.7% 94.6%**	**-723'186 1.7%**	**2'436'473 5.4%**

Es darf an dieser Stelle erwähnt werden, dass die Kostenüberwachung während der Realisierungsphase ausgezeichnet funktionierte. Zudem kann bei einer Kostenabweichung von 1.7% zwischen ursprünglichem KV und Abrechnungssumme von einer «Punktlandung» gesprochen werden.

Bezugnehmend auf den fixierten Kostenschlüssel ergibt sich für die Gemeinde ein definitiver Kostenbeitrag von CHF 13'310'071.-. Dieser Betrag liegt um 2.3% höher als der genehmigte Kredit des Eiwohnerrats vom 22. Juni 2009. Unter Berücksichtigung der Teuerung, welche zwischen Erarbeitung Kostenvoranschlag und den Auftragsvergaben gemäss Zürcher Baukostenindex ermittelt wurde, liegt die Abrechnung aber mit 4.9% unter dem teuerungsindexierten Kostenvoranschlag.

Teilprojekt	**Schlussabrechnung**	**Beitrag Kanton**	**Beitrag Gemeinde**	**Beitrag Stiftung**
APH (Parzelle 12)	37'143'258	14'880'000	10'907'595	11'355'663
Bereich Spitex	3'107'452			3'107'452
Bereich Tagesstätte	1'123'005		1'123'005	
Aussenraum (Parz. 13)	834'457		834'457	
Hohle Gasse	445'014		445'014	
Total inkl. MwSt	***42'653'186***	***14'880'000***	***13'310'071***	***14'463'115***
./. Kreditsprechung	-41'930'000	-14'880'000	-13'010'000	-14'040'000
Abweichung	723'186 1.7%	0 0.0%	300'071 2.3%	423'115 3.0%

Total inkl. MwSt	***42'653'186***	***14'880'000***	***13'310'071***	***14'463'115***
./. Kredit teuerungsbereinigt	-45'089'659	-16'001'291	-13'990'376	-15'097'992
Abweichung	-2'436'473 -5.4%	-1'121'291 -7.0%	-680'305 -4.9%	-634'878 -4.2%

Im Kostenbeteiligungskredit hat der Einwohnerrat in seiner Sitzung vom 22. Juni 2009 neben den CHF 13 Mio. noch CHF 0.5 Mio. für den Organisationsaufbau zur Führung von zwei APH's durch die Stiftung gesprochen. Bei diesem Betrag handelte es sich um eine Pauschale, welche in dieser Höhe entrichtet worden ist. Somit ergibt sich für die Gemeinde folgende Schlussabrechnung:

Kostenbereiche	**Abrechnung**	**ER-Vorlage**
Kostenbeteiligung an Neubau APH	13'310'071	13'010'000
Kostenbeteiligung an Aufbauorganisation	500'000	500'000
Gesamtkosten	**13'810'071**	**13'510'000**
Differenz		300'071

Terminkontrolle

Die Projektrealisierung wurde gegenüber dem ursprünglich geplanten Zeitprogramm durch unerwartete Schwierigkeiten mit dem Baugrund und den kalten Wintern 2012 und 2013 um ca. 8 Wochen verzögert.

Die Bauarbeiten auf Platz starteten mit dem Abbruch der alten Liegenschaften am 21.02.2011 und endeten mit der Bauwerksübergabe an den Betrieb am 15.05.2013. Die Umgebungsarbeiten konnten im Frühling 2014 fertiggestellt werden.

3 Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Der definitive Beitrag der Gemeinde fällt um CHF 300’071.- höher aus, als der ursprünglich gesprochene Kredit.

Die bewilligte Kreditsumme von 13'010'000.- und den CHF 500'000.- wurden gemäss einem mit der Stiftung vereinbarten Zahlungsplan während der Baurealisierung ausgezahlt. Der Differenzbetrag von CHF 300'071.-, welcher aus dem Delta der Schlussabrechnung und der bereits bezahlten Summe besteht, ist im Sommer 2015 beglichen worden.

Netto-Aufwand insgesamt (CHF)		Periode
Einmalig (E)	CHF 300'071	2015
Wiederkehrend (W)	Betrag	

Finanzierung (CHF)				
Konto	Betrag	Jahr/e	E / W	Kreditart *
41056503	CHF 300'071	2015	E	VK
Bei Kreditverschiebung: Kompensationskonto / i				
Bei Nachtragskredit: Stand insgesamt (CHF)				

* VK = Voranschlagskredit, NK = Nachtragskredit, KV = Kreditverschiebung

- Definitive Bauabrechnung
- Analyse Mehrkosten