Zwischenbericht der Bau- und Planungskommission

Schlossacker, Zentrum für Wohnen und Pflege:
Bewilligung einer zweiten Tranche von CHF 1.5 Mio. für die Finanzierung der Generalunternehmer-Ausschreibung

An der Sitzung vom 5.12.08 überwies der Einwohnerrat das Projekt APH Schlossacker an die Bau- und Planungskommission.

In fünf Sitzungen hat die BPK das Projekt nach folgenden Prioritäten beraten:

- Erste Priorität haben alle Fragen im Zusammenhang mit dem Planungskredit von 1.5 Mio für die GU-Ausschreibung.
- Zweite Priorität haben Fragen im Zusammenhang mit dem Bau, dem Betriebskonzept, der Umgebung und dem Strassennetzplan.

In diesem Bericht sind die Ergebnisse der ersten Priorität festgehalten. Damit das Projekt keine weitere Verzögerung erfährt, soll der Bericht in der ER-Sitzung vom 27. April beraten werden.

Der Abschlussbericht gelangt voraussichtlich im Juni an den Einwohnerrat.

Nebst der BPK waren in der ersten, dritten und vierten Sitzung zusätzlich Vertreterinnen und Vertreter des Stiftungsrats und der von der Stiftung eingesetzten Baukommission anwesend.

Der Präsident der Baukommission erläuterte den Werdegang des Projekts von der ersten Machbarkeitsstudie über den Wettbewerb bis zur heute zu behandelnden Vorlage. Anhand der Projektpläne erklärte er das Bauvorhaben und zeigte für jede Etage Funktion und Organisation der Räumlichkeiten auf.

Nach einer Präqualifikation wurden elf Büros zum Wettbewerb zugelassen. Fünf Projekte sind in die engere Wahl gekommen und wurden kostenmässig von einem Kostenplanungsbüro durchgerechnet. Die Projekte wiesen Kosten zwischen 29.4 und 42.6 Mio Franken auf. Mit 32.2 Mio stand das schlussendlich siegreiche Projekt "wohnen_plus" kostenmässig gut da.

Die Pensionärszimmer sind in drei Gebäudeteilen auf drei Geschossen mit je acht Zimmern untergebracht, was insgesamt 72 Zimmer ergibt. Die Richtgrösse für die Zimmer liegt bei 30 m^2. Im vorliegenden Projekt hat ein Zimmer 29 m^2. Jede Abteilung kann bei Bedarf unabhängig von den anderen für Demenzpatienten abgeschlossen werden.

Im vorliegenden Bauprojekt sind alle Details (Kästen, Sanitärapparate etc.) schon bestimmt. Für alle Bereiche wurde die Ausschreibung gemacht und jeweils eine Offerte eingeholt (ohne Konkurrenz). Daraus ist der vorliegende Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ca. ± 7 % entstanden. Die vorliegenden Baukosten basieren auf Richtofferten, was erwarten lässt, dass die Preise unter Konkurrenz tiefer liegen.

Für die Realisierung wurden drei Varianten geprüft: Totalunternehmerlösung, konventionelle Lösung mit freier Submission gemäss Beschaffungsgesetz und Generalunternehmerlösung. Gewählt wurde die Generalunternehmerlösung.

Wenn die Kredittranche von 1.5 Mio Franken für die GU-Ausschreibung bewilligt ist, dauert es ca. einen Monat, bis alle involvierten Planerteams wieder voll am Projekt arbeiten können. Nach weiteren 7 bis 8 Monaten liegen die GU-Offerten vor. Bis dahin sollte auch der gesamte Baukredit (mit Volksabstimmung) beschlossen sein. Baustart wäre dann Anfangs 2010 und es ist mit einer Bauzeit von ca. 2 Jahren zu rechnen.

Im zweiten Teil wurden Fragen beantwortet. Gesamthaft sind 56 Fragen eingegangen. Anlässlich einer zweiten Sitzung hat die BPK ohne die Vertreter von Stiftungsrat und Baukommission einige Fragen betreffend den Ablauf der GU-Ausschreibung besprochen und beschlossen, für die dritte Sitzung einen neutralen Experten beizuziehen.

Die wichtigsten Fragen im Zusammenhang mit dem Planungskredit waren:

a) Kenndaten

b) Vergleichszahlen mit andern APH

c) Kostenvergleich

d) Projektorganisation

e) Projektabwicklung

f) Tagessätze APH

g) Anforderung an GU

Zu a) Kenndaten

	Bauprojekt 21.01.08 Index 1.4.07: 106.2	Vorprojekt 9.03.07 Index 1.4.06: 101.6	Wettbewerb 25.11.05 Index 1.4.05: 100.00
Geschossfläche (brutto)	12'282 m^2 (112 %)	12'264 m^2 (112 %)	10'949 m^2 (100 %)
Gebäudevolumen (brutto)	43'761 m^3 (127 %)	43'960 m^3 (128 %)	34'456 m^3 (100 %)
Kosten inkl. Mwst (ohne Umgebung Gemeinde und Erschliessung)	40.9 Mio (126 %)	40.2 Mio (124 %)	32.4 Mio (100 %)

(Stand Zürcher Baukostenindex 1.4.08: 110.5)

Kommentar

Zwischen dem Wettbewerbs- und dem Vorprojekt erfährt das Projekt eine nicht unerhebliche Flächen- und Volumenerweiterung von 1'315 m^2 (+ 12 %) resp. 9'504 m^3 (+ 28 %). In der Vorlage 19 sind davon 1'710 m^3 wie folgt begründet.

- zusätzliche Büros
- Restaurant
- Erhöhung der Parkplatzzahl
- zusätzlicher Warenlift

Die BPK hat auf Anfrage auch Auskunft über die restlichen Flächen- resp. Volumenerhöhungen erhalten. Diese sind mit insgesamt 7'794 m^3 wie folgt begründet:

- Erhöhung der Stockwerkhöhe von 2.8 m auf 3.25 m (2'300 m^3)
- Vergrösserung des Grundrasters von 4.0 auf 4.2 m (660 m^3)
- Mehrraumbedarf Haustechnik, Steigzonen, Wärmedämmung (3'200 m^3)
- Vergrösserung Müllraum
- diverse kleinere Veränderungen

Die Kostensteigerung von 32.4 Mio auf 40.2 Mio teilt sich wie folgt auf:

- Mehrvolumen 9'504 m^3 und Hanglage/Geologie 4.4 Mio
- Teuerung gemäss Baukostenindex vom 1.4.2005 bis 1.4.2008: 10.5 % 3.4 Mio

Obige Aufstellung zeigt die Begründung der Kostensteigerung vom Wettbewerbsprojekt zum Vorprojekt. An der Kostensteigerung ist nicht das externe Büro mit einer zu tiefen Kostenschätzung schuld (gemäss Vorlage Nr. 19 vom 25.11.2008), sondern vielmehr das Mehrvolumen (plus 28%) und die Teuerung. Einer Mehrheit der BPK ist es unerklärlich, wie ein erfahrener Architekt zu niedrige Raumhöhen und einen zu kleinen Gebäuderaster wählt, sowie einen Grossteil der Haustechnik negiert. Durch die kompaktere Bauweise entstanden im Wettbewerb bessere Kennzahlen bezüglich Volumen (m^3/Bett) resp. Flächen (m^2/Bett). Trotzdem ist nach Auskunft der Baukommission kein Wettbewerbsvorteil entstanden, da das Projekt in Bezug auf Architektur, Betriebskonzept und Wirtschaftlichkeit voll und ganz überzeugen konnte.

Zu b) Vergleichszahlen mit anderen APH

Ein Volumen- und Flächenvergleich pro Bett mit 11 Heimen in der Region zeigt die Kennzahl des Projekts "wohnen_plus" mit 126 m^2/Bett resp. 515 m^3/Bett eine durchschnittliche Abweichung von:

- plus 30 % Mehrvolumen pro Bett
- plus 20 % Mehrfläche pro Bett.

Kommentar

Volumen und Flächen pro Bett sind grosszügig aber noch nicht Luxus. Die Zimmer sind als sog. Einbünder angeordnet d.h. pro Gang gibt es nur eine Zimmerreihe, was das Verhältnis Nutzfläche (Zimmer) zur Allgemeinfläche (Gänge) ungünstiger macht. Konzept und Betriebsabläufe sind optimal.

Zu c) Kostenvergleich

• APH Schlossacker	3'020.-- CHF/m^2	500'000.--/Zimmer	Baujahr 09/11
• APH Ormalingen	2'509.-- CHF/m^2	354'000.--/Zimmer	Baujahr 93/95
• APH Sissach	2'657.-- CHF/m^2	472'000.--/Zimmer	Baujahr 06/08
• APH Therwil	3'292.-- CHF/m2	420'000.--/Zimmer	Baujahr 78/04

Kommentar

Die Kosten sind an der oberen Grenze aber noch im Rahmen. Eine Kostenoptimierung ist dringend erforderlich. Das Ziel muss ein Kostendach mit 42.0 Mio sein mit einer eingeschlossenen Reserve von 1.5 bis 2.0 Mio für Nachträge während der Ausführung.

Die Kosten pro Zimmer liegen bei ca. 500'000 Franken. Wenn ein zusätzliches Geschoss erstellt würde, könnten mit den gleichen oder mindestens nicht viel höheren Infrastrukturkosten 24 Zimmer mehr realisiert werden, was die Tagessätze reduzieren würde, weil die Kosten pro Bett resp. pro Zimmer günstiger zu stehen kommen.

Eine solche Aufstockung muss unter betrieblichen, statischen und architektonischen Gesichtspunkten geprüft werden. Zudem muss der Bedarf gesichert und vom Kanton anerkannt sein.

Zu d) Projektorganisation

Das Organigramm lässt für die BPK manche Fragen offen. So fällt z.B. auf, dass Stiftungsrat und Baukommission viele Querverbindungen aufweisen (s. Beilage1). Auch bezüglich der Verantwortlichkeiten und der Unterstellung der Fachplaner gibt es für die BPK noch Optimierungspotenzial. Auf diesen Punkt wird die Bau- und Planungskommission bei der weiteren Beratung des Projekts nochmals zurückkommen.

Zu e) Projektabwicklung

Der Projektierungskredit mit 1.5 Mio beinhaltet nebst dem detaillierten Baubeschrieb auch die Detailplanung / Ausführungsplanung (Pläne 1:50) durch den Architekten und die Fachingenieure als Basis für die GU–Ausschreibung.

Im Rahmen der Beratung wird von der BPK eine andere Lösung vorgeschlagen: Die Detailplanung soll nicht vor der GU-Ausschreibung sondern erst im Anschluss an die Vergabe durch den beauftragten Generalunternehmer selbst erfolgen. Die Baukommission müsste im Moment nur einen detaillierten Baubeschrieb erstellen. Mit dieser Lösung besteht nach Ansicht einiger BPK-Mitglieder ein grosses Kostenoptimierungspotenzial.

In der Diskussion stellte sich klar heraus, dass der Stiftungsrat und die Baukommission an der Detailplanung mit dem Architekten festhalten. Es wird argumentiert, dass nur mit detaillierten Vorgaben eine grösstmögliche Kostensicherheit erreicht werden kann. Im Weitern sind die Verträge mit dem Architekten bis zur Ausführung bereits unterzeichnet.

Weil beide Vorgehensweisen ihre Vor- und Nachteile haben, stimmte die BPK schliesslich dem Vorgehen des Stiftungsrates und der Baukommission zu.

Zu f) Tagessätze für Bewohner APH

Anlässlich der Besichtigung APH Blumenrain in Therwil wurden folgende Kostensätze genannt:

- APH Blumenrain Therwil CHF 136.- pro Tag
- Verträglichkeit im Kanton BL CHF 125.- bis Fr. 135.- pro Tag

Vergleich Binningen:

- APH Langmatten CHF 116.- pro Tag
- APH Schlossacker CHF 140.- pro Tag (Planung)

Oberstes Ziel muss sein, dass die Tagessätze im Bereich der Verträglichkeit im Kanton bleiben. Binningen darf auf keinen Fall zu den Spitzenreitern gehören.

Zu g) Anforderungen an GU

Im GU-Vertrag empfiehlt die BPK nebst den üblichen Vertragsbestimmungen folgende Ergänzungen aufzunehmen:

- Definition eines Kostendachs
- Mitspracherecht bei Vergabungen
- Offene Abrechnung
- Gewinnbeteiligung z.B. 70/30 % oder 50/50 % d.h.70% der Bauherr, 30 % der GU (Verhandlungssache)
- Zahlung nach Baufortschritt z.B. monatlich
- Bankgarantie/Erfüllungsgarantie

Zusammenfassung

- Den Wettbewerb lanciert und durchgeführt hat die Gemeinde. Alsdann erhielt die Stiftung den Auftrag, das Projekt umzusetzen, dies mit dem gleichen Architekten, der den Wettbewerb gewonnen hat. Heute liegt ein Bauprojekt im Massstab 1:100 und der Kostenvoranschlag vor.
- Das Projekt Schlossacker überzeugt vom Konzept und dem Betriebsablauf her vor allem im APH Bereich.

- Die heutigen Kosten entsprechen dem dazugehörenden Bauvolumen.
- Gemeinderat, Stiftungsrat und Baukommission werden mit dem Architekten die Ausführungsplanung vorantreiben und anschliessend die GU–Ausschreibung tätigen.
- Für Nachträge sind erfahrungsgemäss CHF 1.5 bis 2.0 Mio zu reservieren. Therwil hat trotz seriöser Detailplanung ca. 160 Nachträge mit einer Investition von CHF 1.6 Mio zu bewilligen.

Empfehlungen der BPK

- Die Baukosten von CHF 42 Mio (inkl. Umgebung Gemeinde und Erschliessung) sind als Kostendach (inkl. Nachträge, exkl. Teuerung) zu betrachten.
- Die Tagespauschale sollte unbedingt im Rahmen der Verträglichkeit im Kanton bleiben. Diese beträgt CHF 125.- bis 135.- pro Tag (Index 2009).
- Die Ergänzungen gemäss der Aufzählung unter g) sollen im GU-Vertrag aufgenommen werden.
- Zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit ist die Erhöhung des Bauwerks um ein Stockwerk und damit der Zahl der Betten um drei Pflegeeinheiten resp. 24 Betten zu prüfen.

Antrag der BPK

Die BPK kommt mehrheitlich zum Schluss, dem Einwohnerrat folgendes zu beantragen:

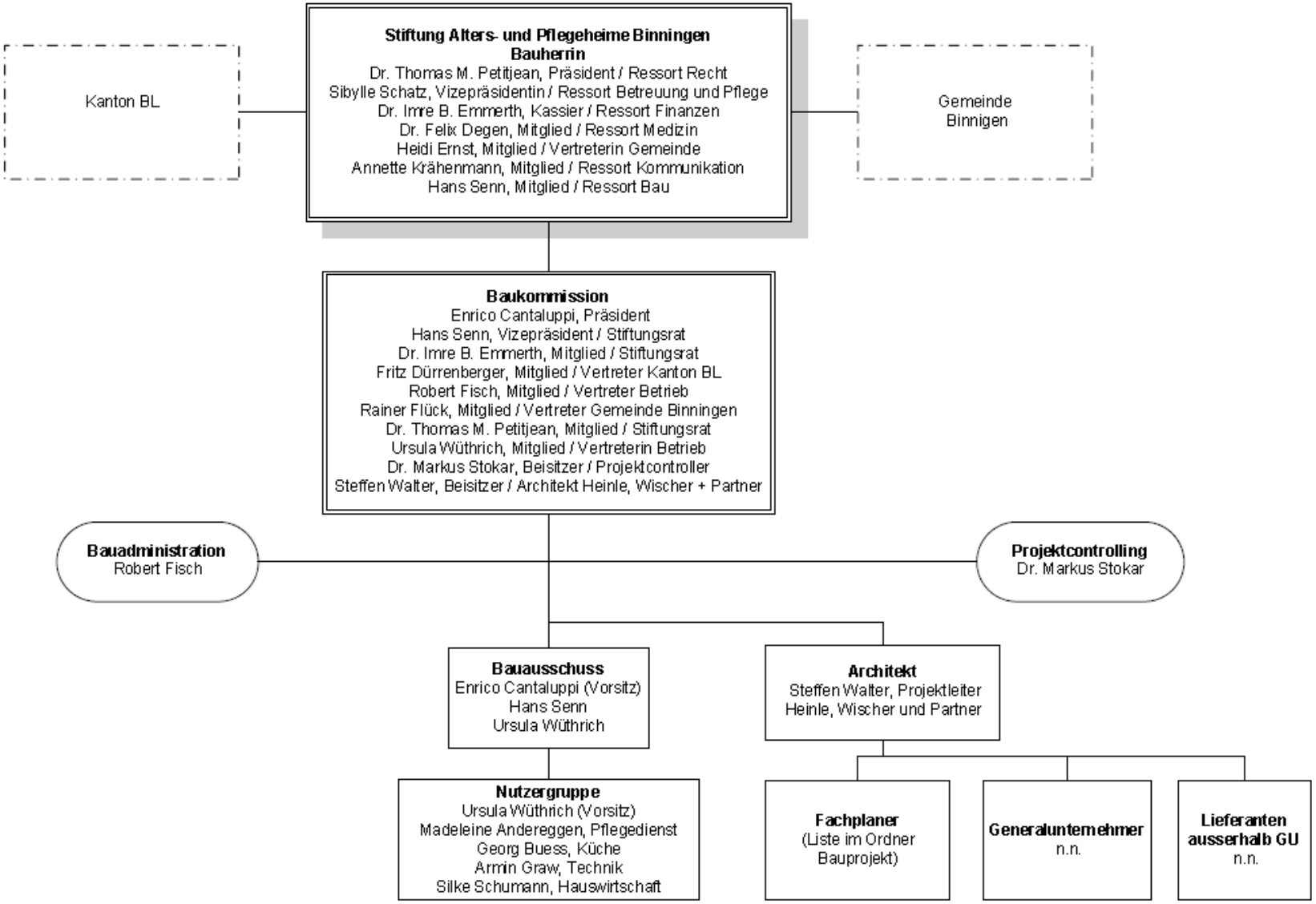
../.. **Für die GU-Ausschreibung wird von der noch zu bewilligenden Investition von CHF 9.2 Mio (Anteil Gemeinde) eine Tranche von CHF 1.5 Mio. als Planungskredit für die Ausführungsplanung vor der GU-Ausschreibung gesprochen.**

Binningen, 31. März 2009

Der Präsident der BPK

Willy E. Müller

Beilage: Organigramm Projektorganisation

Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen

Organigramm Bauprojekt Schlossacker – Zentrum für Wohnen und Pflege