

Urnenabstimmung vom 09. Juni 2013

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

A Politische Gemeinde

1 Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden **Kreditbewilligung Realisierung**

Ausgangslage

Das Alterszentrum Sunnetal ist vom architektonischen und statischen Konzept so gebaut worden, dass eine räumliche Erweiterung realisierbar ist. Eine Erweiterung drängt sich aufgrund der vollen Auslastung und der demographischen Entwicklung auf und entspricht dem Ziel, den Betrieb des Alterszentrums Sunnetal in einer Grösse zu führen, die eine kostendeckende Betriebsrechnung ermöglicht. Am 13. Juni 2012 genehmigte die Gemeindeversammlung dazu einen Projektierungskredit im Umfang von insgesamt CHF 285'000 inkl. MwSt.

Durch die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal soll dieses räumlich um 12 Pflegezimmer und 5 Alterswohnungen erweitert werden. Dies geschieht mittels Aufstockung auf die vorhandene Baustruktur im mittel- und südöstlichen Trakt des Alterszentrums.

Der nun vorliegende Projektierungskredit basiert auf dem Bauprojekt und dem Kostenvoranschlag vom 24. Januar 2013 des Atelier am unteren Rain, H. Diener + F. A. Müller in Fällanden.

Investition

Die RPK hat den Realisierungskredit, namentlich den Kostenvoranschlag des Architekten und die Planunterlagen im Umfang von insgesamt CHF 6'150'000 inkl. MwSt., stichprobenweise geprüft und analysiert.

Dabei sind folgende Punkte aufgefallen:

- Der Kostenvoranschlag vom 24.01.2013 ist im Vergleich zur Kostenschätzung vom 08.12.2011 (Grundlage Projektierungskredit) um 15.04% höher (+ CHF 804'000). Dies trotz diverser Vorinvestitionen im bisherigen Realisierungskredit (z.B. Wärmeerzeugung bereits realisiert, Zuleitungen vorhanden, Lüftung bereits realisiert, Brandmelde-Zentrale und Notlichtzentrale vorhanden, etc.). Die Mehrkosten beinhalten die baulichen Mehraufwendungen der Aufstockung und die diversen Anpassungen aus betrieblichen Anforderungen (diese sind für das gesamte Alterszentrum wirksam). Die Nachrüstungen für die bestehenden Räume / Anlagen und Mehraufwendungen infolge Aufstockung belaufen sich auf rund CHF 2 Mio. Die RPK hat mit einem eigenen Vergleich die Kostenkennwerte

des bisherigen Gebäudes (Realisierung 2000-2002) mit dem beantragten Kredit für die Aufstockung verglichen. Die neuen Kennwerte können aufgrund der Teuerung zwischen 2000-2013 (23% Baupreisindex Schweiz, Raum Zürich) und zusätzlichen Auflagen aus Gesetzen plausibel nachvollzogen werden (siehe Tabelle).

Vergleich Kostenkennwerte	Baukosten	Fläche GF	Preis/m ²
Baukosten bisher (BKP 1-9)	12'978'000	3'910	3'319
Baukosten neu (Kredit BKP 1-9)	6'150'000	974	6'314
Baukosten korrigiert (abzüglich Mehraufwand Nachrüstungen / Aufstockung.)	4'135'000	974	4'245
Baukosten Hochrechnung RPK (Preis bisher zuzüglich Teuerung, div. Aufwände +28%)	4'139'500	974	4'250

- Die ausgewiesene räumliche Erweiterung beträgt durch die Aufstockung 12 Pflegezimmer und 5 Alterswohnungen. Durch die Aufhebung einer Alterswohnung und eines Pflegezimmers im Erdgeschoss in Spitex Besprechungs- und Behandlungsräume sind **netto 11 Pflegezimmer und 4 Alterswohnungen** zusätzlich geplant. Dazu der nachstehende Vergleich in Tabellenform:

Anzahl	Pflegezimmer		Alterswohnungen	
	bisher	neu	bisher	neu
Erdgeschoss	1	0	5	4
1. Obergeschoss	10	16	5	5
2. Obergeschoss	10	16		5
Total	21	32	10	14
Differenz		+11		+4

Dies entspricht nicht mehr den im Projektierungskredit ausgewiesenen Mengen. (Antrag und Weisungen Gemeindeversammlungen vom Mittwoch, 13. Juni 2012, Seite 15: Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus wird das Alterszentrum Sunnetal 33 Pflegeplätze und 14 Alterswohnungen anbieten können).

Durch die Erhöhung der zusätzlichen Aufenthaltsflächen bei den Pflegezimmern (bisher 30m², neue 40m²) musste auf das Pflegezimmer im Erdgeschoss verzichtet werden. Die Kombination mit den Alterswohnungen entspricht ebenfalls nicht mehr heutigen Standards.

- Es fällt auf, dass im Baubeschrieb diverse Optimierungen am Betrieb und Ersatzbeschaffungen vorgenommen werden, welche sich im Kostenvoranschlag niederschlagen (z.B. Ersatz Telefonanlage, Ersatz Personensuchanlage (PSA) durch DECT-Telefone (Funktelefone), Geocooling, Befeuchtung, etc.). Diese Ersatzbe-

schaffungen werden für das ganze Alterszentrum vorgenommen (nicht nur für die Aufstockung) und belaufen sich auf rund CHF 0.9 Mio. Beim Geocooling und der Befeuchtung handelt es sich um Komfortverbesserungen, welche nicht zu höheren Erträgen führen bzw. nicht auf die Bewohner überwältigt werden. Beide Massnahmen führen jedoch im Betrieb zu höheren Kosten. Allenfalls wäre bei einer Verzichtsplanung auf solche Komfortverbesserungen zu verzichten (da solche in den Richtlinien der Stadt Zürich für den Bau von Altersheimen auch nicht vorgesehen sind). Diese Richtlinien richten sich nach dem Installationsstandard vergleichbarer Appartements auf dem freien Wohnungsmarkt.

- Auch im Erdgeschoss erfolgen diverse Umbauten (Aufenthaltsraum Mitarbeiter, Fumoir, etc.). Beim geplanten Fumoir fragt es sich, ob dieses für einen Gesundheitsbau der öffentlichen Hand, auch in Anbetracht hoher Unterhaltskosten (Filteranlagen Lüftung, Aktivkohlefilter, etc.) dem Grundsatz eines wirtschaftlichen Umgangs mit den Mitteln entspricht.
- Im Kostenvoranschlag werden im Baukostenplan (BKP) 583 Reserven für Unvorhergesehenes von rund 10% der relevanten BKP-Positionen ausgewiesen (BKP 1-4 / 9). Dies entspricht der Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlags, erstaunt bei einer Aufstockung, welche sich doch massgeblich auf bestehende Offertpreise und Erfahrungswerte der bisherigen Unternehmer und Lieferanten stützen könnte. Aus Sicht der RPK liegt in diesem Bereich erfahrungsgemäss ein finanzieller Spielraum nach unten vor.
- Bei den Nasszellen sind die heutigen Anforderungen an das hindernisfreie Bauen gemäss aktueller Vorschrift nicht mehr gegeben. Die Gesundheitsdirektion des Kt. ZH hat dazu eine Ausnahmegewilligung erteilt. Ansonsten hätten die geforderten Zimmergrössen nicht mehr eingehalten werden können. Dies führte unter anderem zum bereits erwähnten Wegfall eines Pflegezimmers im Erdgeschoss.

Zusammenfassend sieht die RPK im vorliegenden Bauprojekt und dem dazugehörigen Kostenvoranschlag noch Optimierungspotential.

Betriebskosten / Unterhalt

Die externe Beratungsfirma qusano gmbh hat der RPK eine detailliertere Rechnung zu den betrieblichen Folgekosten des Realisierungskredits zugestellt. Darin wurden die Investitionen in die Pflegebetten und Wohnungen aufgeschlüsselt und mit dem bisherigen Kredit bzw. als Gesamtinvestition verglichen.

Der RPK ging es insbesondere darum, das mit dem Planungskredit formulierte Ziel des Gemeinderats, den Betrieb des Alterszentrums Sunnetal in eine Grösse führen zu können die eine kostendeckende Betriebsrechnung ermöglicht, zu prüfen.

Die RPK hat die Betriebsrechnung stichprobenweise geprüft und analysiert. Dabei sind folgende Punkte aufgefallen:

- Die Erhöhung der Investition um CHF 804'000 führt zu betrieblichen Folgekosten von jährlich CHF 24'120 (3% der Investition), d.h. das aktuelle betriebliche Defizit von CHF –34'349 könnte nur mit Minderinvestitionen von CHF 1'144'966 auf null reduziert werden. Dies erscheint ohne Reduktion der Anforderungen nicht realistisch.
- Der Betriebsrechnung ist zu entnehmen, dass ein Pflegeplatz (sofern ausgelastet) Erträge von CHF 129'469 generiert.
- Der Betriebsrechnung ist zu entnehmen, dass eine Alterswohnung (sofern ausgelastet) Erträge von CHF 17'757 generiert.

Der Wegfall des einen Pflegezimmers im Erdgeschoss hat einen negativen Einfluss auf die Ertragsrechnung. Gemäss Rücksprache der RPK mit Vertretern des Projektteams ist eine Aktivierung des verlorenen Pflegezimmers aufgrund diverser neuer Vorschriften (der Gesundheitsdirektion Kt. ZH / hindernisfreies Bauen) nicht möglich.

Sollte der räumliche Bedarf der Spitex (Zusammenführung mit Gustav-Zollinger-Stiftung) zukünftig anderweitig erfüllt werden können, wäre die Alterswohnung im Erdgeschoss einfach zu einer solchen zurückzuführen. Dies hätte rasch einen langfristigen Einfluss auf die Ertragslage.

Dennoch zeigt sich, dass das heutige jährliche strukturelle Defizit des Alterszentrums mit der Erweiterung stark reduziert werden kann. Das Ziel des Gemeinderates eines kostendeckenden Betriebs sollte annähernd erreicht werden können.

Der Realisierungskredit für die Aufstockung des Alterszentrums Sunnetal weist Mehrkosten von CHF 804'000 gegenüber der Kostenschätzung des Projektierungskredits (Juni 2012) aus. Dies aufgrund von Mehranforderungen (Erdbebensicherheit, Brandschutz), Komfortverbesserungen (Geocooling, Befeuchtung) und Ersatzinvestitionen aus dem laufenden Betrieb (neue Telefonanlage). Auch die Mehraufwendungen durch die erst heute realisierte Aufstockung verursachen beträchtliche Kosten (z.B. Ersatz bestehende Dachhaut). Die RPK sieht im vorliegenden Bauprojekt Einsparpotential (z.B. Fumoir und Komfortverbesserungen). Die Kostenkennwerte entsprechen denen vergleichbarer Projekte und dem bereits realisierten Teil des Alterszentrums. Die Investition kann aktuell aus eigenen Mitteln bestritten werden und ist im Finanzplan vorgesehen.

Gegenüber der Weisung zum Projektierungskredit wird ein Pflegezimmer weniger realisiert. Dies wirkt sich in der Betriebsrechnung gegenüber den Mehrinvestitionen negativ aus. Gegenüber dem heutigen Betrieb kann das strukturelle Defizit dennoch stark reduziert werden. Das Ziel des Gemeinderates eines kostendeckenden Alterszentrums sollte annähernd erreicht werden können.

Die RPK hat den vorliegenden Realisierungskredit geprüft und empfiehlt diesen zur Annahme.

Fällanden, 08. April 2013

RPK Fällanden

Der Präsident

Der Sekretär


Thomas Wipfler


Heinz Rügsegger