

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 26. September 2017.

Traktandum Nr. 3 Pflegezentrum Forch. Umbau, Sanierung Hauptgebäude. G1.1.9 Abrechnung Ausführungskredit. Genehmigung Nachtragskredit.

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

- 1. Die Abrechnung des Ausführungskredits für den Umbau und die Sanierung des Pflegezentrums Forch mit Kosten von CHF 32'073'384.80 und einem Kostenanteil der Gemeinde Zumikon von CHF 12'829'339.10, wird genehmigt.*
- 2. Für die Mehrkosten wird ein Nachtragskredit von CHF 1'989'339.10 genehmigt.*

Kurzfassung

Nach der Zustimmung der Stimmbürgerschaft zum Projekt Umbau/Sanierung Pflegezentrum Forch (vormals Zollingerheim) zeigte die Vorbereitungs- und Planungsphase, dass die bewilligten Kosten nicht ausreichen würden. Kurz vor Baubeginn im Frühjahr 2014 zeichneten sich bereits Mehrkosten von ca. CHF 3 Mio. ab. Bei einem Bauprojekt in dieser Gröszenordnung und Komplexität war zudem absehbar, dass noch weitere Mehrkosten hinzukommen könnten. Schlussendlich wurde der bewilligte Ausführungskredit von total CHF 27,1 Mio. um CHF 4,97 Mio. überschritten. Für Zumikon bedeutet dies bei einem Kostenanteil von 12,83 Mio. Mehrkosten von rund CHF 1,99 Mio. (bewilligter Kredit: CHF 10,84 Mio.).

Die Mehrkosten entstanden zur Hauptsache aus zwei Positionen, die vorgehend unterschätzt worden waren. Auf der einen Seite wurde in der Planungsphase vom ursprünglichen Vorhaben abgewichen, den Umbau unter laufendem Betrieb zu realisieren; das Angebot eines zwischenzeitlichen Provisoriums verteuerte das Projekt massgeblich. Auf der anderen Seite erwiesen sich die Umgebungsarbeiten als wesentlich aufwändiger als ursprünglich angenommen. Dazu kamen noch diverse neue gesetzliche Auflagen sowie einzelne Verbesserungen für den zukünftigen Betrieb. So unschön die entstandenen Mehrkosten selbstverständlich sind, so muss deren Ausgabe als richtig und sinnvoll beurteilt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Weisung Ausgangslage Im Jahr 2008 hat die Zollinger Stiftung, Forch, (damals noch Gustav-Zollinger-Stiftung) Architekt Rainer Weibel aus Weisslingen den Auftrag erteilt, auf der Basis einer umfassenden Gebäudeanalyse (2006) ein Vorprojekt zu erarbeiten. Dieses war Basis für die Bemessung des Projektierungskredits wie auch für die weitere Projektierung.

Das Vorprojekt wurde mit CHF 220'258.30 entschädigt. Die Kosten wurden von den beiden Gemeinden Maur und Zumikon im Verhältnis 60/40 getragen und damals bereits abgerechnet. Sie sind daher weder Bestandteil des genehmigten Ausführungskredits noch sind sie in der heute präsentierten Bauabrechnung enthalten.

Im Juni 2009 genehmigten die Gemeindeversammlungen der beiden Gemeinden Maur und Zumikon den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 2,16 Mio. Anschliessend musste ein Vergabeverfahren nach den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt werden, aus welchem die Itten + Brechbühl AG, Zürich, als Siegerin hervorging.

Anfang 2010 hat die Itten + Brechbühl AG als Generalplaner mit den Projektierungsarbeiten begonnen. Bis Ende März 2011 wurde das eingabereife Bauprojekt inkl. detailliertem Kostenvoranschlag (KV) ausgearbeitet.

An der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 hiessen die Zumiker Stimmberechtigten das Projekt und den Baukreditanteil von CHF 10,84 Mio. für die Sanierung und den Umbau des Pflgetrakts Zollingerheim (heute Pflegezentrum Forch) gut. Der Zumiker Anteil entsprach 40 % der gesamten Investitionssumme von CHF 27,10 Mio. Der Differenzbetrag von CHF 16,26 Mio. (60 %) wurde gleichentags durch die Stimmbevölkerung von Maur gutgeheissen. Die heute zur Verabschiedung vorliegende, gesamte Abrechnungssumme beträgt total CHF 32'073'347.80. Die Mehrkosten von CHF 4'953'347.80 sind im entsprechenden Abschnitt erläutert.

Die Bauarbeiten wurden im März 2014 aufgenommen und dauerten zwei Jahre. Der Bezug der neuen Pflegezimmer erfolgte am 15. März 2016. Der Stiftungsrat der Zollinger Stiftung informierte den Gemeinderat mit regelmässigen Zwischenberichten über die Baukostenentwicklung.

Bis März 2014 (kurz vor Baubeginn) wurde der Gemeinderat bereits über Mehrkosten von rund CHF 3,0 Mio. informiert. Weil die Bauarbeiten mit Rücksicht auf die Bewohnerinnen und Bewohner keinen Aufschub ertrugen und am Projekt keine wesentlichen Änderungen vorgenommen wurden, verzichteten die beiden beteiligten Gemeinden, gestützt auf § 120 Abs. 2 Gemeindegesetz, auf eine Antragsstellung für einen Ergänzungskredit. In seinem amtlichen Verhandlungsbericht vom 20. März 2014 orientierte der Gemeinderat die Öffentlichkeit über die gemäss damaliger Kostenprognose resultierende Kreditüberschreitung von insgesamt rund CHF 3 Mio.

Baufaufgabe Das Alters- und Pflegeheim der Zollinger Stiftung wurde im Jahr 1983 eröffnet. Nach 28 Jahren Betriebszeit wurde ein Umbau und eine Erweiterung des Gebäudes notwendig. Dabei ging es nicht nur um die Werterhaltung der heutigen Bausubstanz, um die Erneuerung der haustechnischen Anlagen, um die Erfüllung von sicherheitstechnischen und feuerpolizeilichen Auflagen sowie um die energetische Gesamtanierung; der Stiftungsrat hatte auch prüfen lassen, ob das damals bestehende Betriebskonzept den zeitgemässen Bedürfnissen im Alters- und Pflegebereich entsprach und ebenso, ob es weiterhin am Markt zu bestehen vermochte. Die Erkenntnisse aus diesen Überprüfungen zeigten, dass diverse Bereiche des Pflegetrakts den heutigen Gegebenheiten angepasst werden mussten.

Gestützt darauf hat der Stiftungsrat der Zollinger Stiftung den Pflegetrakt auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichtet, erneuern und erweitern lassen. Gleichzeitig ist auf privater Basis die "Seniorenresidenz" als Neubau mit 35 vermietbaren Wohnungen realisiert worden. Der Ausbaustandard dieser Seniorenwohnungen erfüllt die Anforderungen im breiten mittleren Kaufkraft-Segment. Der Erweiterungsbau ist im südöstlichen, damals noch unbebauten Grundstücksteil realisiert worden.

Konzept Neben den altersbedingten Sanierungsmassnahmen an der Bausubstanz des Pflegetrakts wurde auch das Angebot nachhaltig verbessert. Dies wurde durch die bauliche Ergänzung eines viergeschossigen Anbaus mit acht neuen Bewohnerzimmern und einem zusätzlichen Lift erreicht. Die ursprünglichen Einbett-Bewohnerzimmer und Zweibett-Bewohnerzimmer mit insgesamt 72 Betten konnten damit vergrössert, ergänzt und so verändert werden, dass heute alle Zimmer über einen eigenen Sanitärraum mit Dusche und WC verfügen. Zudem entsprechen sie in ihrer Grösse und Anordnung den heutigen Bedürfnissen an das hindernisfreie Bauen.

Neu werden mit 58 Einbett-Bewohnerzimmern und 12 Zweibett-Bewohnerzimmern total 82 vollständig erneuerte Pflegeplätze angeboten. Davon können je nach Bedarf 24 der Einbett-Bewohnerzimmer zu 2-Zimmer-Wohneinheiten kombiniert werden. Die auf die einzelnen Geschosse verteilten Aufenthaltsräume sind grösser, freundlicher und besser belichtet.

Im Erdgeschoss wurde die Vergrösserung und Modernisierung des Küchen- und Gastronomiebereichs realisiert. Die alte Küche entsprach nicht mehr den Hygienevorschriften und musste sowohl baulich als auch betrieblich verbessert werden. Neben der Wohnbegleitung und dem Pflegebereich ergänzen heute weitere sinnvolle Dienstleistungseinrichtungen, wie eine Bäckerei mit Lebensmittel-Kleinangebot, sowie das im Neubau der Seniorenresidenz situierte Coiffeurgeschäft, die Physiotherapie, Fusspflege, Kosmetik, usw. die üblichen Nutzungen des Alterswohnens. Im 1. Untergeschoss wurde die Anlieferung und die Anzahl Parkplätze mit einer neuen Warenumschlagstelle und einer erweiterten Unterniveaugarage dem Gesamtangebot angepasst. Gleichzeitig wurden die Schul- und Gemeindebibliothek und der Spinetz-Bereich den heutigen Bedürfnissen entsprechend erweitert.

Die Haustechnik und die Gebäudehülle wurden so erneuert, dass der gesamte Gebäudekomplex den heutigen Energievorschriften entspricht. Die Erdbebensicherheit wurde unter Anwendung der heutigen Normierung wesentlich verbessert. Gleichzeitig ist der Pflgetrakt in seinem eigenständigen architektonischen Ausdruck dem bereits umgebauten Südtrakt und damit dem heutigen Architekturverständnis angeglichen worden.

Durch die realisierte Flexibilität der Zimmer im Pflgetrakt wird sich die Zollinger Stiftung zudem den stetig verändernden Gegebenheiten der Marktlage besser anpassen können.

Etappierung Ursprünglich, noch vor der Genehmigung des Ausführungskredits, war geplant, den Pflgetrakt unter laufendem Betrieb umzubauen. Bereits während den Planungsarbeiten haben die Bau- und Betriebsverantwortlichen erkannt, dass ein solches Vorgehen für alle Beteiligte unzumutbar wäre. Das Vorgehen hätte neben den Provisoriumskosten von rund CHF 1,36 Mio. eine Reduktion der Betriebserträge von geschätzten CHF 3,0 Mio. gebracht; dies aufgrund reduzierter Pensionstaxen (Baulärm und Immissionen) und der langandauernden Bauzeit.

Es wurde nach neuen Lösungen gesucht und diese in der Folge auch umgesetzt. Dabei war nach wie vor wichtigste Zielsetzung, während den Sanierungs- und Umbauarbeiten den Pflgebetrieb weiterzuführen.

In der bis zur Abstimmung vom 27. November 2011 (Genehmigung Ausführungskredit) verfügbaren Zeit wurde eine Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung erarbeitet welche vorsah, als erste Etappe den Neubau der Residenz mit den Seniorenwohnungen im südlichen Grundstücksteil zu realisieren. In einer ersten Phase wurden in den 35 Wohnungen provisorische Pflegezimmer, im Erdgeschoss ein Teil der Verwaltung sowie ein Aufenthaltsraum mit Ess- und Cafeteria-Bereich eingerichtet.

In einer zweiten Etappe, zeitlich mit dem Baubeginn des Neubaus um ein Jahr verschoben, wurden sämtliche Bauarbeiten ausserhalb des Pflgetrakts in Angriff genommen. Dabei handelte es sich um die neue Tiefgarage, den Küchenneubau sowie um den Anbau in der nordwestlichen Gebäudenische. Nach Fertigstellung der Provisorien im Neubau zogen die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflgetrakts in den Neubau um. Danach konnte im leergewordenen Gebäude mit den Sanierungs- und Umbauarbeiten begonnen werden.

In einer dritten Etappe wurde der Pflgetrakt über alle Geschosse vollständig renoviert. Nach Fertigstellung der Sanierungs- und Umbauarbeiten kehrten die Bewohnerinnen und Bewohner wieder ins neu gestaltete Gebäude zurück. In einer letzten Arbeitsphase wurden dann die Provisorien im Neubau zurückgebaut und die einzelnen Räume wurden für den Wohnungsbetrieb instand gesetzt.

Baukosten Die Umbaukosten des Pflgetrakts sind der Baubuchhaltung der Itten + Brechbühl AG zu entnehmen. Dabei ist anzumerken, dass bei der heute vorliegenden Kostenzusammenstellung gegenüber der in der Weisung zur Urnenabstimmung vom 27. November 2011 enthaltenen Kostenaufstellung Umgruppierungen vorgenommen wurden. So sind die Kosten von CHF 1,47 Mio. für die dem Projekt Neubau Residenz anzulastende Tiefgarage in der Abrechnung enthalten, werden aber unter BKP 83 pauschal wieder in Abzug gebracht. Die Provisorien in der Residenz waren ursprünglich separat aufgelistet; jetzt werden sie unter BKP 80 aufgeführt. Zudem sind jetzt alle Mehrwertsteuern bei den einzelnen Arbeitsgattungen aufgerechnet.

Die abgerechneten Investitionskosten lassen sich wie folgt zusammenfassen (alle Beträge in CHF, inkl. MWSt.):

BKP	Arbeitsgattung	Ausführungskredit/KV	Abrechnung
1	Vorbereitungsarbeiten	1'696'572.00	182'147.40
10	Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuch.	40'068.00	20'944.15
11	Abbrüche, Demontagen	874'476.00	3'354.45
12	Sicherung, Provisorien im Pflgetrakt	141'588.00	142'162.50
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	400'896.00	15'686.30
15	Anpassungen an bestehende Leitungen	21'600.00	0.00
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	10'800.00	0.00
17	Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung	207'144.00	0.00
2	Gebäude	22'054'521.00	27'266'909.60
20	Baugrube	226'152.00	1'487'940.05
21	Rohbau 1	2'827'224.00	5'042'348.90
22	Rohbau 2	2'247'912.00	2'497'926.35
23	Elektroanlagen	2'058'372.00	2'836'918.40
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteanlagen	3'787'833.00	3'484'337.60
25	Sanitäranlagen	2'657'124.00	2'881'210.95
26	Transportanlagen	533'304.00	430'250.60
27	Ausbau 1	2'484'540.00	3'087'197.75
28	Ausbau 2	1'883'088.00	1'584'605.65
29	Honorare	3'348'972.00	3'934'173.35
3	Betriebseinrichtungen	861'300.00	717'732.75
34	Heizung, Lüftung, Kälte	0.00	171'497.85
35	Sanitäranlagen (Kücheneinrichtungen)	861'300.00	717'732.75
5	Baunebenkosten	684'288.00	721'367.75
51	Bewilligungen, Gebühren	359'640.00	139'216.30
52	Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	162'000.00	240'044.15
53	Versicherungen	26'568.00	36'133.20
55	Bauherrenleistungen	97'200.00	305'974.10
56	Übrige Baunebenkosten	38'880.00	0.00
7	Reserve	1'107'000.00	0.00
70	Unvorhergesehenes	1'107'000.00	0.00

8	Fremdleistungen	236'400.00	2'652'359.40
80	Provisorien in der Residenz	1'360'800.00	2'862'377.95
81	Speicherkanal (im Zollingerweg)	0.00	133'046.65
82	Umgebungsarbeiten	345'600.00	1'126'934'.80
83	Abzug Tiefgarage	- 1'470'000.00	- 1'470'000.00
9	Mobiliar, Kunst am Bau	459'324.00	450'330.90
90	Mobiliar	459'324.00	404'330.90
94	Kleininventar (Signaletik)	0.00	45'451.20
Gesamttotal		27'099'405.00	31'990'847.80
Rückstellungen (Abschlussarbeiten, Gebühren)			82'500.00
Rundung		595.00	0.00
Total Anlagekosten (inkl. MWSt.)		27'100'000.00	<u>32'073'347.80</u>
Mehrkosten		4'973'347.80	

Aufteilung der Investitionskosten:

Gemeinde	Anteil	Kostenanteil	bewilligter Kredit	Überschreitung
Maur	60 %	19'244'008.70	16'260'000.00	2'984'008.70
Zumikon	40 %	12'829'339.10	10'840'000.00	1'989'339.10
Total	100 %	32'073'347.80	27'100'000.00	4'973'347.80

Mehrkosten Höhe Mehrkosten

Wie vorstehend dargestellt, zeigt der Vergleich zwischen dem an der Urne vom 27. November 2011 bewilligten Kredit von CHF 27'100'000.00 und der heute vorliegenden Bauabrechnung von CHF 32'073'347.80 Mehrkosten in der Höhe von insgesamt CHF 4'973'347.80.

Die im KV ausgewiesenen Reserven wurden vollumfänglich beansprucht (Pos. 7 heute 0). Da es diesen Tatbestand zu berücksichtigen gilt, sind weitere CHF 1'107'000.00 zu begründen.

Die Teuerung in der Zeit vom März 2011 (Zeitpunkt der Erarbeitung des KV) bis zum Baubeginn (Vertragsabschlüsse) ist gemäss des "Zürcher Index der Wohnbaupreise" nur gering und beträgt 0.6 %; was einer Teuerung von CHF 162'600.00 entspricht.

Daraus folgt ein Mehrkosten-Begründungsbedarf von rund CHF 5'900'000.00.

Einzelne Mehr-/Minderkosten

Nachstehend sind die Mehr-/Minderkosten nach den einzelnen BKP-Positionen dargestellt. Sie lassen sich über die wichtigsten Positionen betrachtet wie folgt zusammenfassen (Beträge gerundet, in CHF, inkl. MWSt.):

Mehrkosten

BKP 201	Tiefbauarbeiten (Baugrubenaushub, Foundation)	1'055'000.00
BKP 211	Baumeisterarbeiten	925'000.00
BKP 221	Fenster, Türen, Tore	255'000.00
BKP 226	Verputzte Aussenwärmedämmung	180'000.00
BKP 23	Elektroanlagen	780'000.00
BKP 25	Sanitäranlagen	225'000.00
BKP 273	Schreinerarbeiten	455'000.00
BKP 275	Schliessanlage	50'000.00
BKP 29	Honorare	585'000.00
BKP 559	Bauherrenberatung	195'000.00
BKP 80	Provisorien (in der Residenz)	1'500'000.00
BKP 81	Speicherkanal (im Zollingerweg)	135'000.00
BKP 82	Umgebung	<u>780'000.00</u>
Total Mehrkosten		7'120'000.00

Minderkosten

BKP 24	Heizung, Lüftung, Kälte	300'000.00
BKP 26	Transportanlagen (Aufzüge)	105'000.00
BKP 272	Metallbauarbeiten	365'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	145'000.00
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	220'000.00
	Diverses	<u>85'000.00</u>
Total Minderkosten		1'220'000.00

Zusammenfassung

Mehrkosten	7'120'000.00
Minderkosten	<u>- 1'220'000.00</u>
Verbleibende Mehrkosten	<u>5'900'000.00</u>

Detallierte Mehrkostenbegründung

Im Grundsatz lassen sich die Mehrkosten in drei Kategorien unterteilen:

- A: Nicht voraussehbare Mehrkosten (ca. 50 % der Gesamt-Mehrkosten)
- B: Behördliche Auflagen (ca. 20 % der Gesamt-Mehrkosten)
- C: Werk- und betriebsverbessernde Leistungen (ca. 30 % der Gesamt-Mehrkosten)

A: Nicht voraussehbare Mehrkosten (ca. 50 % der Gesamt-Mehrkosten)

Als solche werden diejenigen Mehrkosten bezeichnet, welche zum Zeitpunkt der KV-Erarbeitung nicht erkannt werden konnten oder zu tief budgetiert wurden. Im Lauf des Planungs- und Realisierungsprozesses wurden notwendige, unverzichtbare Massnahmen erkannt, welche sich nicht haben einsparen lassen. Zu diesen Kosten gehören erhöhte Anforderungen an die Tiefbauarbeiten (Pfählungen) für die neue

Tiefgarage, aber auch ungeplante Mehrleistungen für Abbruch und Demontagen im Bereich der Baumeisterarbeiten.

Bei der Gebäudetechnik, insbesondere den Elektro- und Sanitäreanlagen, hatte sich gezeigt, dass die notwendigen Sanierungsmassnahmen der Installationen massiv intensiver waren als zunächst angenommen.

Bei den Schreinerarbeiten waren die Annahmen im KV generell zu tief angesetzt. In den Bereichen der Verwaltung, der Garderoben und der Wäscherei ist man zudem davon ausgegangen, Etlliches weiter verwenden zu können, was sich im Nachhinein leider als unmöglich erwies.

Bezüglich der Provisorien im Neubau der Residenz ist wiederholend festzuhalten, dass ursprünglich geplant war, den Pflgetrakt unter Betrieb umzubauen. Bereits während den Planungsarbeiten haben die Bau- und Betriebsverantwortlichen jedoch erkannt, dass ein Umbau unter Betrieb für alle Beteiligten (insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner) unzumutbar wäre. So wurde entschieden, zuerst die Residenz fertigzustellen und diese während der Sanierungszeit des Pflgetrakts für die Pflege zu nutzen. Zur Prüfung der Realisierbarkeit wurde eine Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung erarbeitet. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Kostenschätzung waren die Details noch unklar und präzisierten sich erst im Lauf der weiteren, detaillierten Planung. Anpassungen an den Elektro- und Telefonanlagen, Weglaufsteuerung bei den Eingängen sowie erhöhte Brandschutzanforderungen brachten die heute bekannten Mehrkosten.

Aufgrund der ausgehandelten Verträge erhöhten sich mit steigender Bausumme auch die Honorarkosten.

B: Behördliche Auflagen (ca. 20 % der Gesamt-Mehrkosten)

Darunter fallen diejenigen Kosten, welche im Lauf des Planungs- und Ausführungsprozesses behördlich zusätzlich verlangt wurden.

Dazu gehören im Bereich der Baugrube der neuen Tiefgarage die vom kantonalen Tiefbauamt verfügten erhöhten Sicherheitsmassnahmen bezüglich der Baugrubensicherung gegenüber der Aeschstrasse sowie die erhöhten Anforderungen an die äussere Kanalisation.

Bezüglich Brandschutz sind im Lauf des Planungs- und Realisierungsprozesses sowohl beim Pflgetrakt als auch bei den Provisorien in der Residenz zusätzliche Anforderungen verfügt worden.

Der Parkplatz entlang des Zollingerwegs war ursprünglich nicht Bestandteil der errechneten Umgebungsgestaltung. Aufgrund der Auflagen bezüglich Pflichtparkplatzzahl mussten mehr Parkplätze realisiert werden. Die ursprünglich geplante

Längsparkierung wurde durch eine neue, senkrecht zur Strasse gestaltete Parkierung ersetzt.

Im Lauf des Planungs- und Realisierungsprozesses entschied die Gemeinde Maur, im Zollingerweg zwecks Retention einen Speicherkanal zu bauen. An diesem hatte sich die Zollinger Stiftung zu beteiligen.

C: Werk- und betriebsverbessernde Leistungen (ca. 30 % der Gesamt-Mehrkosten)

Dies sind Mehrkosten für Arbeiten, welche im Lauf des Planungs- und Ausführungsprozesses von der Bauherrschaft als notwendig beurteilt wurden. Es handelt sich weitgehend um Verbesserungen, welche zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr hätten realisiert werden können.

Dazu gehören verbessernde Massnahmen bei den automatischen Türen und Innentüren aber auch solche bei den Elektroanlagen. Insbesondere bei den Elektroanlagen wurde in den Bereichen der Bewohnerzimmer (Bettenumschaltung), bei der Audio- und Telefonanlage, in den Bereichen der Spitex und der Verwaltung sowie bei den Provisorien in der Residenz betriebsvereinfachende Verbesserungen und Modernisierungen realisiert.

Im Bereich der Sanitäranlagen wurde beschlossen, zusätzlich die Pflegebäder auf den vier Geschossen zu erneuern.

Bei den Umgebungskosten ist festzuhalten, dass ursprünglich lediglich die Instandsetzung der gebäudenahen Umgebung um die beiden Gebäudekörper "Pflegetrakt" und "Residenz" geplant war. Die damals prognostizierten Totalkosten lagen bei rund CHF 1,04 Mio. Im Lauf der Bearbeitung zeigte es sich, dass insbesondere im Zusammenhang mit den Bauarbeiten der Residenz die gesamte Gartenlandschaft erneuert werden musste. Zudem war ursprünglich geplant, die Umgebungskosten zwischen den beiden Bauten Pflgetrakt und Residenz im Verhältnis 35/65 aufzuteilen. Im Lauf der Bearbeitung gelangte man zur Überzeugung, dass beide Gebäude zu gleichen Teilen von der Gartenanlage profitieren und demnach die Aufteilung 50/50 zu erfolgen hatte.

Durch den verlängerten Bearbeitungsprozess, aber auch durch die unerwartet hohe Komplexität der Bauaufgabe wurde der Leistungsumfang der Bauherrenberatung rückblickend unterschätzt und in der Prognose zu tief angesetzt.

Zusammenfassend lassen sich die Mehrkosten der drei Kategorien wie folgt darstellen (Beträge gerundet, in CHF, inkl. MWSt.):

BKP	Arbeitsgattung	A	B	C	Total
201	Tiefbauarbeiten	770'000.00	285'000.00		1'055'000.00
211	Baumeisterarbeiten	850'000.00	75'000.00		925'000.00
221	Fenster, Türen, Tore	85'000.00	20'000.00	150'000.00	255'000.00
226	Aussenwärmedämmung	180'000.00			180'000.00
23	Elektroanlagen	425'000.00	10'000.00	345'000.00	780'000.00
25	Sanitäranlagen	180'000.00	15'000.00	30'000.00	225'000.00
273	Schreinerarbeiten	365'000.00		90'000.00	455'000.00
275	Schliessanlage			50'000.00	50'000.00
29	Honorare	585'000.00			585'000.00
559	Bauherrenberatung			195'000.00	195'000.00
80	Provisorien (Residenz)	825'000.00	420'000.00	255'000.00	1'500'000.00
81	Speicherkanal		135'000.00		135'000.00
82	Umgebung		125'000.00	655'000.00	780'000.00
	Minderkosten	-1'220'000.00			-1'220'000.00
	Total	3'045'000.00	1'085'000.00	1'770'000.00	5'900'000.00

Überlegungen des Stiftungsrats Prozessbeurteilung

Aus der Erfahrung des in allen Teilen erfolgreich abgeschlossenen Umbauprozesses des Südtrakts mit Kapelle wurden auch die anderen beiden Gebäude-Realisierungen (Pflegetrakt und Neubau Residenz) nach demselben Organisationsmuster angegangen. Das heisst, der Stiftungsrat hat eine Baukommission mit fachkundigem Bauberater eingesetzt, welche periodisch tagte, für die Stiftungsrats-Entscheidungen die entsprechenden Vorbereitungen traf und gut funktionierte. Mit den Zwischenberichten wurden auch die beiden Gemeinden Maur und Zumikon periodisch über den Stand der Bauarbeiten und über die finanzielle Situation informiert.

Ebenso wurde die Aufrechterhaltung des Betriebs sowohl aus der Sicht der Betriebsleitung und der Mitarbeitenden als auch aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner und deren Angehörigen optimal sichergestellt.

Beurteilung des Umbaus

Der Stiftungsrat darf heute feststellen, dass mit dem Neubau der Residenz und dem parallel dazu vorgenommenen Umbau des Pflegetrakts zwei sehr komplexe Bauvorhaben erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Mit dem erneuerten Pflegetrakt verfügen die Gemeinden Maur und Zumikon heute über eine moderne Institution für die Alters- und Übergangspflege. Sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner, als

auch die Betriebsleitung und die Mitarbeitenden fühlen sich im renovierten und gut ausgelasteten Pflegezentrum wohl.

Das Pflegezentrum präsentiert sich heute als zweckmässiges, bedürfnisgerechtes und auch ästhetisch ansprechendes Gebäude ohne unnötigen Luxus. Der dafür bezahlte Preis darf (insbesondere im Vergleich mit ähnlichen Bauvorhaben) als angemessen bezeichnet werden. Es trifft jedoch zu, dass die Umbaukosten zunächst tiefer prognostiziert wurden. Diese Differenz ist vor allem der grossen Komplexität des gesamten Bauvorhabens zuzuschreiben. Keinesfalls wurde aber zu teuer gebaut.

Dennoch sind auch kritische Gedanken zu formulieren - siehe nächsten Abschnitt.

Aus dem Prozess zu ziehende Lehren

Während des Vorbereitungsprozesses war der Stiftungsrat der festen Überzeugung, dass sich ein Rückbau und ein Neubau des Pflegezentrums weder betrieblich noch finanziell lohnen würde; dies wurde denn auch in der Weisung zum Antrag auf Genehmigung des Ausführungskredits so festgehalten.

Rückblickend kann diese Überzeugung durchaus in Frage gestellt werden. Mit einem Neubau hätten die modernen Anforderungen an ein Pflegezentrum wohl noch besser und nachhaltiger erfüllt werden können. Die Baukosten für einen Neubau wären jedoch mit Sicherheit höher ausgefallen.

Ebenso wurde der mit der zwischenzeitlichen Umnutzung der Residenz als Provisorium für das Pflegezentrum zusammenhängende Aufwand sowohl baulich als auch sicherheitstechnisch (Brandschutz) unterschätzt. Doch trotz der hohen Provisoriumskosten war der gewählte Realisierungsweg für alle Beteiligten besser und preisgünstiger als "Bauen unter laufendem Betrieb". Dazu kommt, dass mit dem gewählten Vorgehen der Ertragsverlust während der Bauphase um ca. CHF 3 Mio. reduziert werden konnte.

Weiter muss heute festgestellt werden, dass beim KV Reserven in der Höhe von 10 % (CHF 2,7 Mio.) anstelle von 4 % (CHF 1,1 Mio.) hätten vorgesehen werden müssen. Eine realitätsnahe Kostenprognose mit genügend Reserven hätte zu einer finanziellen Punktlandung geführt

Schliesslich ist der Stiftungsrat heute der festen Überzeugung, dass bei einer solch hochkomplexen Bauaufgabe neben dem Bauberater auch Personen sowohl im Stiftungsrat als auch in der Baukommission Einsitz nehmen müssen, die über ausgewiesene Erfahrung mit solchen Projekten verfügen.

Empfehlung Bei einem Rundgang im neuen Pflegezentrum Forch kann festgestellt werden, dass der Umbau durchwegs gelungen ist. Dies insbesondere bei Kenntnis des Zustands vor dem Umbau. Das Pflegezentrum wurde nicht nur auf den heutzutage aktuellen

Stand gebracht, sondern ist nun auch fit für die Zukunft. Die deutliche Kostenüberschreitung ist der grosse Wermutstropfen im gesamten Projekt. Als sich die Mehrkosten im Frühjahr 2014 ein erstes Mal abzeichneten, war an eine Projektumkehr nicht mehr zu denken. Es war klar, dass die Marschrichtung nur "Vorwärts" lauten konnte. Es ging darum, das bestmögliche Ergebnis, vor allem auch für die Bewohner/-innen und die Mitarbeitenden, mit so wenig Mehrkosten wie möglich zu erzielen. Die Entwicklung eines Bauprojekts in dieser Grössendimension ist ein langer Prozess, während dem sich die Zielvorgaben verändern können. Im vom Gemeinderat genehmigten Alterskonzept 2012 wird festgehalten, dass das Dienstleistungsangebot im Pflegebereich sowie die räumlichen Bedürfnisse im Zollingerheim (heute Pflegezentrum Forch) kontinuierlich berücksichtigt und angepasst werden. Unter diesem Gesichtspunkt rechtfertigt es sich, die Mehrkosten für das neue Pflegezentrum Forch zu akzeptieren und zu tragen. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung deshalb, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent Vorsteher Gesellschaft Christian Dietsche.

Zumikon, 12. Juli 2017

Gemeinderat Zumikon



Marc Bohnenblust
Vizepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

- In der Aktenauflage
- Weisung zur Urnenabstimmung vom 27. November 2011,
 - Protokoll über die Urnenabstimmung vom 27. November 2011,
 - Erläuterungsbericht Dokumentation Projekt mit Baukostenabrechnung, dat. 12. April 2017,
 - Baubuchhaltung Itten + Brechbühl AG, dat. 7. April 2017,
 - Kostenkontrolle Bauberater Max Baur, dat. 10. April 2017,
 - 24 Zwischenberichte von Bauberater Max Baur, zwischen 9. Februar 2012 und 9. November 2016,
 - Revisionspläne Grundrisse,
 - Revisionspläne Schnitte/Fassaden,
 - Beschluss des Gemeinderats vom 12. Juli 2017 (GR 2017-114).