
15. Februar 2006

105/2006

Abrechnung Baukredit

Neubau Pflegeheim Zunacher 2

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Bericht und Antrag des Gemeinderates Nr. 179/2002 vom 19. September 2002 haben Sie dem Projekt

Neubau Pflegeheim Zunacher 2

zugestimmt und den erforderlichen Baukredit von Fr. 24'500'000 gesprochen. Zusammen mit dem genehmigten Planungskredit (B&A Nr.114/2001) von Fr. 650'000 beläuft sich der gesamte bewilligte Kredit auf Fr. 25'150'000.

1. Allgemeines

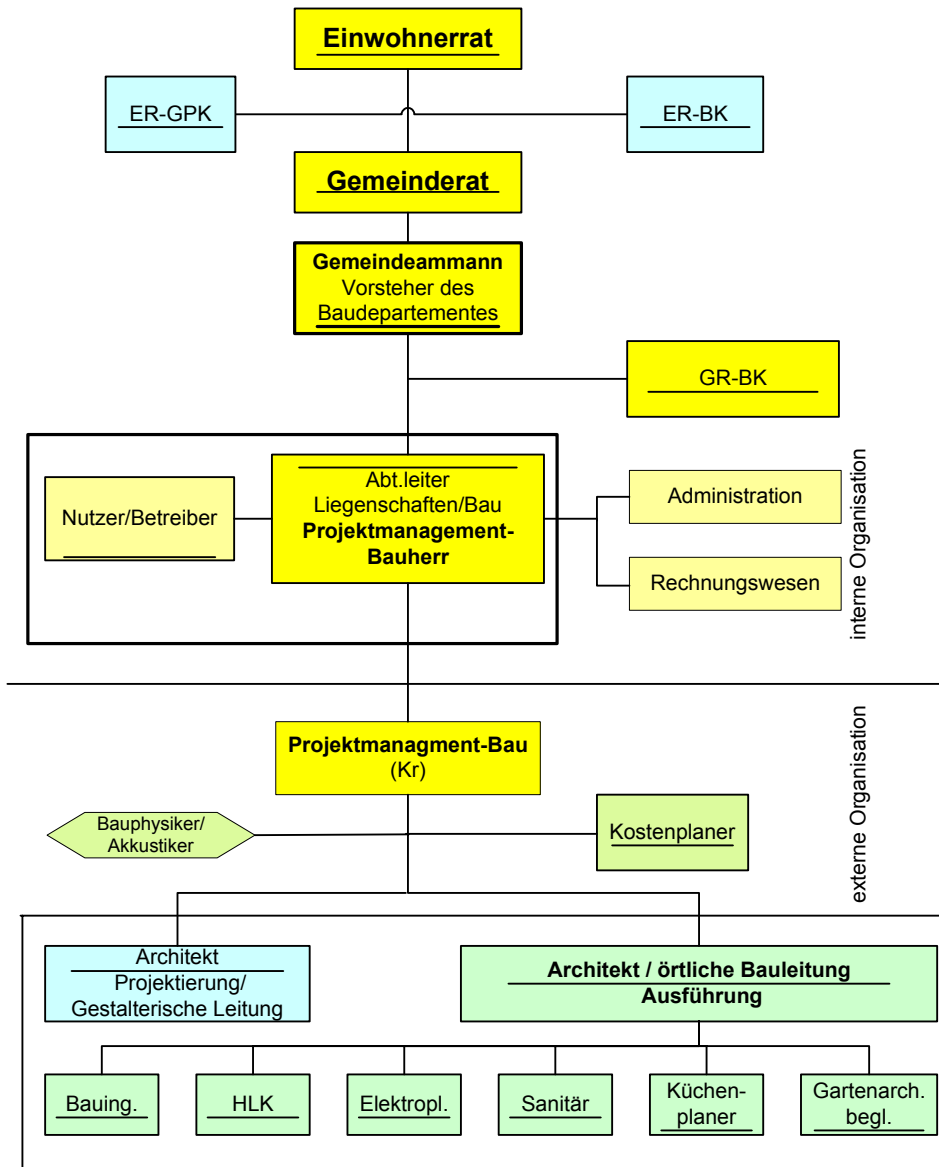
Mit der Behandlung des Bericht und Antrages Nr.179/2002 vom 19. September 2002 genehmigte der Einwohnerrat einen Kredit von Fr. 24'500'000 für den Neubau Pflegeheim Zunacher 2. Gleichzeitig wurde der Gemeinderat beauftragt die Volksabstimmung durchzuführen.

Der Gemeinderat führte vor der Abstimmung verschiedene Informationsveranstaltungen durch. Das Resultat der Volksabstimmung vom 24. November 2002 war überwältigend, hat doch der Souverän dem Projekt mit über 82% zugestimmt.

2. Termine / Bauablauf

Planungskredit Genehmigung Einwohnerrat	20. Dezember	2001
Baukredit Genehmigung Einwohnerrat	19. September	2002
Baueingabe	September	2002
JA an der Urne	24. November	2002
Baubewilligung	11. Dezember	2002
Beginn Vorarbeiten	Januar	2003
Spatenstich	14. April	2003
Rohbauende	15. November	2003
Aufrichtefeier	23. Januar	2004
Einweihung / Tag der offenen Türe	27. Oktober	2004
Bezug erste Heimbewohner	01. November	2004

3. Projektorganisation



4. Planungsteam / Nutzer / Baukommission

4.1 Planungsteam

Gesamtprojektleitung	Baudep.Kriens, Abt. Liegenschaften/Bau
Arch. Projektplanung	Rüssli Architekten, Luzern
Arch. Ausführungsplanung	Tripol Architekten, Luzern
Örtliche Bauleitung	Bucher/Spiller/Wüest, Willisau
Kostenplanung	Büro für Bauökonomie, Luzern
Bauingenieure	Ing. Büro Kronenberg, Luzern
Elektroingenieure	Ing. Büro Rebsamen, Luzern
HLK-Ingenieure	Dr. Eicher & Pauli, Luzern
Sanitär-Ingenieure	Anton Wyss, Luzern
Küchen-/ Officeplaner	Creative Gastro, Hergiswil
Landschaftsarchitekt	Dové und Partner, Luzern

4.2 Nutzergruppe

Der frühzeitige Einbezug einer Nutzergruppe in die Planungsarbeiten sowie die Begleitung während der Bauausführung hat sich sehr bewährt. Unter der Führung des Projektleiters wurden die einzelnen Planungsschritte besprochen und auf die Bedürfnisse der Heimbewohner abgestimmt. Neue Projektvorschläge wurden unter funktionellen und wirtschaftlichen Aspekten gemeinsam diskutiert und optimiert.

4.3 Baukommission

Der Gemeinderat hat am 27.März 2002 eine Baukommission unter der Leitung von Herrn Fredy Vogel eingesetzt. Die Kommission setzte sich aus 8 stimmberechtigten und 4 beratenden Mitgliedern zusammen. In insgesamt 18 Sitzungen und Besichtigungen hat die Baukommission das Projekt – vor allem in den Schwerpunkten Funktionalität, Qualität und Wirtschaftlichkeit – kompetent begleitet und den Gesamtprojektleiter wertvoll unterstützt.

5. Baukostenübersicht

Neubau Zunacher 2 mit 88 Betten	Fr.	23'280'000
Ergänzungen Zunacher 1	Fr.	1'240'000
Telefonanlagen (Grossfeld, Zunacher 1, Kleinfeld)	Fr.	510'000
Sonnenkollektoranlage	Fr.	120'000
<i>Total bewilligter Kredit</i>	<i>Fr.</i>	<i>25'150'000</i>

Bauabrechnung

<i>Kostenvoranschlag original</i>	<i>Fr.</i>	<i>25'150'000</i>
--	-------------------	--------------------------

Projekt-Mutationen

Minus-Teuerung	Fr.	334'700
----------------	-----	---------

Projektänderungen / Mutationen

<ul style="list-style-type: none"> • Bautechnische Einsparungen wie: <ul style="list-style-type: none"> - Kautschuk-Beläge statt Platten - Verbesserte Steigzonenlösungen - Optimierte Schreinerarbeiten (weniger Schränke, Fenstersimse / Vorhangbretter) - Projektleitungsanteil nicht verrechnet, (1.2% Anteil durch BD ausgeführt / im Hinblick auf mögliche Vollkostenrechnung im KV erfasst) • Nichtbeanspruchung der offenen Reserven • Nichtverrechnung der Anschlussgebühren (Im Hinblick auf mögliche Vollkostenrechnung im KV erfasst) • Einsparungen im Ausstattungsbereich <ul style="list-style-type: none"> - Detailüberprüfung mit Nutzergruppe - Tische, Stühle, Sessel weniger bestellt wirtschaftlichere Lösungen - Wäsche / Bettinhalt optimiert - Ausstattung med. Geräte optimiert 	Fr.	786'700	
	Fr.	665'400	
	Fr.	605'800	
	<u>Fr.</u>	<u>420'000</u>	2'477'900

<i>Total Kostenvoranschlag revidiert</i>	<i>Fr.</i>	<i>22'337'400</i>
---	-------------------	--------------------------

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>KV Original</i>	<i>KV revidiert</i>	<i>Abrechnung</i>
0	Grundstück	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	341'7400	309'300	181'373
2	Gebäude	18'395'100	16'925'200	15'774'409
3	Betriebseinrichtungen	1'700'700	1'617'600	1'733'350
4	Umgebung	796'300	686'800	545'457
5	Baunebenkosten	974'700	368'900	285'311
6	Unvorhergesehenes und offene Reserven	665'400	600'000	0
9	Ausstattung	2'276'100	1'829'600.	1'800'924
	Rückstellungen (Mobiliar/Lüftung/Unvorhergesehenes)			100'000
Gesamttotal		25'150'000	22'337'400	20'420'823

Zusammenstellung

<i>Kostenvoranschlag revidiert (inkl. Planungskredit)</i>	22'337'400
<i>Bauabrechnung</i>	20'320'823
<i>Rückstellungen</i>	100'000
<i>Kostenunterschreitung netto</i>	1'916'577
<i>Entspricht Minderaufwand von</i>	8.58%

Begründungen Kostenunterschreitung

- Die Bauabrechnung des
- Neubau's Zunacher 2
 - Ergänzungen Zunacher 1
 - Telefonanlagen/Sonnenkollektoranlage

schliesst mit einem Minderaufwand von Fr. 1'916'577.- bzw. 8.58% ab.

Dabei integriert ist auch der Planungskredit B&A Nr.114/2001.

Die markante Kostenunterschreitung ist auf verschiedene, sich addierende Faktoren zurückzuführen. Entscheidend ausgewirkt hat sich vor allem der günstige Zeitpunkt der Ausschreibungen. Die Bauwirtschaft befand sich im Winter 2002/2003 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld mit knappen Auftragsbeständen. Bei sämtlichen Ausschreibungen

wurden enorme Angebotsdifferenzen mit teilweise über 100% Abweichung festgestellt, fast jede Arbeitsgattung hatte einen Anbieter mit ca. 10% Vorsprung/Reserve auf das Zweitangebot.

Weiter haben sich folgende Faktoren günstig auf das Ergebnis ausgewirkt:

- sorgfältige Ausführungsplanung durch optimal geführtes und eingespieltes Planungsteam
- professionelles Projektmanagement
- früher Einbezug der Nutzergruppe in die Detailplanung (Problemlösung und Optimierung vor Bauauslösung)
- ständiges Hinterfragen der vorgeschlagenen Lösungen durch die Projektleitung bezüglich Kosten und Nachhaltigkeit
- gut vorbereitete und komplette Ausschreibungsunterlagen (Planung und Lösungsfindung vor Ausschreibung bzw. vor Bauausführung d.h. keine kostenintensiven Änderungen am Bau)
- einfache Gebäudestruktur und Wiederholungsfaktor wirkte sich auf Preisgestaltung positiver aus als erwartet

Abschliessend kann festgestellt werden, dass sich die professionelle, gut eingespielte Projektorganisation mit den unterstützenden Begleitkommissionen wiederum sehr bewährt hat und sämtliche Ziele in Bezug auf Qualität, Termine und Kosten erreicht wurden.

Vergleich der Kennzahlen

Interessant sind auch die Auswertungen der Kennwerte wie Volumen, Flächen und Pflegebetten.

Die im Vergleich zu anderen Heimen schon als kostengünstig beurteilten Baukosten (B&A Nr.179/2002, Kapitel 7.3) wurden noch deutlich unterboten. So errechnen sich z. B. die Kosten für ein Pflegebett noch mit Fr. 210'000 im Vergleich zu Fr. 265'000 im Kostenvoanschlag.

<u>Kosten</u>	<u>KV</u>	<u>Abrechnung</u>
pro m3/ BKP 2 (SIA 116)	552	479
pro m3/Gesamtinvestition (SIA 116)	743	590
pro m2/ BKP 2 (GF SIA 416)	2 246	1 949
pro m2/ Gesamtinvestition (SIA 416)	3 025	2 402
Kosten pro Pflegebett		
Pflegebett/ BKP 2	199 000	170 000
Pflegebett/ Gesamtinvestition	265 000	210 000

Antrag

Der Gemeinderat beantragt gestützt auf vorstehende Darlegungen die Bauabrechnung zu genehmigen.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Robert Lang
Gemeindeschreiber

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

105/2006

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 105/2006 des Gemeinderates Kriens vom 15. Februar 2006

und

gestützt auf den Antrag der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission sowie in Anwendung von § 55 Abs. 2 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990

betreffend

Abrechnung Baukredit

Neubau Pflegeheim Zunacher 2

beschliesst:

Die Abrechnung des Baukredites für das Projekt: Neubau Zunacher 2 mit Gesamtkosten von ***Fr. 20'420'823.00*** wird genehmigt.

Kriens,

Einwohnerrat Kriens

Robert Thalmann
Präsident

Robert Lang
Schreiber