
11. Oktober 2006

152/2006

Abrechnung Baukredit

Umnutzung Kleinfeld in drei Wohngruppen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Bericht und Antrag des Gemeinderates Nr. 341/2004 vom 9. Dezember 2004 haben Sie dem Projekt

Umnutzung Kleinfeld in drei Wohngruppen

zugestimmt und den erforderlichen Baukredit von Fr. 1'150'000 gesprochen.

1. Allgemeines

Die Krienser Heime mit den Häusern Grossfeld, Kleinfeld, Zunacher 1 und 2 verstehen sich als Alters- und Pflegezentrum für ihre Einwohnerinnen und Einwohner. Mit den vorgenommenen Umnutzungsarbeiten in der Liegenschaft Kleinfeld konnten Räumlichkeiten für an Demenz erkrankte Menschen realisiert werden.

Die Räumlichkeiten im Kleinfeld bieten den Bewohnern eine häusliche Umgebung mit einem familienähnlichen Charakter.

2. Termine / Bauablauf

| | | |
|------------------------------------|---------------|------|
| Baukredit Genehmigung Einwohnerrat | 09. Dezember | 2004 |
| Baubewilligung | 30. März | 2005 |
| Beginn Vorarbeiten | 11. April | 2005 |
| Baubeginn | 25. Mai | 2005 |
| Einweihung / Tag der offenen Türe | 24. September | 2005 |
| Bezug erste Heimbewohner | 22. August | 2005 |

3. Projektorganisation

Das Projektmanagement für die Umnutzung basierte auf der bewährten Projektorganisation des Baudepartements. Dabei wurden insbesondere die Nutzer frühzeitig in den Prozess miteinbezogen und somit eine gesamtheitliche Betrachtungsweise sichergestellt.

4. Planungsteam / Nutzer / Baukommission

4.1 Planungsteam

| | |
|---|--|
| Projektleitung | Baudepartement Kriens, Abt. Liegenschaften/Bau |
| Architekt Ausführungsplanung/örtl. Baul. | Oberholzer Architekten AG, Luzern |
| Bauingenieure | Ing. Büro Sramek, Kriens |
| Elektroingenieure | Ing. Büro Rebsamen, Luzern |
| 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 für dieses Projekt keine projektbezogene Baukommission eingesetzt.

5. Baukostenübersicht

| | | |
|--|------------|------------------|
| Baukosten "Umnutzung der Liegenschaft Kleinfeld" | Fr. | 1'150'000 |
| Total bewilligter Kredit | Fr. | 1'150'000 |

Bauabrechnung

| BKP | Arbeitsgattung | KV Original | KV revidiert | Abrechnung |
|--------------------|--|------------------|------------------|---------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 53'000 | 38'000 | 23'963.95 |
| 2 | Gebäude | 835'000 | 935'000 | 950'015.20 |
| 4 | Umgebung | 60'000 | 60'000 | 71'109.65 |
| 5 | Baunebenkosten | 12'000 | 12'000 | 5'404.15 |
| 6 | Unvorhergesehenes (in BKP 2 integriert) | 85'000 | 0 | 0 |
| 9 | Ausstattung | 105'000 | 105'000 | 76'068.15 |
| Gesamttotal | | 1'150'000 | 1'150'000 | 1'126'561.10 |

Zusammenstellung

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Kostenvoranschlag | 1'150'000.00 |
| <u>Bauabrechnung</u> | <u>1'126'561.10</u> |
| Kostenunterschreitung netto | 23'438.90 |
| Entspricht Minderaufwand von | 2% |

Begründung Kostenunterschreitung

Die Bauabrechnung der

"Umnutzung Kleinfeld in drei Wohngruppen"

schliesst mit einem Minderaufwand von Fr. 23'438.90 bzw. 2% ab.

Die positive Abrechnung begründet sich in der sorgfältigen Ausführungsplanung mit einem gutgeführten und eingespielten Planungsteam sowie dem frühen Einbezug der Nutzergruppe in die Detailplanung (Problemlösung und Optimierung vor Bauauslösung).

Vergleich der Kennzahlen

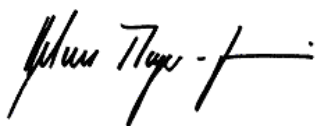
Interessant sind die Auswertungen der Kennwerte wie Volumen, Flächen und Pflegebetten.

| Kosten | KV | Abrechnung |
|---|--------|------------|
| Gebäudeinhalt (SIA 116) 5'110 m ³ | | |
| Geschossflächen (SIA 416) 1'739 m ² | | |
| Kosten pro m ³ / BKP 2 (SIA 116) | 183 | 186 |
| Kosten pro m ³ /Gesamtinvestition (SIA 116) | 225 | 221 |
| Kosten pro m ² / BKP 2 (GF SIA 416) | 538 | 546 |
| Kosten pro m ² / Gesamtinvestition (SIA 416) | 661 | 648 |
| Kosten pro Pflegebett | | |
| Pflegebett/ BKP 2 | 42'500 | 43'180 |
| Pflegebett/ Gesamtinvestition | 52'272 | 51'208 |

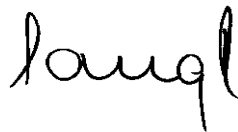
Antrag

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

152/2006

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 152/2006 des Gemeinderates Kriens vom 11. Oktober 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

Umnutzung Kleinfeld in drei Wohngruppen

beschliesst:

Die Abrechnung des Baukredites für das Projekt:

"Umnutzung Kleinfeld in drei Wohngruppen"

mit Gesamtkosten von **Fr. 1'126'561.10** wird genehmigt.

Kriens, 14. Dezember 2006

Einwohnerrat Kriens

Matthias Senn
Präsident

Robert Lang
Schreiber