
25. Mai 2011

Nr. 242/2011

***Alterswohnungen Hofmatt
Baukredit Innensanierung "Küchenersatz"***



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit vorliegendem Bericht und Antrag beantragt Ihnen der Gemeinderat den Baukredit für die "Innensanierung Küchenersatz" der Alterswohnungen Hofmatt auszulösen.

1. Einleitung

Die Alterswohnungen Hofmatt, die in den Jahren 1983/84 erstellt wurden, sind in die Jahre gekommen. Nach der vollständigen Flachdachsanieierung im Jahr 2005/06 stehen nun weitere Sanierungsmassnahmen in den Wohnungen an. Die 82 Alterswohnungen mit den 2 Hauswartwohnungen und Laden-/Büroräume werden erfolgreich vermietet und fortlaufend unterhalten. Im Rahmen der ordentlichen Instandhaltungsmassnahmen sollen die bald 30 jährigen Küchen nun ersetzt werden. Die Küchen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und weisen entsprechende Abnutzungen und Schäden auf. Zudem müssen immer mehr Geräte instand gestellt oder ersetzt werden. 4 Küchen im Haus A, Hofmattweg 8, wurden bereits im Jahr 2000 erneuert und sind nicht Bestandteil der Sanierung.

In Vorbereitung ist auch die Planung der anstehenden Aussensanierung. Diverse Putzschäden und Abplatzungen führen zu immer grösseren Bauschäden. Zudem wird ein energetisches Sanierungskonzept ausgearbeitet, das Möglichkeiten aufzeigen soll, wie die Aussenhülle sinnvoll saniert werden kann. Die Sanierung der Gebäudehülle soll voraussichtlich ab 2014 starten (gemäss Investitionsplanung)

2. Technischer Bericht Küchenersatz

Das Baudepartement hat im Sommer 2010 die Planung aufgenommen und erstellte ein Sanierungskonzept mit detailliertem Kostenvoranschlag, basierend auf Unternehmerofferten. Der Küchenersatz bildet den Hauptbestandteil der anstehenden Innensanierung. Zudem werden in allen Wohnzimmern bei den grossen Fenster- und Fenstertüren zum Balkon die Lamellenstoren ersetzt und elektrifiziert. Die Bewohnerinnen und Bewohner können die Handkurbel nur noch mit Mühe oder überhaupt nicht mehr bedienen. Die kleineren Zimmerfenster bleiben weiterhin von Hand bedienbar. Alle Storen werden instand gestellt. Die alten Bodenbeläge in der Küche werden durch neue Linoleumbeläge ersetzt. Alle angrenzenden Wände und Decken werden aufgefrischt. Alle weiteren Räume und Installationen bleiben unverändert. Alle weiteren Instandsetzungsarbeiten und von Zeit zu Zeit notwendigen Auffrischungsarbeiten werden wie bisher bei einem Mieterwechsel ausgeführt.

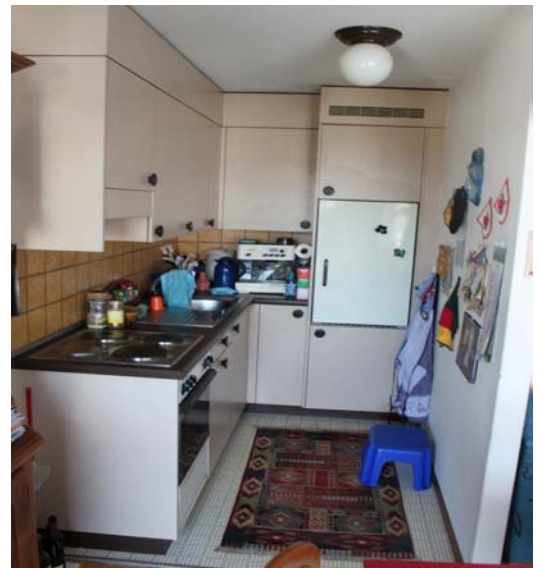
Am 30. März 2011 fand im Singsaal des Schulhauses Grossfeld ein Informationsanlass statt, der vom Baudepartement zusammen mit den Heimen durchgeführt wurde. Erläutert wurde das Sanierungsprojekt, der Bauablauf und das Serviceangebot, das während den Bauphasen angeboten wird.

Die weiteren Vorbereitungsarbeiten zur Ausführung wurden zusammen mit Roger Muff und neu mit dem Heimleiter Guido Hübscher besprochen. In die Detailplanung wurden auch verschiedene Anliegen und Wünsche aus der Info-Veranstaltung mitgenommen. Die Ersatzbeschaffung der Küchen hat zum Ziel, die Küchen 1:1 zu beschaffen und technisch mögliche Verbesserungen einzuplanen. Eine Neukonzeption der Küchen ist schon aus installationstech-

nischen Gründen nicht möglich. Solche Massnahmen würden u.a. auch den finanziellen Rahmen weit sprengen. Eine punktuelle Umfrage hat gezeigt, dass die Mehrheit der Mieter mit der Organisation der Küchen zufrieden ist. Das bestätigte sich auch beim Informationsanlass.

Folgende Ausführungsvorgabe werden in der Ausführung nach Möglichkeit berücksichtigt:

- Arbeitsflächen genügend gross (Einbaugrösse analog IST- Zustand)
- Apparate / Küchengeräte an die Bedürfnisse angepasst (keine Touch-Bedienung)
- lange Griffe (Stangengriffe) und gut ertastbar
- Geräte müssen aus Sicherheitsgründen unbenutzbar gemacht werden können (z.B. mit Hauptschalter)
- gute Arbeitsbeleuchtung
- Boden nicht spiegelnd, rutschsicher, pflegeleicht



IST- Zustand von zwei Küchen

5 Küchen werden behindertengerecht und rollstuhlgängig (in Anlehnung SIA 500 und den Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnformen Februar 2010) ausgeführt. Die Ausführbarkeit wird im Detail noch geprüft. Die Mehrkosten sind in der Kostenzusammenstellung als Schätzung ausgewiesen

Die vollständige Projekt- und Ausführungsplanung inkl. Bauleitung wird durch das Baudepartement geleistet.

Für die Zeit der Bauarbeiten wird eine Mietzinsreduktionen von 10 % erlassen. Dieser Wert entspricht den üblichen Empfehlungen. Auf Anfrage der Mieterinnen und Mieter wurde diese Reduktion versprochen. Das entspricht einem Betrag von Total max. Fr. 6'000.00.

Mietzinsanpassung

Werden Küchen ersetzt und modernisiert, so liegt stets dann eine teilweise wertvermehrende Investition vor, wenn bestehende Einrichtungen oder Bauteile in den Küchen durch solche von besserer Qualität und /oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt werden (z.B. Glaskeramik statt konventionelle Platten. Beim vorgesehenen Küchen- und Bodenbelagsersatz wird ein wertvermehrende Anteil von 40 – 50% angenommen. Die Mietzinsanpassung wird durch Anpassung Referenzzinssatz, Kostensteigerung, Teuerung und wertvermehrende Kosten berechnet und nach Abschluss der Bauarbeiten angezeigt. (gem. Art.14 Abs.3 VMWG).

3. Terminplan

Die Bauarbeiten erfolgen in 2 Bauetappen und dauern von Mitte September 2011 bis Ende April 2012. Innerhalb der Häuser (Hofmattweg 4, 6 und 8) werden die Ausführungen in sinnvolle Bauphasen unterteilt.

März bis August 2011 Ausführungsvorbereitung und Submission / Vergabe

12. Sept. bis 18. Nov. 2011 *Bauetappe A Hofmattweg 4 (40 Wohneinheiten)*

1. Bauphase (9 Whg.)	12. – 30. Sept. 2011
2. Bauphase (12 Whg.)	03. – 21. Okt. 2011
3. Bauphase (19 Whg.)	24. Okt. – 18. Nov. 2011

27. Febr. bis 12. Mai 2012 *Bauetappe B Hofmattweg 6 + 8 (38 Wohneinheiten)*

4. Bauphase (17 Whg.)	27. Febr. – 23. März 2012
5. Bauphase (21 Whg.)	16. April. – 12. Mai 2012

Pro Wohnung muss mit einer Bauzeit von ca. 2 Wochen gerechnet werden. In der 3. Woche werden Fertigstellungs- und Finisharbeiten stattfinden. Während den Bauarbeiten werden den Bewohnerinnen / Bewohnern auf Wunsch ein Rechaud zur Verfügung gestellt. Zudem werden vergünstigte Verpflegungsangebote durch die Heime angeboten. Die Organisation und Betreuung erfolgt über die Heimleitung und Hauswartung.

4. Kostenvoranschlag

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Haus A Hofmattweg 6+8</i>	<i>Haus B Hofmattweg 4</i>	<i>Bemerkungen</i>
211	Baumeisterarbeiten	25'000.00	27'000.00	Demontagen / Anpassungen
225.1	Fugendichtungen	7'500.00	7'500.00	Nebenarbeiten
228.2	Lamellenstoren	35'000.00	31'000.00	Teilersatz / Instandsetzung
230	Elektroinstallationen	20'000.00	21'000.00	FI-Schalter
	Lamellenstoren elektrifizieren	15'000.00	16'000.00	Grosse Fenster
244	Lüftungsinstallation	12'000.00	13'000.00	Anpassungen
250	Sanitärinstallation	23'000.00	24'000.00	Anpassungen
258	Küchen	295'000.00	295'000.00	Kompettersatz
	Granitabdeckungen	15'000.00	14'000.00	
	Demontagen der best. Küchen	17'000.00	17'000.00	

BKP	Arbeitsgattung	Haus A Hofmattweg 6+8	Haus B Hofmattweg 4	Bemerkungen
	Mehrkosten für behindertengerechte Ausführung	8'000.00	8'000.00	
271	Gipserarbeiten	33'000.00	35'000.00	Anpassungen
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen	15'000.00	17'500.00	Neuer Küchenboden
281.9	Sockelarbeiten	3'500.00	4'000.00	
282.4	Plattenarbeiten	16'000.00	14'000.00	Plattenschild
285.1	Innere Malerarbeiten	23'000.00	20'000.00	Anpassungen
289	Übriges	2'000.00	14'000.00	Instandsetzung div. Schäden
291	Leistungen Baudepartement (Projektplanung- und Realisierung)	44'000.00	46'000.00	
296	Honorar Bauphysiker	5'000.00	5'000.00	Vorleistungen
	Leistungen Heime (Aufwand erhöhte Betreuung / Verpflegung)	10'000.00	10'000.00	Annahme
	Allg. Nebenkosten	2'500.00	2'500.00	
524	Vervielfältigungen / Kopien	2'500.00	2'500.00	
532	Spezialversicherungen			
	- Bauwesenversicherung	2'000.00	2'000.00	
	- Bauherrenhaftpflichtvers.	1'000.00	1'000.00	
568	Vergütung Mietzinsreduktion	3'000.00	3'000.00	
569	Offene Reserve / Rundung	5'000.00	5'000.00	
	Total Investitionskosten	640'000.00	655'000.00	

Total Gesamtkosten Innensanierung (inkl. MwSt.)

Fr. 1'295'000.00

Kostengenauigkeit +/- 10 %
Baukostenstand: Februar 2011

5. Würdigung des Gemeinderates

Der Ersatz der Küchen und der Bodenbeläge ist dringend notwendig. Es handelt sich um 30-jährige Küchen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner ist die Küche ein bedeutendes Element innerhalb der eigenen Wohnung und trägt zur allgemeinen Erleichterung der Alltagsarbeiten wesentlich bei. Die Kosten sind im Eigenkapital der Spezialfinanzierung "Alterswohnungen Hofmatt" (Stand per 31. Dezember 2010 Fr. 1.7 Mio.) sichergestellt.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, für die Innensanierung "Küchenersatz" bei den Alterswohnungen Hofmatt den erforderlichen Kredit von **Fr. 1'295'000.00** zu bewilligen.

Gemeinderat Kriens


Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin


Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 242/2011

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 242/2011 des Gemeinderates Kriens vom 25. Mai 2011

und

in Anwendung von §§ 28 Abs. 1 lit. b. und 32 Abs. 2 Ziffer 6 der Gemeindeordnung vom 13. September 2007

betreffend

***Alterswohnungen Hofmatt
Baukredit Innensanierung "Küchenersatz"***

beschliesst:

1. Für die Innensanierung "Küchenersatz" bei den Alterswohnungen Hofmatt ein Kredit von Fr. **1'295'000.00** bewilligt. Die Höhe des Kredits erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baukostenindex.

Kriens, 30. Juni 2011

Einwohnerrat Kriens

Martin Heiz
Präsident

Guido Solari
Schreiber