



Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

GK 101

Genehmigung Kreditabrechnung für die Realisierung der Bauvorhaben im Seniorenzentrum Zofingen (Neubau Pflegeheim, Alterswohnungen Rosenberg und Anpassungen Tanner)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Das Wichtigste in Kürze

Der Einwohnerrat hat am 28. November 2011 die Vorlage GK 98 Kreditbewilligung für die Bauvorhaben im Seniorenzentrum Zofingen beraten und dem Verpflichtungskredit von brutto CHF 44'140'000 einstimmig zugestimmt. Dieses Geschäft bestand aus den drei Teilprojekten Neubau Pflegeheim (TP 4, CHF 30'540'000), Anpassungen Tanner (TP 5, CHF 2'450'000) und Alterswohnungen Rosenberg (TP 6, CHF 11'150'000).

Ebenso haben die Stimmberechtigten der Stadt Zofingen am 11. März 2012 dem Baukredit bei guter Stimmbeteiligung mit 63.6 % Ja-Stimmen deutlich zugestimmt.

Der Stadtrat hat am 14. September 2016 für das Teilprojekt Alterswohnungen Rosenberg (TP 6) einen Zusatzkredit von CHF 200'000 für den Ausbau des Dienstleistungsbereichs bewilligt.

Die Bauarbeiten des letzten Teilprojektes Alterswohnungen Rosenberg (TP 6) konnten fristgerecht im Herbst 2017 abgeschlossen werden. Am 16. September 2017 ist auch dieser Bau feierlich eröffnet und dem Betrieb übergeben worden.

Der Stadtrat hat am 17. August 2016 die Kreditabrechnung Neubau Pflegeheim Brunnenhof (TP 4), am 5. Dezember 2018 die Kreditabrechnung Anpassungen Tanner (TP 5) und am 12. Dezember 2018 die Kreditabrechnung Alterswohnungen Rosenberg (TP 6) vorbehaltlos genehmigt.

Das Gesamtprojekt des Seniorenzentrums Zofingen schliesst mit einer Kreditunterschreitung von CHF 1'296'210 ab.



Da es sich vorliegend um ein ausserordentlich grosses Investitionsvorhaben handelt, hat der Stadtrat beschlossen, dem Einwohnerrat die Kreditabrechnung entsprechend der Kreditbewilligung (GK 98) gesamthaft über alle drei Teilprojekte zur Genehmigung zu unterbreiten.

II Projektabrechnung Realisierung Neubau Brunnenhof (TP 4)

1. Kreditabrechnung

Der Verpflichtungskredit für den Neubau Brunnenhof des Seniorenzentrums, Konto Nr. 4.4121.5040.00 kann wie folgt abgerechnet werden.

Verpflichtungskredit GK 98 ER vom 28.11.2011, Volksabstimmung 11.03.2012 (ZBKI 01.04.2010, 112.2 Punkte)	CHF	30'540'000.00
Teuerung ZBKI, 01.04.2014, 114.7 Pkt.	CHF	702'420.00
Total Kredit inkl. Teuerung	CHF	31'242'420.00
Total der Aufwendungen Realisierungen Neubau Brunnenhof	CHF	29'581'114.53
Kreditunterschreitung in CHF	CHF	1'661'305.47
Kreditunterschreitung in %	%	- 5.30 %
Total Investitionen 2012	CHF	497'656.70
Total Investitionen 2013	CHF	2'840'909.28
Total Investitionen 2014	CHF	8'287'979.90
Total Investitionen 2015	CHF	15'942'981.97
Total Investitionen 2016	CHF	2'011'586.68
Total Rückerstattung Dritter	CHF	keine
Total Nettoinvestitionen	CHF	29'581'114.53

Die **Kreditunterschreitung** gegenüber dem indexierten Verpflichtungskredit im Betrag von CHF 1'661'305.47 resp. 5.3 % konnte unter anderem durch die planerische Projektoptimierung vor der Ausführung, die gute Ausführungsplanung und Bauleitung durch die IttenBrechtbühl AG, Bern, eine gute Bauherrenprojektleitung als Vertretung der Stadt Zofingen sowie durch optimale Arbeitsvergaben in diversen Hauptpositionen erzielt werden. Dadurch konnten auch die Mehrkosten Baugrundverbesserung und Altlastenentsorgung kompensiert werden.

In der Kreditabrechnung sind Rückstellungen von CHF 350'000 für Umgebungsarbeiten enthalten. Diese Umgebungsarbeiten konnten erst im Zuge der Fertigstellungen Rosenberg umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten Rosenberg wurden diese Arbeiten durch die Batimo Architekten AG realisiert. Zudem ist eine Rückstellung von CHF 30'000 für Optimierungsarbeiten, die noch im Jahre 2016 durch das Seniorenzentrum vorgenommen wurden, enthalten.

2. Mehr- und Minderleistungen

Mit Beginn der Aushubarbeiten kamen auf dem Areal Altlasten zum Vorschein, dies obwohl auf dem Areal kein Eintrag im Altlastenkataster bestand. Der Stadtrat hat beschlossen, auf einen Zu-



satzkredit von CHF 500'000 zu verzichten und die Mehraufwendungen dem Konto BKP 610 Vergabegewinne zu belasten (Art. 2014-0344 vom 28. Mai 2014). Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission wurde entsprechend am 05. Juni 2014 informiert.

Mit Zuschrift vom 20. Februar 2015 hat die Neba Therm AG, Marco Negri, Olten, vertreten durch Dr. Beat Ries, Siegrist Ries & Partner, Aarau, Aufsichtsbeschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt gegen die Abwicklung von Projektanpassungen im Zusammenhang mit der Leistung BKP 215.2 Fassadenbau erhoben. Die Einwohnergemeinde hat sich durch lic. iur. Christian Bär, Aarau, vertreten lassen. Mit Beschluss vom 21. Oktober 2015 (Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-001186) ist der Regierungsrat des Kantons Aargau auf die Aufsichtsanzeige aus formellen Gründen nicht eingetreten. Verfahrenskosten wurden keine erhoben und es wurden keine Parteientschädigungen zugesprochen. In der Kreditabrechnung sind die externen Mehraufwendungen für die Rechtsvertretung und die beauftragten Architekten im Betrag von rund CHF 15'000 enthalten.

3. Projektcontrolling

Der Stadtrat hat am 07. November 2012 (Art. 0835-2012) für das Projektcontrolling eine Projektkontrollgruppe, bestehend aus Hans-Martin Plüss, Vizeammann, René Küng, Leiter Finanzen und Controlling, Heinz Schürch, Leiter Seniorenzentrum, und Emanuele Soldati, ab 01. Juni 2018 Guido Hodel, Leiter Hochbau und Liegenschaften, eingesetzt. Die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission ist periodisch über das Projektcontrolling informiert worden.

Der Stadtrat stellte nach Abschluss des Teilprojektes Neubau Brunnenhof (TP 4) fest, dass sich das gewählte Verfahren mit dem internen Projektcontrolling bestens bewährt hat und für die weiteren zwei Teilprojekte Anpassungen Tanner (TP 5) und Alterswohnungen Rosenberg (TP 6) weitergeführt werden soll.

Die Projektkontrollgruppe hat das Bauvorhaben quartalsweise kontrolliert und zu Händen des Stadtrates die Projektkontrollberichte geprüft und soweit erforderlich Massnahmen beantragt. Die Vorgaben betreffend Termine und Qualität konnten jederzeit vollumfänglich eingehalten werden.

4. Interne Leistungen

Im Baukredit wurden Leistungen von CHF 200'000 eingestellt. Die internen Leistungen werden gemäss Richtlinie dem Baukredit belastet. In der Kreditabrechnung sind interne Leistungen im Betrag von CHF 281'594.20 enthalten. Hiervon sind die Leistungen von Praktikantinnen zur Unterstützung des Sekretariats von CHF 31'741.85, zu Gunsten Konto Nr. 4.0224.4310.00, Bereich Hochbau und Liegenschaften, Eigenleistungen für Investitionen Sachanlagen, in Rechnung gestellt worden.

Gegenüber der Kostenschätzung ist aufgrund der Projektänderung zur Projektoptimierung, der Bauverbesserung und der Behebung der Altlasten sowie für die Evaluation und die Einarbeitung der befristeten Projektleiterstelle ein Mehraufwand entstanden.

5. Beiträge Dritter

Für die Realisierung Neubau Brunnenhof, Seniorenzentrum konnten keine Beiträge Dritter geltend gemacht werden.



6. Berechnung der Teuerung

Es wird eine Teuerung von CHF 702'420 ausgewiesen.

III Projektabrechnung Realisierung Anpassungen Tanner (TP 5)

1. Kreditabrechnung

Der Verpflichtungskredit für die Anpassungen Tanner des Seniorenzentrums, Konto Nr. 4.4121.5040.01 kann wie folgt abgerechnet werden:

Verpflichtungskredit GK 98 ER vom 28.11.2011, Volksabstimmung 11.03.2012 (ZBKI 01.04.2010, 112.2 Punkte)	CHF	2'450'000.00
Teuerung ZBKI, 01.04.2015, 113.3 Pkt.	CHF	24'500.00
Total Kredit inkl. Teuerung	CHF	2'474'500.00
Total Bruttoanlagekosten	CHF	2'448'481.20
Kreditunterschreitung in CHF	CHF	26'018.80
Kreditunterschreitung in %	%	-1.05 %
Total Bruttoanlagekosten	CHF	2'448'481.20
abzügl. Fördergelder Gebäudeprogramm	CHF	5'560.00
Total Nettoinvestitionen	CHF	2'442'921.20

Die **Kreditunterschreitung** gegenüber dem indexierten Verpflichtungskredit beträgt CHF 26'081.80 resp. 1.05 %. Die Einhaltung des Verpflichtungskredites konnte unter anderem durch die gute Ausführungsplanung und Bauleitung durch die Batimo AG Zofingen, eine gute Zusammenarbeit mit der Bauherrenprojektleitung als Vertretung der Stadt Zofingen sowie optimale Arbeitsvergaben erzielt werden.

2. Mehr - und Minderleistungen

Gleichzeitig mit den Bauarbeiten Anpassungen Tanner wurden folgende Zusatzarbeiten, die im Kredit nicht enthalten waren, ausgeführt und später zu Lasten des Baufonds SZZ intern weiterverrechnet:

Beschrieb	Finanzierung		Kosten
Stationsküchen auf allen Stockwerken	Baufonds SZZ	CHF	170'000.00
Zutrittskontrolle Schliessung Haupttüren	Baufonds SZZ	CHF	15'534.95
Dosieranlage Kaltwasser	Unterhaltskosten SZZ	CHF	16'200.00

3. Interne Leistungen

Im Baukredit wurden Leistungen für die Teilprojekte Anpassungen Tanner und Alterswohnungen Rosenberg von CHF 115'000 eingestellt. Die internen Leistungen werden gemäss Richtlinie dem Baukredit belastet. In der Kreditabrechnung Tanner sind interne Leistungen im Betrag von CHF 14'175 enthalten. Diese Leistungen wurden zu Gunsten Konto Nr. 4.0224.4310.00, Bereich Hochbau und Liegenschaften, Eigenleistungen für Investitionen Sachanlagen, in Rechnung gestellt.



4. Beiträge Dritter

Für die Anpassungen Tanner, Seniorenzentrum, wurden aus dem "Gebäudeprogramm" Fördergelder von CHF 5'560 gesprochen und überwiesen.

5. Berechnung der Teuerung

Es wird eine Teuerung von CHF 24'500 ausgewiesen.

IV Projektabrechnung Realisierung Alterswohnungen Rosenberg (TP 6)

1. Kreditabrechnung

Der Verpflichtungskredit für die Alterswohnungen Rosenberg des Seniorenzentrums, Konto Nr. 4.4122.5040.00 kann wie folgt abgerechnet werden.

Verpflichtungskredit GK 98 ER vom 28.11.2011, Volksabstimmung 11.03.2012 (ZBKI 01.04.2010, 112.2 Punkte)	CHF	11'150'000.00
Zusatzkredit Ausbau Dienstleistungsbereich SRB 2016-0415 vom 14.09.2016	CHF	200'000.00
Total Kredit	CHF	11'350'000.00
Minus-Teuerung ZBKI, 01.04.2017, 111.3 Pkt.	CHF	-90'800.00
Total Kredit inkl. Minus - Teuerung	CHF	11'259'200.00
Total der Aufwendungen Realisierungen Alterswohnungen Rosenberg	CHF	11'650'314.25
Kreditüberschreitung in CHF	CHF	391'114.25
Kreditüberschreitung in %	%	+3.47 %
Total Investitionen 2014	CHF	230'653.80
Total Investitionen 2015	CHF	-182'808.95
Total Investitionen 2016	CHF	6'072'321.20
Total Investitionen 2017	CHF	4'345'258.10
Total Investitionen 2017	CHF	1'184'890.10
Total Fördergeld Gebäudeprogramm erhalten	CHF	-84'660.00
Total Nettoinvestitionen	CHF	11'565'654.25

Die **Kreditüberschreitung** gegenüber dem indexierten Verpflichtungskredit im Betrag von CHF 391'114.25 resp. 3.47 % wird unter anderem wie folgt begründet:

Im Rahmen der Projektentwicklung Brunnenhof wurden arealübergreifende Standards und Anforderungen definiert, die im Kostenvoranschlag (KV) nicht enthalten waren. Im KV sind die Massnahmen Minergie® für Umbauten Stand 2009 enthalten. Mit Stichdatum Baueingabe, die im Jahre 2014 erfolgte, sind verschiedene Ergänzungen/Verschärfungen eingeflossen. Diese Mehrkosten wurden durch das Planungsteam verifiziert.



Nach Baubeginn und Fertigstellung der Rückbauphase wurde festgestellt, dass erhebliche statische Verstärkungsmassnahmen getroffen werden müssen, um den heute aktuellen Erdbebennormen zu entsprechen. Die Aufwendungen für entsprechende zusätzliche statische Sondagen und bauliche Massnahmen verursachten Kosten von rund CHF 80'000.

Wesentliche Mehrkosten entstanden bei den Abbrucharbeiten (BKP 112, CHF 109'000) und den Baumeisterarbeiten (BKP 211, CHF 626'000). Ein grosser Teil der Projektänderungen konnte durch die Projektreserve (BKP 6) von CHF 600'000 und die Minderausmasse aufgefangen werden.

Der Stadtrat hat anlässlich der Sitzung vom 16. Dezember 2015 Zusatzleistungen beraten. Im Gegensatz zur damaligen Annahme konnten diese Zusatzarbeiten nicht durch die Reserven aufgefangen werden.

2. Mehr- und Minderleistungen - Projektkostenentwicklung

Der Stadtrat hat am 14. September 2016 den Zusatzkredit von CHF 200'000 für den Ausbau des Dienstleistungsbereichs beraten und bewilligt. Diese Zusatzleistungen sind in der Kreditabrechnung enthalten.

Vom Projekt Seniorenzentrum Neubau Rosenberg wurde ein Betrag von CHF 350'000 für Umgebungsarbeiten zurückgestellt. Diese Arbeiten wurden nun im Zuge der Realisierung der Alterswohnungen Rosenberg realisiert. Die Rückstellung wurde dafür verwendet.

Noch vor Baubeginn hat die Baukommission im September 2015 die Architekten im Hinblick auf die bereits erfolgten Zusatzbestellungen und die äusserst knappen Reserven beauftragt, mögliches Sparpotenzial im Rosenberg aufzuzeigen. Dieses Sparpotential konnte damals mit CHF 478'000 ausgewiesen werden. Die Baukommission, der Ausschuss Projektcontrolling sowie der Stadtrat haben die einzelnen Einsparpositionen beraten und sind damals zum Schluss gekommen, auf die Einsparungen zu verzichten.

Bei der Beurteilung des Projektcontrolling-Berichtes 10 am 25. Januar 2017 stellte der Ausschuss Projektcontrolling fest, dass im Bereich "Einhaltung Kreditrahmen" mit einer Kreditüberschreitung von CHF 350'000 gerechnet werden muss. Die Projektkontrollgruppe hat damals dem Stadtrat vorgeschlagen, auf die Einholung eines Nachtragskredites zu verzichten, da die Höhe der Überschreitung noch offen war.

3. Interne Leistungen

Im Baukredit wurden Leistungen für die Teilprojekte Anpassungen Tanner und Alterswohnungen Rosenberg von CHF 115'000 eingestellt. Die internen Leistungen werden gemäss Richtlinie dem Baukredit belastet. In der Kreditabrechnung Rosenberg sind interne Leistungen für den Betrag von CHF 223'158.35 enthalten (Teilprojekt Anpassung Tanner CHF 14'175.00). Diese Leistungen wurden zu Gunsten Konto Nr. 4.0224.4310.00, Bereich Hochbau und Liegenschaften, Eigenleistungen für Investitionen Sachanlagen, in Rechnung gestellt.



Gegenüber der Kostenschätzung ist aufgrund der Projektänderungen zur Projektoptimierung der zusätzlichen Umgebungsarbeiten, zum Ausbau des Dienstleistungsbereiches sowie bei den Wohnungsabnahmen und Mängelbehebungen ein Mehraufwand entstanden.

4. Beiträge Dritter

Für die Alterswohnungen Rosenberg, Seniorenzentrum, wurden aus dem "Gebäudeprogramm" Fördergelder von CHF 84'660 gesprochen und überwiesen.

Auf das Fördergesuch Minergie® wurde der Stadt Zofingen mit Schreiben vom 3. März 2017 mitgeteilt, dass für das Förderprogramm Minergie® keine Mittel mehr zur Verfügung stehen.

5. Berechnung der Teuerung

Es wird eine Minusteuerung von CHF -90'800 ausgewiesen.

V Kostenübersicht Gesamtprojekt

Die Bruttokosten der drei Teilprojekte betragen gemäss den obigen Zusammenstellungen insgesamt CHF 43'679'909.98. Der auf Grund der Teuerung angepasste, bewilligte Kredit beträgt CHF 44'976'120.00. Daraus resultiert über das Gesamtprojekt eine **Kreditunterschreitung von CHF 1'296'210.00**

Projekt	Kredit CHF	Teuerung Minusteuerung CHF	Kredit inkl. Teuerung CHF	Kreditunter-/ überschreitung CHF
TP 4 Konto 4.4121.5040.00 Neubau Brunnenhof	30'540'000	+702'420	31'242'420	-1'661'305
TP 5 Konto 4.4121.5040.01 Anpassung Tanner	2'450'000	+24'500	24'74'500	-26'019
TP 6 Konto 4.4122.5040.00 Alterswohnungen Rosenberg (inkl. Zusatzkredit Dienstleistungs- räume)	11'350'000	-90'800	11'259'200	+391'114
Total	44'340'000	+636'120	44'976'120	-1'296'210



VI Schlussbemerkungen

Mit der Vorlage beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat die Kreditabrechnung für die Realisierung der Bauvorhaben im Seniorenzentrum Zofingen mit einer Kreditunterschreitung von CHF 1'296'210 zu genehmigen.

Die Bestätigung der Richtigkeit der Kreditabrechnung durch Guido Hodel, Leiter Hochbau und Liegenschaften, und René Küng, Leiter Finanzen und Controlling, liegen vor.

Die Firma Gruber Partner AG, Herr Andreas Güller, Aarau, hat die Kreditabrechnungen aller drei Teilprojekte geprüft und deren Richtigkeit mittels schriftlichem Bericht bestätigt.

Die Bestätigung der Einsichtnahme durch die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission, vertreten durch Robert Weishaupt, Präsident, liegt vor.

VII Antrag

Der Stadtrat unterbreitet dem Einwohnerrat folgenden

Antrag

Die Kreditabrechnung für das Bauvorhaben des Seniorenzentrums Zofingen mit einer Kreditunterschreitung von CHF -1'296'210 (Neubau Pflegeheim Brunnenhof CHF -1'661'305, Alterswohnungen Rosenberg CHF 391'114 und Anpassungen Tanner CHF -26'019) sei zu genehmigen.

Zofingen, 20 März 2019

Freundliche Grüsse

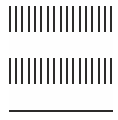
STADTRAT ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Beilagen

- Beilage 1: Bestätigungen zu Kreditabrechnung und Bericht externe Prüfung TP 4 (Neubau Seniorenzentrum Brunnenhof)
- Beilage 2: Bestätigungen zu Kreditabrechnung und Bericht externe Prüfung TP 5 (Anpassungen Tanner)
- Beilage 3: Bestätigungen zu Kreditabrechnung und Bericht externe Prüfung TP 6 (Alterswohnungen Rosenberg)



Aktenauflage auf der Bauverwaltung während den ordentlichen Öffnungszeiten:

- Details Bauabrechnung
- Rechnungsbelege