

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 18. Dezember 2012

## **Bauabrechnung Sanierung und Ersatzneubau QDZ Künzle-Heim**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage Bauabrechnung Sanierung und Ersatzneubau Künzle-Heim.

### **1. Einleitung und Übersicht**

Im Rahmen eines Studienauftrages Ersatzneubau Künzle-Heim zeigte sich im Frühling 2006, dass die ursprünglich in Auge gefasste Sanierung des Hochhaustraktes gegenüber einer Neubaulösung erhebliche Nachteile aufgewiesen hätte. Die Kosten für die aufwändige Sanierung hätten 80-85 % der Kosten des Neubaus betragen, zudem hätte der Nachteil der zu schmalen Axen der Zimmer nicht behoben werden können. Dank der grösseren Flexibilität und besserer Betriebsabläufe erweist sich der Neubau insgesamt als die wirtschaftliche günstigere Lösung.

Das Beurteilungsgremium stellte daher dem Stadtrat und dem Stiftungsrat den Antrag, die vier erstplatzierten Architekturbüros zu einem ergänzenden Studienauftrag "Ersatzneubau" einzuladen. Am 4. September 2006 wurden die eingereichten Projekte beurteilt und das erstplatzierte Büro Frei + Ehrensperger, Zürich, mit der Weiterentwicklung des Projektes beauftragt.

Im Rahmen der Neuausrichtung in der Altersbetreuung wurde das Künzle-Heim zu einem Quartierdienstleistungs-Zentrum aufgewertet, mit dem Ziel, das Haus für das Wohnquartier zu öffnen und auch ambulante Dienstleistungen anzubieten. Zudem kann die Infrastruktur durch die Pro Senectute, Quartierbewohner, Vereine usw. genutzt werden

Die anspruchsvolle Bauaufgabe konnte mit dem Bezug im August 2010 und der offiziellen Einweihung am 4. und 5. September 2010 erfolgreich abgeschlossen werden.

Nach Vollendung des Neubaus wurde mit den Sanierungsarbeiten an den Siedlungen Ost und West sowie dem Einbau der Spitex in der Siedlung Ost begonnen. Im August 2011 konnten die Arbeiten abgeschlossen werden.

**Ablauf:**

Wettbewerbsphase "Ersatzneubau" Weiterbearbeitung	04.09.2006
Ausarbeitung Vorlageprojekt	Febr. 2007
Vorlage	08.05.2007
Einreichung des Baugesuches	Juni 2007
Volksabstimmung	21.10.2007
Spatenstich, Beginn Abbrucharbeiten	25.07.2008
Baubeginn	29.10.2010
Bezug	August 2010
Einweihung	04./05.09.2010
Abschluss, Abnahme Bauabrechnung durch Baukommission	30.09.2011
Abgabe der Minergie-eco Zertifikate	30.09.2011

**2. Bauausführung**

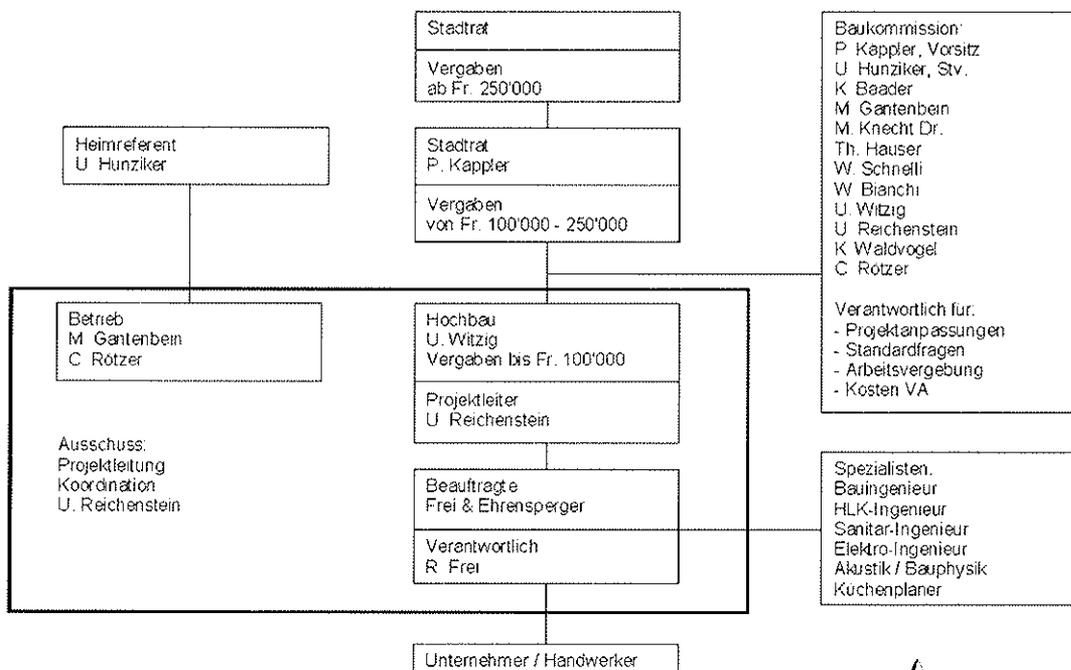
Mit Stadtratsbeschluss vom 24. Oktober 2007 wurde die Baukommission in folgender Zusammensetzung gewählt:

- Peter Käppler, Baureferent (Vorsitz)
- Urs Hunziker, Heimreferent (Stellvertreter)
- Kurt Baader, Präsident Künzle-Stiftung
- Marianne Gantenbein, Heimleiterin
- Dr. Margrit Knecht, Heimgärtin
- Thomas Hauser, Vertreter SPK Künzle-Heim
- Walter Schnellli, Vertreter Baugewerbe
- Werner Bianchi, Vertreter Controlling Finanzreferat
- Ulrich Witzig, Stadtbaumeister
- Urs Reichenstein, Beauftragter Heime
- Konrad Waldvogel, Rechtsberater Baureferat
- Claudia Rötzer, Pflegedienstleiterin

Wie dem eingefügten Organigramm zu entnehmen ist, wurde von Beginn weg in enger Zusammenarbeit mit den Planern und dem Architektenteam zusammengearbeitet.

## Künzle-Heim

Sanierung und Ersatzneubau  
Organigramm Ausführung gemäss Vorlage / Volksabstimmung



Dat. 13.12.2007



Die erste Baukommissions-Sitzung fand am 13. Dezember 2007 statt. Insgesamt fanden 23 Sitzungen der Baukommission Künzle-Heim statt.

Die Baukommission hat die Pflicht, Optimierungen der betrieblichen Belange in Vertretung der Besteller/Nutzer umzusetzen. Ebenfalls entscheidet die Baukommission über den Ausbaustandard sowie Materialanwendungen mit. Somit werden allfällige Projektveränderungen in der begleitenden Baukommission beschlossen.

### 3. Bauabrechnung Neubau

#### Baukosten (Beilage 1)

	KV Vorlage	Abrechnung
Total Baukosten netto	18'255'000	
Teuerung April 2006 111.9		
Teuerung April 2010 123.6	1'908'700	
Abrechnung Architekt (Beilage 2)		20'353'022.25
Abrechnung HBA (Beilage 3)		494'025.61
<b>Total Baukosten brutto</b>	<b>20'163'700</b>	<b>20'847'047.86</b>
Förderbeitrag Gebäudehüllensanierung		-60'894.00
<b>Total Baukosten netto</b>	<b>20'163'700</b>	<b>20'786'153.86</b>
Kostenüberschreitung		622'453.86
		3.09%

Kantonsbeitrag gemäss RRB vom 1. November 2011

2'674'059.00

## Nebenkosten (Beilage 3)

	KV Vorlage	Abrechnung
Total Baukosten netto	476'000	
Teuerung April 2006	111.9	
Teuerung April 2010	123.6	
	49'769	
Umzugskosten		86'516.50
Investitionen Spital		64'959.40
Investitionen Alter Emmersberg		61'457.65
Mietkosten		424'421.05
Ölkosten		121'014.95
Provisorien		155'027.25
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>525'769</b>	<b>913'396.80</b>
Kostenüberschreitung		387'627.80
		73.73%

<b>Total Bauabrechnung (inkl. Teuerung)</b>	<b>20'689'469</b>	<b>21'699'550.66</b>
Kostenüberschreitung		1'010'081.66
		4.88%

Die angefallenen Mehrkosten sind wie folgt begründet:

#### 4. Mehrkosten Neubau

Sämtliche Mehrkosten wurden jeweils der Baukommission zur Diskussion vorgelegt und von dieser freigegeben.

Die Mehrkosten lassen sich in Bau- und Nebenkosten unterteilen.

#### Baukosten Neubau:

- **Betriebliche Optimierungen**

- Minergie-ECO-Standard

- In der Abstimmungsvorlage war die Erfüllung des Minergie-Standards vorgesehen. Nachträglich wurde von der Baukommission beschlossen, den Neubau im neuesten Minergie-ECO-Standard zu erstellen. Dies führte zu Mehrkosten von ca. 350'000.- Fr. und entspricht somit über 50% der Kostenüberschreitung der Baukosten.

- Das QDZ Künzle-Heim ist das erste grössere Projekt in unserer Region, das im Minergie-ECO-Standard realisiert und zertifiziert wurde. Durch diese Massnahme können Einsparungen im laufenden Betrieb erzielt werden.

- **Unvorhergesehenes**

- Altlasten

- Die fachgerechte Entsorgung der Altlasten war umfangreicher als angenommen (ca. 32'000.- Fr.)

- Winterbaumassnahmen

- Durch den langen Winter 2008/2009 entstanden Mehrkosten für notwendige Winterbaumassnahmen von ca. 49'000.- Fr.

#### Prozesskosten Obergericht

Auf Grund einer Einsprache bei der Baumeisterausschreibung entstanden Kosten von ca. 27'000 Fr.

#### Einrichtung, Mobiliar

Gegenüber der Abstimmungsvorlage hat sich die vorgesehene Nutzung des Künzle-Heims verändert. Die Pflegeabteilung musste bereits bei Inbetriebnahme zu Lasten der klassischen Zimmer des Altersheims vergrössert werden. Zusätzliche Pflegebetten (ca. 62'000 Fr.) und Pflegeeinrichtungen (ca. 100'000.- Fr.) mussten bestellt werden.

#### **Nebenkosten Neubau:**

##### Mietkosten

Gemäss der Abstimmungsvorlage war vorgesehen, die Pensionärinnen und Pensionäre vorübergehend in den anderen städtischen Altersheimen zu platzieren. Aus Platzgründen war dies aber nicht möglich. Daher musste im Spital Schaffhausen eine ganze Etage gemietet werden. Zudem hat die Bauzeit länger gedauert als geplant (Einsprache Baumeisterausschreibung, langer Winter 2008/2009). Dies hatte eine längere Mietdauer zur Folge. Zudem mussten die Räumlichkeiten im Spital hergerichtet werden. Die Mehrkosten werden teilweise durch Mehreinnahmen aus Pensionärstaxen kompensiert, die nicht in der Bauabrechnung enthalten sind.

Die Baukommission hat an Ihrer Sitzung vom 30. September 2011 die Bauabrechnung abgenommen und auf die Richtigkeit geprüft. Sie empfiehlt dem Parlament einstimmig die Annahme der Bauabrechnung des Ersatzneubaus Künzle-Heim.

#### **5. Bauabrechnung Sanierung Siedlung Ost/West (gebundene Ausgaben)**

Im Rahmen des Neubaus wurde gleichzeitig auch die Sanierung der Siedlung Ost/West (energetische Erneuerung der Fassade, der Flachdächer und der Fenster) sowie die Anpassung der Kleinküchen und Bäder an einen zeitgemässen Standard ausgeführt. Zudem wurde angestrebt, das Erscheinungsbild der Gesamtanlage zu vereinheitlichen. Die Integration der Spitex in der Siedlung Ost war ebenfalls Gegenstand der Baumassnahmen.

Diese Arbeiten, welche gebundene Ausgaben darstellen, wurden von einer verkleinerten Arbeitsgruppe mit den Mitgliedern Peter Kämpfer, Urs Hunziker, Kurt Baader, Werner Gasser (für Marianne Gantenbein), Matthias Kobelt und Urs Reichenstein ab Ende 2010 begleitet.

#### **Baukosten Sanierung Siedlung Ost/West (Beilage 4)**

	KV Vorlage	Abrechnung
Sanierung Siedlung Ost/West	2'400'000	
Teuerung April 2006 101.6		
Teuerung April 2011 114.0	292'913	
<b>Total Sanierung Siedlung Ost/West</b>	<b>2'692'913</b>	<b>2'895'560.50</b>

Spitex Siedlung Ost		390'000	
Teuerung April 2008	110.5		
Teuerung April 2011	114.0	12'353	
Nachtrag EDV		60'000	
<b>Total Spitex Siedlung Ost</b>		<b>462'353</b>	<b>423'395.65</b>
Neue Liftanlage Siedlung West		260'000	
keine Teuerung			
<b>Total Liftanlage Siedlung West</b>		<b>260'000</b>	<b>260'207.20</b>
<b>Total Baukosten brutto</b>			<b>3'579'163.35</b>
Förderbeitrag Gebäudehüllensanierung			-9'480.00
<b>Total Baukosten netto</b>		<b>3'415'266</b>	<b>3'569'683.35</b>
Kostenüberschreitung			154'417.35
			4.52%
Kantonsbeitrag beantragt, noch nicht bestätigt			280'000.00
Kontrolle der Konti:			
Kto. 62312.503.525, Saldo per 11. Dezember 2012:			260'207.20
Kto. 62312.503.528, Saldo per 11. Dezember 2012:			25'079'400.81
Total			25'339'608.01

## 6. Mehrkosten Sanierung Siedlung Ost/West

Die angefallenen Mehrkosten sind zurückzuführen auf den gegenüber der Planung erheblich grösseren Aufwand bei den Gipserarbeiten und den Ersatz der Kücheneinrichtungen, für welche nur eine Sanierung geplant war.

Der Stadtrat bedankt sich bei allen beteiligten Akteuren für die gute Zusammenarbeit und die qualitativ hochstehende Ausführung der Arbeiten.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

### Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 18. Dezember 2012 betreffend Bauabrechnung Sanierung und Ersatzneubau QDZ Künzle-Heim
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Bauabrechnung Sanierung und Ersatzneubau Künzle-Heim zu.
3. Die Investitionskonti 62312.503.525 und 62312.503.528 werden abgerechnet und geschlossen.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer  
Stadtpräsident



Christian Schneider  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Übersicht Bauabrechnung Ersatzneubau
2. Bauabrechnung Ersatzneubau Architekt
3. Baukosten Ersatzneubau abgewickelt über HBA, Nebenkosten
4. Baukosten Sanierung Siedlung Ost/West

<b>BAUKOSTEN</b>		KV Original (Vorlage)	Abrechnung
<b>Baukosten</b>		<b>18'255'000.00</b>	
Teuerung		1'908'700.00	
Index 04.2006:	111.9 (Basis Vorlage)		
Index 04.2010:	123.6 (Bauzeit 07.2008 - 07.2010)		
<b>Baukosten inkl. Teuerung</b>		<b>20'163'700.00</b>	
<b>Bauabrechnung</b>			
Bauabrechnung Architekt, gem. Beilage			20'353'022.25
Baukosten abgewickelt über HBA, gem. Beilage			494'025.61
<b>TOTAL BAUKOSTEN BRUTTO</b>			<b>20'847'047.86</b>
Förderbeitrag Gebäudehüllensanierung			-60'894.00
<b>TOTAL BAUKOSTEN NETTO</b>		<b>20'163'700.00</b>	<b>20'786'153.86</b>
<b>Abweichung</b>			<b>622'453.86</b> 3.09%

<b>NEBENKOSTEN</b>			
<b>Nebenkosten</b>		<b>476'000.00</b>	
Teuerung		49'769.00	
Index 04.2006:	111.9 (Basis Vorlage)		
Index 04.2010:	123.6 (Bauzeit 07.2008 - 07.2010)		
<b>Nebenkosten inkl. Teuerung</b>		<b>525'769.00</b>	
<b>Abrechnung Nebenkosten, gem. Beilage</b>			
Umzugskosten			86'516.50
Investitionen Spital			64'959.40
Investitionen Alter Emmersberg			61'457.65
Mietkosten			424'421.05
Ölkosten			121'014.95
Provisorien			155'027.25
<b>TOTAL NEBENKOSTEN</b>		<b>525'769.00</b>	<b>913'396.80</b>
<b>Abweichung</b>			<b>387'627.80</b> 73.73%

<b>BAUABRECHNUNG</b>			
Total Baukosten netto		20'163'700.00	20'786'153.86
Total Nebenkosten		525'769.00	913'396.80
<b>TOTAL BAUABRECHNUNG</b>		<b>20'689'469.00</b>	<b>21'699'550.66</b>
<b>Abweichung</b>			<b>1'010'081.66</b> 4.88%

Projekt: 206  
Künze Heim Schaffhausen

---

Bauherr: Stiftung Künze-Heim  
Einwohnergemeinde Stadt Schaffhausen

Architekt: Frei & Ehrensperger Architekten GmbH

**Bauberechnung inkl. MWSt.**

Erstellt: Daten KV 12.03.2007  
Index 1. April 2006 111.9

Abgabe an HBA: 12.03.07/10.04.07/03.07.08/26.08.08/15.12.08/22.01.09/29.04.09/14.06.09/07.08.09/16.10.09/13.12.2009/01.03.2010/27.04.2010/  
25.06.2010/09.09.2010/15.12.2010/01.02.2011/01.03.2011/22.03.2011/06.04.2011/31.05.2011/19.07.2011/05.08.2011

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Architekt

Ort, Datum  
Die Projektleitung

.....

Baukostenkontrolle inkl. MwSt.

Bauvorhaben:

206  
Künze Heim, Schaffhausen  
Ersatzneubau

Bauherr:

Einwohnergemeinde der Stadt Schaffhausen  
in Zusammenarbeit mit der  
Künze-Stiftung

BKP	Arbeitsgattung Bezeichnung	Unternehmer Datum	Betrag	Beleg	Typ	KV Original	KV aktuell	Bemerkungen KV	WV Original	WV aktuell	Total Zahlungen	Prognose	Prognose
0	Grundstück												
1	Vorbereitungsarbeiten		912'000.00			912'000.00	529'479.85		426'641.75	426'641.75	529'479.85	529'479.85	2.58
2	Gebäude		12'353'000.00			12'353'000.00	15'391'015.55		15'665'077.55	15'174'829.30	15'391'015.55	15'391'015.55	74.91
3	Betriebseinrichtungen		860'000.00			860'000.00	665'719.20		560'455.50	665'719.20	665'719.20	665'719.20	3.24
4	Umgebung		530'000.00			530'000.00	361'947.50		332'443.45	313'683.95	361'947.50	361'947.50	1.76
5	Baunebenk. und Übergangskonten		2'330'000.00			2'330'000.00	2'828'018.50		2'648'577.00	2'568'136.70	2'828'018.50	2'828'018.50	13.76
6	Reserve		500'000.00			500'000.00	193'703.15				193'703.15	193'703.15	0.94
7	Teuerung +4.5%/+4.0%/+0.4%/+1.2%												
8	Kunst am Bau		150'000.00			150'000.00	95'000.00				95'000.00	95'000.00	0.46
9	Ausstattung		620'000.00			620'000.00	481'841.65				481'841.65	481'841.65	2.35
	<b>Gesamttotal</b>		<b>18'255'000.00</b>			<b>18'255'000.00</b>	<b>20'546'725.40</b>		<b>19'633'195.25</b>	<b>19'149'010.90</b>	<b>20'353'022.25</b>	<b>20'546'725.40</b>	

## BAUKOSTEN

<b>Baukosten abgewickelt über HBA</b>	
- Coiffeureinrichtungen u. Coiffeurbedarf	38'804.85
- Geschirr + Wäsche, Reinigungsgeräte	61'035.55
- Bauliche Ergänzungen, Nachrüstungen und Messungen	109'929.90
- Pflege- und Logistikeinrichtungen	174'490.21
- Pflegebetten, Rollstühle, etc.	62'290.30
- Sitzungsgelder, Gebühren, Einweihung	19'732.70
- Anwaltskosten, Kantonsgericht	27'742.10
<b>TOTAL BAUKOSTEN ABGEWICKELT ÜBER HBA</b>	<b>494'025.61</b>

## NEBENKOSTEN

<b>Umzugskosten</b>	<b>86'516.50</b>
- Umzug ins Spital 7. OG (Gonzalez + Schäfli)	
<b>Investitionen Spital</b>	<b>64'959.40</b>
- Herrichten 5. OG für Pensionäre	
<b>Investitionen Alter Emmersberg</b>	<b>61'457.65</b>
- Brandschutz-Massnahmen	
- Sanierung Kellertreppe, Sanitäre	
- Installationen, Maurerarbeiten, Vorhänge,	
- neue Kaffeemaschine	
<b>Mietkosten</b>	<b>424'421.05</b>
- Kantonsspital Jan. 2008 - August 2010	325'657.55
31 Mt. à 10'350.00, 4'807.55	
- Restaurant Alter Emmersberg	90'000.00
Mietdauer 27 Mt. à 3'300.00, 900.00	
- Kleinbuchbergweg	2'501.10
- Miete Waschmaschine/Tumbler	6'262.40
<b>Ölkosten</b>	<b>121'014.95</b>
- Oellieferungen für Siedlung Ost+West	
<b>Provisorien</b>	<b>155'027.25</b>
- Prov. Heizzentrale, Unterhalt und Miete für Siedlung Ost+West	
<b>TOTAL NEBENKOSTEN</b>	<b>913'396.80</b>

<b>BAUKOSTEN</b>		KV Original (Vorlage)	Abrechnung
<b>Sanierung Siedlungen Ost / West</b>		<b>2'400'000.00</b>	
Teuerung		292'913.00	
Index 04.2006:	101.6 (Basis Vorlage)		
Index 04.2011:	114.0 (Bauzeit 11.2010 - 08.2011)		
<b>Total Sanierung Siedlung Ost / West</b>		<b>2'692'913.00</b>	<b>2'895'560.50</b>
<b>Einbau Spitex Siedlung Ost</b>		<b>390'000.00</b>	
Teuerung		12'353.00	
Index 04.2008:	110.5		
Index 04.2011:	114.0 (Bauzeit 11.2010 - 03.2011)		
Nachtrag EDV		60'000.00	
<b>Total Einbau Spitex Siedlung Ost</b>		<b>462'353.00</b>	<b>423'395.65</b>
<b>neue Liftanlage Siedlung West</b>		<b>260'000.00</b>	
keine Teuerung			
<b>Total neue Liftanlage Siedlung West</b>		<b>260'000.00</b>	<b>260'207.20</b>
<b>TOTAL BAUKOSTEN BRUTTO</b>			<b>3'579'163.35</b>
Förderbeitrag Gebäudehüllensanierung			-9'480.00
<b>TOTAL BAUKOSTEN NETTO</b>		<b>3'415'266.00</b>	<b>3'569'683.35</b>
<b>Abweichung</b>			<b>154'417.35</b> 4.52%