



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderates Fällanden vom 20. September 2016**

28.	Liegenschaften, Grundstücke	225
28.03.	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	
13.04.00.	Alterszentrum Sunnetal Fällanden	
16.04.00.	Gemeindeversammlungen	
	Erweiterung Alterszentrum Sunnetal	
	Bauabrechnung, Genehmigung zuhanden der Gemeindeversammlung	

IDG-Status:	öffentlich	X
	nicht öffentlich	

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2013 bewilligten die Fällander Stimmberechtigten mit einem JA-Anteil von fast 92 % einen Kredit von Fr. 6'150'000.– für die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal (Neuerstellung von zwölf Pflegezimmern auf zwei neuen Etagen sowie den Bau von fünf weiteren Alterswohnungen auf einem zusätzlichen Geschoss).

Bauphase

Dank einer optimalen Zusammenarbeit innerhalb des Bauausschusses, einer sehr guten Koordination mit dem Gesamtbetrieb des Alterszentrums Sunnetal und dank der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit allen am Bau beteiligten Handwerkern und Fachplanern konnte das Bauprogramm trotz wetterbedingten Widrigkeiten während der Bauphase eingehalten werden. Von Frühjahr 2014 bis Juni 2015 wurden die Bauarbeiten vollzogen; am 27. Juni 2015 konnte die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal gemeinsam mit der Bevölkerung gefeiert werden.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung vom 1. September 2016, erstellt durch die Firma Heinz Aebi Bauleitungen – Baumanagement, Zürich, zeigt folgendes Bild:

BKP	Beschreibung	Kostenvoranschlag inkl. Projekt- begleitung	Abrechnung
	Erweiterung Alterszentrum Sunnetal (Pflegeheim und Alterswohnungen)		
0	Grundstück	Fr. 4'500.–	Fr. 0.—
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 155'500.–	Fr. 6'050.30
2	Gebäude	Fr. 4'438'200.–	Fr. 4'902'074.20
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 87'300.–	Fr. 85'404.85
4	Umgebung	Fr. 122'100.–	Fr. 138'297.30
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 1'143'500.–	Fr. 734'257.60

8	Rückstellungen inkl. ausstehende GVZ Subventionen		– Fr. 89'000.—
9	Ausstattung	Fr. 198'800.–	Fr. 230'194.50
	Rundung	Fr. 100.–	Fr. 0.—
	Total Anlagekosten inkl. MWST	Fr. 6'150'000.–	Fr. 6'007'278.75

	Externe Projektbegleitung	Fr. 55'000.–	Fr. 0.—
	Total Anlagekosten inkl. MWST	Fr. 6'205'000.–	Fr. 6'007'278.75
	Abweichung in Franken		– Fr. 197'721.25
	Abweichung in Prozent		– 3.18 %

Begründung der Mehrkosten / Minderkosten

BKP Arbeitsgattung	Begründung	Differenz (gerundet)
1	Arbeiten wurde aus vergabetechnischen Gründen in die BKP Arbeitsgattung 2 überführt und erscheinen dort als Mehraufwand.	– Fr. 135'000.–
2	Im bestehenden Gebäude wurden Auflagen des Brandschutzes, wie zusätzliche Brandschutztüren, Ersatz von Oberlichtgläsern etc. auf freiwilliger Basis umgesetzt. Diese Arbeiten sind von der GVZ mit rund 40 % subventioniert.	Fr. 225'000.–
2	Die Korridorbeleuchtung im bestehenden Gebäudeteil, wurde aus energetischen Gründen und zur Minimierung der internen Wärmelast durch eine LED-Beleuchtung ersetzt.	Fr. 27'500.–
2	Die bestehende Lüftungsregulierung wird durch den Lieferanten nicht mehr erneuert. Da die Lebensdauer der Regulierungseinheit zu 80 % bereits erreicht war, wurde die Anlage ersetzt und kann nun auch die Heizungsregulierung aufnehmen.	Fr. 27'000.–
2	Das Schwesterrufsystem wurde entgegen der ursprünglichen Planung im ganzen Alterszentrum mit einem einheitlichen System ersetzt.	Fr. 11'000.–
4	Im Schattengarten wurde mehr Platz für das Bistro geschaffen. Die Gartenbank vor dem Alterszentrum wurde ersetzt.	Fr. 22'700.–
5	Die Reserven wurden aufgelöst.	– Fr. 517'900.–
8	Die Abrechnung der Subventionen durch die GVZ ist noch ausstehend. In der Bauabrechnung wird von einem Subventionsbeitrag von – Fr. 134'000.– ausgegangen. Für ausstehende Mängelbehebungen und Schlussarbeiten sind Rückstellungen von Fr. 45'000.– gebildet worden.	– Fr. 89'000.–
9	Ersatz der Nachttischleuchten durch ein LEDModel in allen 32 Zimmern.	– Fr. 17'600.–
9	Die Beschriftung wurde aufgrund von Hinweisen des Gesundheitsschutzes stark erweitert.	– Fr. 16'000.–

Erreichte Zielsetzungen

Mit der Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal konnten sämtliche Zielsetzungen erfüllt werden:

- Wunsch der Bevölkerung nach mehr altersgerechten Wohnungen
- Teildeckung Bedarf an Pflegeplätzen in Einzelzimmern
- Raumklimatische Verbesserungen im bisherigen Pflegeheimtrakt
- Betriebswirtschaftlich notwendige Unternehmensgrösse erreicht (kostendeckende Führung)
- Betriebsinterne Raumanforderungen erfüllt

Des Weiteren erfüllt das Alterszentrum Sunnetal die heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit für behinderte Menschen, Brandschutz, Erdbebensicherheit sowie Minergie vollumfänglich.

Seit der Fertigstellung des Erweiterungsbaus bietet das Alterszentrum Sunnetal 32 Pflegeplätze und 15 Alterswohnungen an.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Abrechnung über die Erweiterung des Alterszentrums Sunnetal, Fällanden, mit Gesamtkosten von Fr. 6'007'278.75 bzw. Minderkosten von Fr. 197'721.25 wird genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 wird beantragt, die Bauabrechnung zu genehmigen.
3. Da der Inhalt des vorliegenden Beschlusses in der Broschüre «Anträge und Weisungen zur Gemeindeversammlung vom 30. November 2016» zu einem späteren Zeitpunkt vollständig abgebildet und diese auf der Gemeinewebsite aufgeschaltet wird, erfolgt die Aufschaltung zu einem späteren Zeitpunkt.
4. Mitteilung an:
 - Architekturbüro Atelier am unteren Rain, Hans Diener und Franz A. Müller, Unterer Rain 3, 8117 Fällanden
 - Edgar Sprenger, Büro für Architektur, Bauleitung und Bauberatung, Lindenweg 19, 8118 Pfaffhausen
 - qusano care, Marianne Dobler-Müller, Aathalstrasse 40, 8610 Uster
 - Heinz Aebi Bauleitungen - Baumanagement, Krähbühlstrasse 114, 8044 Zürich
 - Rechnungsprüfungskommission (5); zur Prüfung, unter Beilage der notwendigen Akten
 - Mitglieder des Bauausschusses AZS
 - Vorsteherin Ressort Finanzen und Steuern
 - Abteilung Finanzen; zum Vollzug
 - Website; zur Veröffentlichung
 - 28.03. (Hauptakten)
 - 16.04.00.

Für richtigen Protokollauszug:



Marcel Ehlers
Stellvertreter Gemeindeschreiberin

Versand: 23. September 2016