

## Bericht Nr. 2200 zur Sanierung Wohn- und Pflegezentrum Zum Lamm, Antrag auf Nachtragskredit

---

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 30. September 2020

### Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>2</b>
1.1	Investitionsantrag an die Bürgergemeinde	2
1.2	Nachtragskredit an die Bürgergemeinde (Bericht Nr. 2166 v. 15. April 2019)	2
1.3	Generalplaner, Generalunternehmer und Bauherrenvertretung	3
<b>2</b>	<b>Neue Herausforderungen</b>	<b>3</b>
2.1	Mehrkosten	3
2.1.1	Komplexe Planung	3
2.1.2	Statik und Brandschutz anpassen	4
2.1.3	Rückbau wurde unterschätzt	4
2.1.4	Ersetzen anstelle Erhalten	5
2.1.5	Schädlingsbefall	5
2.1.6	Covid-19	6
2.1.7	Ausschreibung Generalplaner	6
2.1.8	Zusätzliche Kosten durch Änderungen des Betriebskonzeptes	6
2.1.9	Mehrkosten aus hiavor genannten Gründen	6
2.2	Bauverzug, Informationen und Reaktionen der Betroffenen	7
<b>3</b>	<b>Massnahmen und Ergebnisse</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Notwendigkeit zur Anpassung der Investitionskosten</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Auswirkungen auf die Investitionen</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Auswirkungen auf die Betriebsrechnung</b>	<b>9</b>
<b>4.3</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Antrag</b>	<b>10</b>

## 1 Ausgangslage

Das Wohn- und Pflegezentrum (WPZ) zum Lamm im Zentrum von Kleinbasel mit einem Angebot von 65 Pflegeplätzen ist in die Jahre gekommen und bedarf umfassender Modernisierungsmassnahmen, um dem Anspruch des Marktes nach modernen Pflegeplätzen nachkommen zu können. Das BSB strebte daher die Sanierung des WPZ Zum Lamm an.

Nach mehreren Monaten Konzeptentwicklung und Erarbeitung diverser Lösungsvarianten schlug das BSB folgende Variante vor:

- Ca. 85 % des heutigen Gebäudebestands werden umgebaut und ca. 15 % komplett neu gebaut.
- Nach Beendigung der Sanierung stehen dem WPZ Zum Lamm 64 Betten in 48 Einzelzimmern und 8 Doppelzimmern zur Verfügung.
- Im Dachgeschoss werden 3 Wohnungen erstellt, die als «Wohnen mit Service» angeboten werden.
- Das öffentliche Restaurant wird umgebaut und neugestaltet.

Ein Verbleib in der Liegenschaft war für die Bewohnenden, Gäste und die Mitarbeitenden aufgrund der umfangreichen baulichen Eingriffe nicht zumutbar. Der Betrieb des WPZ musste daher während der Bauzeit ausgelagert werden. Für die Zeit des Umbaus konnte der freiwerdende Standort Bettingen (vormals Reha Chrischona) als Rochadehaus genutzt werden.

### 1.1 Investitionsantrag an die Bürgergemeinde (Bericht Nr. 2160 v. 28.11.2018)

Nach intensiven Vorarbeiten zum Umbauprojekt WPZ Zum Lamm wählte das BSB aus einer Ausschreibung den Generalplaner Itten+Brechbühl aus. Der Kostenvoranschlag für den Umbau belief sich auf TCHF 10'965 inkl. MWST.

Dem Bürgergemeinderat wurde somit ein Investitionsantrag über TCHF 11'000 +/- 25% gestellt. Der Kredit wurde an der BGR-Sitzung vom Dezember 2018 verabschiedet und gutgeheissen.

Neben diesem reinen Baukredit wurden für Einrichtungen und Mobiliar sowie für die Bereitstellung des Rochadehauses zusätzliche TCHF 1'400 +/- 25% bewilligt.

### 1.2 Nachtragskredit an die Bürgergemeinde (Bericht Nr. 2166 v. 15. April 2019)

Noch im Dezember 2018 erhielt das BSB vom Generalplaner (Itten+Brechbühl) die Nachricht, dass sie sich bezüglich Kostenvoranschlag massiv verrechnet hatten. Das BSB verlangte neben der Neuberechnung durch Itten+Brechbühl auch eine Einschätzung eines neutralen Experten. Der beauftragte Generalplaner Implanzia bestätigte die Fehlkalkulation und bezifferte den Kostenvoranschlag neu auf TCHF 14'250. Sowohl Itten+Brechbühl als auch Implanzia waren zuversichtlich, dass dieser neue Kostenrahmen eingehalten werden kann.

Dem Bürgergemeinderat wurde auf den nächstmöglichen Termin ein Nachtragskredit über TCHF 3'250 und demnach insgesamt TCHF 14'250.- +/- 10% beantragt. Der Nachtragskredit wurde an der BGR-Sitzung vom Juni 2019 verabschiedet und gutgeheissen.

### **1.3 Generalplaner, Generalunternehmer und Bauherrenvertretung**

Neben dem Generalplaner Itten+Brechtbühl wurde auch ein Generalunternehmer evaluiert. Im November 2019 erfolgte die Vertragsunterzeichnung mit dem Generalunternehmer Marti AG. Die Bauherrenvertretung hat die Unternehmung planphilippe inne. Dieses Zusammenarbeitsmodell ist weit verbreitet, beinhaltet jedoch einen hohen Abstimmungsaufwand, weil mehrere Vertragspartner involviert sind.

## **2 Neue Herausforderungen**

Leider muss das BSB heute berichten, dass es durch das Bauprojekt WPZ Zum Lamm sowohl kostenmässig wie auch terminlich weiterhin vor grosse Herausforderungen gestellt wird.

Der Hauptgrund: Die bestehenden Gebäude WPZ Zum Lamm mit ihren beiden denkmalgeschützten Eckbauten "Lamm" und "Silberberg" wurden – so muss heute festhalten werden – in ihrer Komplexität von den involvierten externen Fachleuten massiv unterschätzt.

### **2.1 Mehrkosten**

Nach den Räumungs- und Abbrucharbeiten (insbesondere in den beiden Gelenken des Mittelbaus zu den historischen Eckbauten) informierte der Generalunternehmer Marti AG, dass mit einem Terminverzug sowie mit Mehrkosten, welche den Nachtragskredit vom Juni 2019 nochmals deutlich überschreiten, gerechnet werden muss.

Die Hauptgründe für die weitere Kostenüberschreitung werden im Folgenden genannt.

#### **2.1.1 Komplexe Planung**

Aufgrund der unerwartet hohen Komplexität (insbesondere der beiden denkmalgeschützten Bauten Lamm und Silberberg) entstehen auf Seiten Generalplaner grössere Aufwendungen. Dabei entsprechen insbesondere die bestehenden Gebäudekonstruktionen und Masse nicht den Inhalten der Bestandspläne, die als Basis der Planung dienten. Dies ist vor allem auf das Alter und die damit einhergehende Komplexität des Gebäudes Lamm zurückzuführen. Die Planung muss daher im Zuge der Arbeiten kontinuierlich den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Dies führte auf Seiten des Generalplaners zu Mehraufwendungen und höheren Kosten in der Planung und der Erarbeitung dazugehöriger Details.

Als Konsequenz davon, erfolgt die Lieferung der Pläne zuhanden des Generalunternehmers in diversen Projektphasen später als vertraglich vereinbart, was letztlich auch dessen Kosten steigert.

Beispiel:

Nach Rückbau der bestehenden Decken, Wände und Installationsschachte wurde klar, dass Konstruktion und Statik anders gelöst wurden, als aus den Bestandsplänen ersichtlich war.



### 2.1.2 Statik und Brandschutz anpassen

Die Decken müssen statisch verstärkt werden, daraus ergeben sich zusätzlich höhere Auflagen und Mehrarbeit im Bereich Brandschutz.

### 2.1.3 Rückbau wurde unterschätzt

Das WPZ Zum Lamm besteht aus drei Gebäudeteilen aus verschiedenen Epochen. Mit dem Umbau werden in Form der beiden neuen Gelenke (Treppenhäuser, Lift etc.) noch zusätzliche, neue Gebäudeteile geschaffen, welche die drei ursprünglichen Gebäudeteile verbinden und erschliessen. Der Aufwand für den Rückbau der alten Gebäudeteile, die Sicherungen in der Baugrube und für den Neuaufbau der neuen Gelenke wurde unterschätzt. Erst nach Abbruch der Gebäudeteile wurden die Auswirkungen in vollem Umfang bekannt.



#### 2.1.4 Ersetzen anstelle Erhalten

Das Projekt wurde unter dem Gesichtspunkt des Erhalts von möglichst vielen bestehenden Konstruktionen und Bauelementen geplant. Im Mitteltrakt (Bau aus 1980 und 1984) sind viele Materialien von ungenügender Qualität. Beispielsweise sind die bestehenden Unterlagsböden derart stark beschädigt, dass die gesamte Bodenfläche des Mitteltraktes ersetzt werden muss. Insbesondere der heikle Einbau und die notwendige Trocknungszeit sind für einen weiteren Verzug verantwortlich.



#### 2.1.5 Schädlingsbefall

Die bestehende statische Struktur der beiden denkmalgeschützten Altbauten basiert auf einem Tragsystem aus Holz. Dieses muss aus Sicht Denkmalschutz aufgrund des Alters seiner Balken und des damit einhergehenden historischen Wertes erhalten bleiben. Beim Rückbau der Deckenbereiche zeigten sich erhebliche Beschädigungen an den bestehenden Holzbalken durch Schädlinge. In der Folge müssen die Beschädigungen in einem aufwendigen Prozedere und in Absprache mit dem Denkmalschutz behoben werden. Zusätzlich müssen Decken rückgebaut und neu mit Metallträgern und einem erweiterten Brandschutzkonzept aufgebaut werden.



### 2.1.6 Covid-19

Die vom 13. März 2020 vom Bundesrat kommunizierten Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus wurden umgehend vom Generalunternehmer umgesetzt. Glücklicherweise sind bis heute keine Arbeitenden auf der Baustelle betroffen. Trotzdem müssen die Vorschriften wie Sicherheitsabstand und Schutzmassnahmen eingehalten werden. Dies führt auf einer Baustelle mit so engen Verhältnissen ebenfalls zu Terminverzögerungen.

### 2.1.7 Ausschreibung Generalplaner

Der eingesetzte Generalplaner hat in der Submission zur Vergabe an den Generalunternehmer nicht alle vereinbarten Leistungen ausgeschrieben. Diese Mehrkosten werden formal juristisch als "Ohnehinkosten" bezeichnet, da der Bauherr dieselben im Falle einer Berücksichtigung in der Submission von Beginn weg bezahlen müsste. Die Kosten zeichnen sich deswegen gegenüber dem Generalunternehmer als Projektänderungen und folgerichtig als Mehrkosten gegenüber dem ursprünglichen Kostenvoranschlag aus.

### 2.1.8 Zusätzliche Kosten durch Änderungen des Betriebskonzeptes

Es entstanden auch zusätzliche Kosten aus Planungsänderungen, die aus betrieblicher Sicht sinnvoll waren. So wurde zum Beispiel im EG-Bereich das öffentliche Restaurant zulasten des Aktivierungsraums erweitert. In diesem neugeschaffenen Restaurantbereich (räumlich abgegrenzt) werden künftig die Bewohnerinnen und Bewohner des WPZ Zum Lamm ihre Mahlzeiten (Morgen-, Mittag und Nachtessen) einnehmen. Die Erfahrungen während der Rochade auf der Chrischona haben gezeigt, dass das gemeinsame Essen auf breites Interesse gestossen ist. So haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, im öffentlichen Restaurant am sozialen Leben teilzunehmen. Die Bewohnerinnen und Bewohner, die aus gesundheitlichen Gründen nicht im Restaurant essen können, nehmen ihre Mahlzeiten wie bisher in den Wohngruppen ein.

### 2.1.9 Mehrkosten aus hiervor genannten Gründen

Die unter Punkt 2.1 detailliert beschriebenen Tatsachen machen zusätzliche bauliche Massnahmen und daraus folgende Mehrkosten unumgänglich.

Die aktuelle Hochrechnung zeigt höhere Kosten von ca. TCHF 4'500, was zu einem Nachtragskredit in dieser Höhe führt.

Mehrkosten	In TCHF
Bauverzug und Mehrkosten aufgrund des bestehenden Gebäudes WPZ Zum Lamm mit seinen beiden denkmalgeschützten Eckbauten "Lamm" und "Silberberg". Siehe Punkte: 2.1.1-2.1.4 sowie 2.1.6	2'010
Schädlingsbefall mit Folgen auf Brandschutz Siehe Punkt: 2.1.5	420

<b>Mehrkosten</b>	<b>In TCHF</b>
Nicht berücksichtigte Leistungen in der Submission durch Generalplaner Siehe Punkt: 2.1.7	540
Zusätzliche Kosten durch Projektänderungen seitens BSB aufgrund Änderungen des Betriebskonzeptes Siehe Punkt: 2.1.8	910
Mehrkosten Zusatzaufwand BSB aufgrund Verzögerungen (Anwalts- und Beratungskosten)	220
Erwartung aufgrund weiterer Unbekannten (Schätzung BSB)	400
<b>Mehrkosten Gesamt</b>	<b>4'500</b>

Damit resultiert ein neues Investitionsvolumen für die Gebäudesanierung des Wohn- und Pflegezentrums Zum Lamm von TCHF 18'750 +/- 10%.

## **2.2 Bauverzug, Informationen und Reaktionen der Betroffenen**

Aus den detailliert beschriebenen Gründen muss die ursprünglich geplante Fertigstellung des neuen WPZ Zum Lamm von Ende November 2020 um 5 Monate auf Ende April 2021 verschoben werden.

Im Juni 2020 wurden die Mitarbeitenden und die Bewohnenden detailliert über den Terminverzug informiert.

Sowohl die Mitarbeitenden wie auch die Bewohnenden zeigten aufgrund der plausiblen Gründe Verständnis für die Terminverzögerung.

### 3 Massnahmen und Ergebnisse

#### 3.1 Notwendigkeit zur Anpassung der Investitionskosten

Die neu vorliegenden Kalkulationen der voraussichtlichen Investitionskosten belaufen sich für die Variante 5b: Umbau nach SIA 500 plus (Dachgeschoss mit 3 Wohnungen und Nebenräumen) auf TCHF 18'750 +/- 10% (inkl. MWST), was somit einem Rahmenkredit von maximal TCHF 20'625 entspricht.

#### Zusammenfassende Darstellung:

Investitionskosten Sanierung WPZ Lamm	Nach SIA 500	Abw. +/-	Rahmenkredit maximal
	TCHF	%	TCHF
Investitionsantrag BGR vom 11.12.2018	11'000	25	13'750
<i>Nachtragskredit I</i>	<i>3'250</i>		<i>1'925</i>
Investitionsantrag BGR vom 15.4.2019	14'250	10	15'675
<b><i>Nachtragskredit II</i></b>	<b><i>4'500</i></b>		<b><i>4'950</i></b>
Investitionsantrag Neu	18'750	10	20'625



## 4 Kosten und Finanzierung

### 4.1 Auswirkungen auf die Investitionen

#### Neue Berechnung:

	Inkl. MWST	Kosten
		TCHF*
Sanierung WPZ Zum Lamm (Rebgasse) (+/- 10%)		18'750
Betriebseinrichtungen/Mobiliar WPZ Zum Lamm (Rebgasse) (+/- 25%)		1'000
Bereitstellung Gebäude Reha Chrischona (Rochadehaus) (+/- 25%) Davon sicherheitsrelevante Sofortmassnahmen (TCHF 200)		400
<b>TOTAL nach SIA 500</b>		<b>20'150</b>

#### Zum Vergleich die bisherige Übersicht Investitionen (gemäss Antrag v. April 2019):

	Inkl. MWST	Kosten
		TCHF*
Sanierung WPZ Zum Lamm (Rebgasse) (+/- 10%)		14'250
Betriebseinrichtungen/Mobiliar WPZ Zum Lamm (Rebgasse) (+/- 25%)		1'000
Bereitstellung Gebäude Reha Chrischona (Rochadehaus) (+/- 25%) Davon sicherheitsrelevante Sofortmassnahmen (TCHF 200)		400
<b>TOTAL nach SIA 500</b>		<b>15'650</b>

### 4.2 Auswirkungen auf die Betriebsrechnung

#### Neue Berechnung:

	Ist 2017	Budget 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
Nettoertrag	7'710	7'826	7'745	6'029	7'794	7'822	7'844
Warenaufwand	-120	-70	10	101	-70	-70	-70
Personalkosten	-4'011	-4'072	-4'583	-4'023	-4'441	-4'406	-4'406
Übrige Betriebskosten	-3'092	-3'012	-2'045	-2'065	-1'871	-1'772	-1'744
Abschreibungen	-268	-235	-1'195	-879	-1'052	-1'112	-1'112
Umlagen	-582	-699	-812	-812	-812	-762	-712
Betriebsaufwand	-8'073	-8'088	-8'624	-7'678	-8'246	-8'122	-8'044
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>-363</b>	<b>-262</b>	<b>-879</b>	<b>-1'650</b>	<b>-452</b>	<b>-300</b>	<b>-200</b>

Die erhöhten Investitionskosten für die Sanierung des WPZ Zum Lamm führen in der Betriebsrechnung zu einer Erhöhung der Abschreibungen sowie Finanzierungskosten, welche in den übrigen Betriebskosten enthalten sind. Die Mehrkosten können vollständig über die Rücklagen für Anlagennutzung Wohn- und Pflegezentren ausgeglichen werden, welche ebenfalls in der Position «Übrige Betriebskosten» subsummiert sind. Diese Rücklage ergibt sich aus den Deckungsdifferenzen der effektiven Kosten aller Gebäude für Pflegezentren und den vertraglich vereinbarten und abgerechneten Tarifen für diese Liegenschaften.

Alle anderen Ertrags- und Kostenpositionen bleiben unverändert, wodurch das erwartete Betriebsergebnis im Vergleich zum Nachtragskredit vom 15.4.2019 ebenfalls unverändert bleibt.

### Zum Vergleich die bisherige Betriebsrechnung (gemäss Antrag v. April 2019):

	Ist 2017	Budget 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
Nettoertrag	7'710	7'826	7'745	6'029	7'794	7'822	7'844
Warenaufwand	-120	-70	10	101	-70	-70	-70
Personalkosten	-4'011	-4'072	-4'583	-4'023	-4'441	-4'406	-4'406
Übrige Betriebskosten	-3'092	-3'012	-2'045	-2'065	-1'991	-1'952	-1'924
Abschreibungen	-268	-235	-1'195	-879	-932	-932	-932
Umlagen	-582	-699	-812	-812	-812	-762	-712
Betriebsaufwand	-8'073	-8'088	-8'624	-7'678	-8'246	-8'122	-8'044
BETRIEBSERGEBNIS	-363	-262	-879	-1'650	-452	-300	-200

### 4.3 Finanzierung

Die Investitionen für die Gebäudesanierung in Höhe von TCHF 18'750 +/- 10% und für Betriebseinrichtungen/Mobiliar sowie die Bereitstellung Rochadehaus in Höhe von TCHF 1'400 werden aus freien Mitteln des BSB oder durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital finanziert.

## 5 Antrag

- ://:
1. Für die Investition infolge des Umbaus des WPZ Zum Lamm werden dem BSB zusätzlich CHF 4'500'000, insgesamt also CHF 18'750'000 +/- 10% (Stand Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2017, Basiszeitpunkt 1.4.2017 = 100%) bewilligt.
  2. Die am 11. Dezember 2018 darüber hinaus bewilligten Mittel von CHF 1'400'000 +/- 25% (Stand Zürcher Baukostenindex vom 01.04.2017, Basiszeitpunkt 01.04.2017 = 100%) für Betriebseinrichtungen / Mobiliar WPZ Zum Lamm und die Bereitstellung des Gebäudes Chrischona (Rochadehaus) bleiben unverändert.
  3. Dieser Beschluss ist zu publizieren; Ziffer 1 unterliegt dem Referendum.

Namens des Bürgerrates

Der Präsident  
Dr. Lukas Faesch

Der Bürgerratsschreiber  
Daniel Müller

22. September 2020