



Stadtrat

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
E-Mail stadtrat@stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 54

Wil, 31. August 2011

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Alterszentrum Sonnenhof - Erneuerung / Neuordnung Küche, Cafeteria, Eingang / Nachtrag

1. Aufträge des Stadtparlaments

Das Stadtparlament hat den Bericht und Antrag des Stadtrats vom 2. Dezember 2011 zum Geschäft Erneuerung / Neuordnung Küche, Cafeteria, Eingang im Alterszentrum Sonnenhof anlässlich seiner Sitzung vom 19. Mai 2011 beraten und mit 22 Ja- zu 17 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung Rückweisung an den Stadtrat beschlossen. Der Stadtrat wurde dabei beauftragt, eine reduzierte Vorlage zu unterbreiten, welche sich auf die Erneuerung der Küche und den Einbau eines geeigneten Bodenbelags (Rollstuhl und Rollator) im Bereich der Cafeteria beschränkt. Zusätzlich seien weitere mittel- und langfristige Investitionen wie zum Beispiel eine allfällige Fassadensanierung im Zusammenhang mit der Erneuerung der Heizungsanlage in einem sinnvollen Konzept mit einem realistischen Zeitplan für die Umsetzung aufzuzeigen.

2. Reduziertes Projekt

Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr sowie das Alterszentrum Sonnenhof haben zusammen mit dem Architekturbüro Jaeger Architektur AG, Wil, und der Gastroplanungsfirma planbar AG, Zürich, das ursprüngliche Projekt im Sinne des Parlamentsauftrags überarbeitet. Die betrieblichen Anforderungen an eine erneuerte Küche, den Esssaal, die Personalgarderoben im ersten und zweiten Untergeschoss sowie die Kühl- und Lagerräume bleiben unverändert. Das gegenüber dem vorherigen Projekt eingeschränkte Platzangebot in der Cafeteria wird durch zusätzliche temporäre Nutzungen des Sitzungssaals Sonnenhof 3 beibehalten. Auf eine verbesserte Wärmedämmung der Dachkonstruktion des Zwischentrakts und auf eine neue Möblierung zu Lasten der Gesamtinvestition wird verzichtet.



Seite 2

Küche

Das Küchenlayout bleibt unverändert. Die Anordnung und Organisation der in den bestehenden Esssaal eingreifenden räumlichen Erweiterung (Office, Büroarbeitsplatz Küchenchef und Abwasch) werden weiterhin als zweckmässig erachtet.

Cafeteria

Die Cafeteria wird in ihren bestehenden Abmessungen beibehalten und im Übergang zur Abwaschzone um ein neues Rückgabebuffet sowie um eine, gegenüber dem Vorgängerprojekt veränderten Buffetanlage ergänzt.

Eine neue Tischanordnung schafft grössere Zirkulationsflächen und verbessert die Rollstuhl- und Rollatorgängigkeit. Neu werden noch 32 Sitzplätze angeboten, wodurch sich das Sitzplatzangebot um 18 Sitzplätze reduziert. Die Anschaffung der neuen Tische erfolgt aus Mitteln des Erneuerungsfonds des Alterszentrums. Um weiterhin externe Gäste und Veranstaltungsbesuchende verpflegen zu können, wird im Sonnenhofsaal 3 ein ergänzendes Tischangebot angeordnet.

Gemäss Parlamentsauftrag soll ein neuer Bodenbelag auf Gummi- oder Linoleumbasis den textilen Bodenbelag ersetzen. Die Erneuerung der Decke wird auf Grund der integrierten Lüftung unumgänglich, weil der Küchenneubau neue Kanalführungen erfordert, die sich mit der bestehenden Lüftungsführung in der Cafeteria nicht koordinieren lassen. Die bestehende Lüftung weist zudem erhebliche funktionale Mängel auf, ist ineffizient und lässt Unterhaltsarbeiten nur unter erschwerten Bedingungen zu.

Eingang

Die bestehende Anordnung des Eingangs und der Zugangssituation bleiben unverändert.

Räumliche Anpassungen in den Untergeschossen

Die neuen Garderobeneinbauten sowie die Anpassungen der Lager- und Kühlräume sollen analog der ursprünglichen Parlamentsvorlage erfolgen.

3. Baukosten

Der Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % beruht auf folgenden Grundlagen:

Baubeschrieb vom 7. Juli 2011

Kostenschätzung und Pläne der Firma planbar vom 26. August 2010

Kostenschätzung Firma Calorex AG vom 13. November 2009

Kostenschätzung Firma Zweifel AG vom 24. November 2009

Richtofferten Audioanlage vom 5. Juli / 2. August 2010



Seite 3

BKP	Arbeitsgattung	Kosten Fr.	Total Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten und Provisorien		
111	Baumeister: Provisorien	5'000	
113	Demontagen HLS	14'000	
114	Zimmermann: Provisorium	8'000	
122	HLS: Provisorien	22'000	
131	Elektro: Provisorien	15'000	
158	Provisorien: Abwasch, lokale Küche, Esssaal, Café, Mieten	75'500	
171	Gipser: Provisorische Trennwand	6'000	
183	Elektro: Demontagen	11'500	
192	Geometer	1'000	
199	Reserven	12'000	
Total Vorbereitungsarbeiten und Provisorien			170'000
2	Gebäude		
211	Baumeisterarbeiten	105'000	
221	Fenster	15'000	
222	Spenglerarbeiten	3'000	
224	Flachdacharbeiten	10'000	
225	Abdichtungen	25'000	
227	Äussere Malerarbeiten	2'000	
228	Storen	2'000	
231	Elektroarbeiten	452'000	
243	Heizung	8'000	
246	Gewerbliche Kälte	85'500	
244	Lüftung	195'000	
250	Sanitär	95'000	
258.1	Küche	431'000	
258.2	Abwasch Einrichtungen / Apparate	75'000	
258.3	Buffetbereich Einrichtung / Apparate	133'000	
271	Gipser	42'000	
272	Metallbauarbeiten	50'000	
273	Schreinerarbeiten	154'000	
275	Schliessanlage	5'000	
276	Beschriftungen	3'000	
281	Unterlagsböden	7'000	
281.3	Bodenbeläge	58'000	
281.5	Plattenarbeiten Boden	12'000	
282	Wandbeläge	28'000	
285	Malerarbeiten Innen	26'000	
287	Baureinigung	8'000	
291	Honorare	417'000	
299	Reserve	135'000	
Total Gebäude			2'581'500



Seite 4

4	Umgebung		
421	Gärtner	3'000	
Total	Umgebung		3'000
5	Nebenkosten		
511	Bewilligung	16'000	
512	Anschlussgebühren	35'000	
521	Muster und Materialprüfung	1'000	
524	Kopien	20'000	
531	Versicherungen	3'000	
561	Einweihung	4'000	
562	Strom/Wasser	4'000	
Total	Nebenkosten		83'000
9	Einrichtungen – Möblierung		
	Betriebseinrichtungen Küche	50'000	
Total	Einrichtungen – Möblierung		50'000
Total inkl. MWST 7.6 % (Kalkulationsbasis November 2009)			2'887'500
Mehrkosten durch Erhöhung MWST auf 8.0 %			11'500
Total			2'899'000
Rundung			1'000
Total inkl. MWST 8.0 % bereinigt			2'900'000

Die Kosten haben sich gegenüber dem Ausgangsprojekt um Fr. 770'000.-- reduziert.

4. Finanzierung

Zur Finanzierung der Investitionskosten in der Höhe von Fr. 2'900'000.-- entnimmt das Alterszentrum Sonnenhof den Reserven (Konto 21201) einen Betrag von Fr. 400'000.--. An die verbleibenden Kosten von Fr. 2'500'000.-- soll die Stadt einen Beitrag von 50 % entrichten, was einem Betrag von Fr. 1'250'000.-- entspricht.

Im Finanzplan 2011 – 2015 ist unter Konto 157.5630.009 ein Betrag von insgesamt Fr. 1'450'000.-- eingestellt. Die Ausgabengenehmigung untersteht der parlamentarischen Beschlussfassung. Der durch das Stadtparlament zu beschliessende Gesamtkredit beläuft sich auf Fr. 2'900'000.--.

5. Projektergänzung

Im Verlaufe der Beratungen des Berichts und Antrags durch die Bau- und Verkehrskommission des Stadtparlaments wurde verbreitet Kritik an der anfänglich vorgeschlagenen Architektur eines Cafeteria-Ausbaus geäussert. Die Vorbehalte gegenüber der geschwungenen Fassadenabwicklung und der neu gestalteten Zugangsführung wurden auch in Äusserungen des seinerzeitigen Architekten des Alterszentrums, Josef Leo Benz, angebracht.



Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr nutzte die Phase der Projektüberarbeitung auch zur Prüfung einer Cafeteriaerweiterung, die sich an der bestehenden Architektur orientiert. Das Ergebnis ist in einer Projektvariante festgehalten und charakterisiert sich durch diagonal verlaufende Mauer- und Fensterelemente, die den Hauptraum der Cafeteria unterhalb des Terrassendachs erweitern. Mit dieser Lösung kann das Sitzplatzangebot der Cafeteria um 16 Plätze erhöht werden. Bei einer Realisierung dieser Variante würden sich die Gesamtkosten auf Fr. 3'058'000.-- belaufen, was einem Mehrbetrag von Fr. 158'000.-- entspricht.

Im konsultativen Gespräch regte Josef Leo Benz an, die Thematik einer Cafeteriaerweiterung im Zusammenhang mit einer umfassenden Umgestaltung der atriumseitigen Zugangsfront zu prüfen. Da die Investitionsplanung 2011 - 2015 eine solche, aus gestalterischen Überlegungen prüfungswerte Vorgehensweise nicht berücksichtigt, wurde diese Idee nicht weiter verfolgt.

Aus betrieblichen Überlegungen ist eine Realisierung der Projektvariante mit Erweiterung des Hauptraumes und Erhöhung des Platzangebots um 16 Plätze unverzichtbar, da ein auf die Cafeteria und den Sonnenhofsaal verteiltes Platzangebot zu Mehraufwendungen führt und die Gästebetreuung einschränkt.

Der Stadtrat beantragt folglich, auch die Projektergänzung mit Kosten von Fr. 158'000.-- zu genehmigen. Damit erhöhen sich die Gesamtkosten auf Fr. 3'058'000.--. Nach Abzug des Bezugs auf der Reserve in der Höhe von Fr. 400'000.-- verbleiben Kosten von Fr. 2'658'000.--, welche hälftig auf die Stadt und das Alterszentrum Sonnenhof verteilt werden (je Fr. 1'329'000.--). Gegenüber dem „Reduzierten Projekt“, gemäss Ziffer 2 betragen die Mehrkosten für die Stadt lediglich Fr. 79'000.--.

6. Anstehende Investitionen im Alterszentrum

Die Vorberatungen des Berichts und Antrags in der parlamentarischen Bau- und Verkehrskommission sowie der mit dem Rückweisungsantrag formulierte Auftrag des Stadtparlaments betreffen einen Überblick über die kurz- und mittelfristig anstehenden, baubedingten Investitionen im Alterszentrum Sonnenhof. Aufgrund des Lebenszyklus der Gebäudetechnik und -struktur sowie wechselnder Nutzungsanforderungen besteht eine Verflechtung sich gegenseitig beeinflussender baulicher Massnahmen mit unterschiedlichen Dringlichkeiten. Diese betreffen ausser der in dieser Vorlage behandelten Erneuerung der Küche folgende Punkte:

- Heizung, Lüftung, Sanitär
- Elektroinstallationen
- Infrastrukturanpassungen für Administration einer zukünftigen ThurVita AG
- betriebliche und bauliche Konzeption für erweiterte Pflegedienstleistungen
- Erweiterung / bauliche Umstrukturierung für erweiterte Pflegedienstleistungen
- Sanierung Nasszellen und Gebäudetechnik Pensionärräume
- Sanierung Gebäudehülle

Die vom Stadtrat geplante Überführung des Alterszentrums Sonnenhof in eine gemeinwirtschaftliche ThurVita AG per 1. Januar 2013 überträgt der zukünftigen Trägerschaft die Entscheidungen über weitere Investitionen.



Heizung, Lüftung, Sanitär

Eine konzeptionelle Untersuchung der Heizungs-, Klima und Sanitärinstallationen durch die Calorex AG, Wil, vom April 2011 ergibt einen zeitlich gestaffelten Handlungsbedarf zur Erneuerung der Haustechnik. Erste Schätzungen weisen folgende Investitionskosten zur Sanierung von Heizung, Lüftung und Sanitär auf:

Kurzfristige Massnahmen (1- 2 Jahre)	Fr. 370'000.--	
Mittelfristige Massnahmen (2 - 5 Jahre)	Fr. 650'000.--	bis Fr. 1'100'000.--
Langfristige Massnahmen (6 - 10 Jahre)	Fr. 1'000'000.--	

Ein Teil der kurzfristigen Massnahmen lässt sich durch die in dieser Parlamentsvorlage enthaltenen, gebäudetechnischen Anpassungen sowie durch den laufenden, werterhaltenden Unterhalt umsetzen. Eine weitere Priorisierung der Massnahmen ergibt mittelfristig eine zeitliche Vorwegnahme der Erneuerung der Energiezentrale, die im Zusammenhang mit einer ganzheitlichen energetischen Strategie für das Gebäude zu erfolgen hat. Die Vordringlichkeit dieser Massnahmen begründet sich in der überschrittenen durchschnittlichen Nutzungsdauer der beiden Heizkessel, welche zudem die Werte der Luftreinhalteverordnung nicht mehr einhalten können. Zur Konzepterarbeitung einer neuen Energiezentrale sieht der Stadtrat vor, im Voranschlag 2012 den Betrag von Fr. 40'000.-- (Kto 157.5630.013) an die Konzeptkosten von Fr. 80'000.-- einzustellen, um der neuen Trägerschaft Entscheidungsgrundlagen für die zeitlich vordringlichen Investitionsentscheide bereitzustellen.

Elektroinstallationen

Eine Zustandsanalyse der Elektro-Anlagen und Installationen der IBG B. Graf AG Engineering, St. Gallen, verweist auf die technische Alterung verschiedener Grundinstallationen. Sobald Eingriffe in das Leitungsnetz erfolgten, würden grundlegende Anpassungen der Stromverteilung sowie Vorkehrungen zur Erhöhung des Personenschutzes erforderlich. Die Starkstromanlagen entsprächen nicht mehr dem heutigen Komfort und Standard. Bauliche Veränderungen würden auch eine zeitgemässe Auslegung der Fluchtwege, deren (Not-)Beleuchtung sowie Anpassungen an Türsystemen erfordern. Die TV-Signalanlage und zunehmend bedeutendere universelle Kommunikationsverkabelung entsprechen heutigen Anforderungen nicht mehr vollumfänglich. Folgende Investitionsschritte werden in ersten Schätzungen für die Elektroinstallationen aufgezeigt:

Kurzfristige Massnahmen (1 - 2 Jahre)	Fr. 300'000.--
Mittelfristige Massnahmen (3 - 5 Jahre)	Fr. 450'000.--

Infrastrukturanpassungen für die Administration der zukünftigen ThurVita AG

Das Alterszentrum sieht eine Umstrukturierung der Wohnung im 2. Untergeschoss sowie die Umnutzung der Bewohnendenzimmer im Gemeinschaftstrakt vor. Die Sanierungskosten von Fr. 300'000.-- sollen zu Fr. 200'000.-- von der ThurVita AG übernommen und zu Fr. 100'000.-- der Investitionsrechnung des Alterszentrums Sonnenhof belastet werden.



Bauliche Umstrukturierung, Erweiterung und energetische Gebäudesanierung

Es obliegt der neuen Trägerschaft, die betrieblichen Voraussetzungen für eine Anpassung der bestehenden Anlagen als Grundlage für weitere bauliche Massnahmen zu formulieren. Es wird unumgänglich werden, Gebäudeerweiterungen und Umstrukturierungen in einen Zusammenhang mit den energetischen Einsparmöglichkeiten der Sanierungen der Aussenhülle der bestehenden Bauten zu stellen. Deren Ausgestaltung und Umfang kann im jetzigen Zeitpunkt nicht definiert werden.

7. Terminplan

Es ist vorgesehen, die Erneuerung ab Sommer 2012 umzusetzen und anfangs 2013 abzuschliessen. Der Terminplan sieht folgende zeitliche Abschnitte vor:

September 2011	Verabschiedung des Nachtrags zu Bericht und Antrag an das Stadtparlament durch den Stadtrat
Oktober - Dezember 2011	Beratung der Parlamentsvorlage
Januar / Februar 2012	Kreditgenehmigung durch das Stadtparlament
Februar / März 2012	Baubewilligungsverfahren
Juni 2012	Baubeginn, Umzug und Provisorienbezug
Januar 2013	Bauübergabe

8. Zuständigkeit

Gemäss Art. 9 lit. g Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Stadtparlaments über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 1'000'000.-- bis Fr. 6'000'000.-- dem fakultativen Referendum.

9. Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Anträge gemäss Bericht und Antrag vom 2. Dezember 2010 wie folgt zu ersetzen:

1. Das Projekt Erneuerung/Neuanordnung Küche, Cafeteria, Eingang im Alterszentrum Sonnenhof sei gutzuheissen und es sei für die Kosten von Fr. 2'900'000.-- ein Kredit zu erteilen.
2. Die Projektergänzung Erweiterung Cafeteria sei gutzuheissen und es sei für die Zusatzkosten ein Kredit von Fr. 158'000.-- zu erteilen.
3. Die Finanzierung der Gesamtkosten von Fr. 3'058'000.-- sei wie folgt zu genehmigen: Bezug aus der Erneuerungsreserve des Alterszentrums Sonnenhof von Fr. 400'000.-- (Konto 21201) und Verteilung der verbleibenden Kosten von Fr. 2'658'000.-- mit je Fr. 1'329'000.-- zulasten der städtischen Rechnung (Konto 157.5060.009) und der Rechnung Alterszentrum Sonnenhof (Konto 11001).



Seite 8

4. Es sei festzustellen, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 einschliesslich Ziffer 2 nach Art. 9 lit. g Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Stadt Wil

Dr. iur Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Projektdossier (für Mitglieder Stadtparlament)