

1 ZUSÄTZLICHER INVESTITIONSBETRAG ÜBER FR. 2,85 MIO. FÜR DIE AUFSTOCKUNG UND SANIERUNG DES ALTERSWOHNZENTRUMS RUSWIL

Ausgangslage

Am 29. April 2018 haben die Stimmberechtigten von Ruswil dem Investitionsbetrag von Fr. 14,45 Mio. für die Sanierung und Aufstockung inkl. Auslagerung mit einem Ja-Stimmenanteil von 89.37% bei einer Stimmbeteiligung von 48.20% überaus deutlich zugestimmt.

Mit der vertieften Planung hat sich herausgestellt, dass die bis anhin angedachte Etappierung im Bauablauf nicht optimal funktioniert, mehr Zeit beansprucht wird und der zum Abstimmungszeitpunkt vorliegende Kostenvoranschlag nicht eingehalten werden kann. Mit dem Wechsel von horizontaler bzw. geschossweiser zu vertikaler Etappierung, also gleichzeitiger Bebauung von übereinanderliegenden Sektoren, konnte der Zeitplan wieder ins Lot gebracht werden.

Die weit grössere Herausforderung stellt sich in der Kostenentwicklung. Zum Abstimmungszeitpunkt lag ein Kostenvoranschlag für die Sanierung und Aufstockung der Schlossmatte in der Summe von Fr. 14,15 Mio. mit einer Genauigkeit von +/- 15 % vor. Verschiedene Umstände führten dazu, dass sich die Kosten um Fr. 2,85 Mio. erhöht haben. Dazu zählen Erkenntnisse aus laufenden und abgeschlossenen Submissionen, Schnittstellenbereinigungen bei den Fachplanern, Auflagen in der Baubewilligung, Zusatzanforderungen des Bauherrn, angepasste Etappierung, aufwändige Anpassungen von Installationen, Einsatz von neuen technischen Systemen und weitere Umstände. Der nun vorliegende Kostenvoranschlag von Fr. 17,00 Mio. weist durch den höheren Planungsstand eine Genauigkeit von +/-5% auf.

Aufgrund der Kostenentwicklung haben sich die Baukommission und der Verwaltungsrat intensiv mit verschiedenen Projektänderungen befasst. Diese reichten vom Verzicht auf die Überdachung des Innenhofs bis hin zum Verzicht auf die Aufstockung und somit zu einer Reduktion auf eine reine Sanierung des Bestandes. In Abwägung aller Faktoren sind die Baukommission und der Verwaltungsrat einstimmig zum Entschluss gelangt, dass das Projekt den zugrundeliegenden Bedürfnissen im Alter nur gerecht werden kann, wenn es trotz gesteigerter Kosten vollumfänglich umgesetzt wird.

1.1 Projektbeschreibung

Projektentwicklung

Die Mehrkosten des Projekts von Fr. 2,85 Mio. bestehen aus den drei Kostengruppen „Projektentwicklung“, „Zusatzanforderungen Bauherr“ und „weitere Mehrkosten“. Diese werden nachfolgend erläutert (Die Ziffern nehmen Bezug auf die nachfolgende Kostentabelle).

A) Projektentwicklung

Einen grossen Kostenteil von insgesamt Fr. 1,21 Mio. stellen die Mehrkosten aus der eigentlichen Projektentwicklung dar. Es zeigte sich, dass an einigen Stellen doch tiefere Eingriffe notwendig werden:

- A1 Durch die starke Sonneneinstrahlung in verschiedenen Räumen muss der Sonnenschutz an mehr Fenstern als bisher geplant nachgerüstet werden. Zudem wurde aufgrund des Erscheinungsbildes ein Wechsel von Rafflamellenstoren auf Stoffmarkisen vorgenommen. Der Mehraufwand beträgt insgesamt Fr. 130'000.

- A2 Bisher wollte die Bauherrschaft weniger Einbauschränke ersetzen. Die Detailplanung zeigte, dass es nicht sinnvoll ist, an bald dreissigjährigen Schränken noch grössere Anpassungen vorzunehmen und es daher besser ist, diese an mehreren zusätzlichen Orten mit einem Aufwand von Fr. 230'000 zu ersetzen.
- A3 Verschiedene Aspekte wie Reinigungsaufwand, Beständigkeit, Raumakustik oder Schallschutz verlangten nach einem anderen Bodenbelag in den Flurbereichen. Der entsprechende Mehraufwand beträgt Fr. 80'000.
- A4 Ein hoher Betrag resultiert aus Anpassungen bei den Elektroinstallationen und der Haustechnik. Die Bauherrschaft hat sich nochmals intensiv mit den Installationen in den Bewohnerzimmern, Nasszellen und Gängen befasst. Hier führten besonders Erkenntnisse neuer Techniken bei Rufsystemen, Alarmierung, Bewohnersicherheit und zum heutigem Standard entsprechender Ausleuchtung der Räume insgesamt zu einem Mehraufwand von Fr. 660'000.
- A5 Die Anpassung der Etappierung bringt Mehrkosten von Fr. 110'000 aufgrund Provisorien und Bauabgrenzungen mit sich.

B) Zusatzanforderungen Bauherr

Durch die Realisierung einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach der Aufstockung und dem Einbau eines bisher nicht geplanten Wäscheabwurfes soll das Projekt sinnvoll ergänzt werden. Die Kosten dafür belaufen sich auf insgesamt Fr. 230'000:

- B1 Durch den hohen Eigenverbrauch können die Investitionskosten für die Photovoltaikanlage von Fr. 140'000 rasch amortisiert werden.
- B2 Auch die Investition von CHF 90'000 in einen Wäscheabwurf und Anpassung bei der Wäscherei lohnen sich aufgrund Einsparung von Liftfahrten und Arbeitszeiten.

C) Weitere Mehrkosten

Am unerfreulichsten sind besonders die weiteren Mehrkosten von insgesamt Fr. 1'410'000 aufgrund zu tief angesetzten und fehlenden Kostenstellen im Kostenvoranschlag. Ergänzt werden diese durch Auflagen aus der Baubewilligung und Reserven:

- C1 Aus nicht vorhersehbaren Auflagen der Baubewilligung entstehen Kosten von Fr. 90'000.
- C2 Erkenntnisse aus laufenden und abgeschlossenen Submissionen bei verschiedenen Arbeitsgattungen (Baumeister, Fassade, Lift) und die vorgenommene Überprüfung der übrigen Kostenstellen verlangten nach einer Erhöhung der entsprechenden Positionen um insgesamt Fr. 870'000. Die Komplexität der Gebäudestruktur und der noch nicht so detaillierte Planungsstand haben die Abschätzung für den ersten Kostenvoranschlag erschwert.
- C3 Durch Schnittstellenbereinigungen bei den Fachplanern sind zusätzliche Aufwendungen in der Höhe von Fr. 250'000 entstanden.
- C4 In der Folge des erhöhten Kostenrahmens wurden auch die Reserven um Fr. 200'000 nach oben angepasst.

Die Baukommission wie auch der Verwaltungsrat sind nicht erfreut über die Kostenentwicklung. Nach eingehender Überprüfung von verschiedenen Einsparungsmöglichkeiten und Projektänderungen sind die Verantwortlichen gemeinsam zum Schluss gekommen, dass das Projekt trotz der Mehrkosten in seiner Gesamtheit umgesetzt werden soll.

1.2 Kosten

Aufstockung und Sanierung Schlossmatte

Die Aufstellung der insgesamt Fr. 2,85 Mio. Mehrkosten ist zur besseren Nachvollziehbarkeit in drei Gruppen aufgeteilt.

	Fr.	Fr.
Kostenvorschlag aus Abstimmung 29.04.2018 (+/- 15%)		14'150'000
A) Projektentwicklung		
A1 Systemwechsel Sonnenschutz (Storen)	130'000	
A2 Zusätzlicher Ersatz Einbauschränke	230'000	
A3 Änderung Bodenbeläge	80'000	
A4 Änderung Elektro- und Haustechnikinstallationen	660'000	
A5 Änderung Etappierungen	110'000	
Total Projektentwicklung	1'210'000	
B) Zusatzanforderungen Bauherr		
B1 Photovoltaik	140'000	
B2 Wäscheabwurf und Anpassung Wäscherei	90'000	
Total Zusatzanforderungen Bauherr	230'000	
C) Weitere Mehrkosten		
C1 Auflagen aus Baubewilligung	90'000	
C2 Erkenntnisse aus Submissionen und Vergaben	870'000	
C3 Div. zusätzliche Positionen zu Kostenvorschlag	250'000	
C4 Erhöhung Reserven	200'000	
Total Weitere Mehrkosten	1'410'000	
Total zusätzlicher Investitionsbetrag	2'850'000	2'850'000
Kostenvorschlag revidiert für Abstimmung 22.09.2019 (+/- 5%)		17'000'000

1.3 Finanzierung

Finanzierungsbedarf

Um das Projekt inklusive der Mehrkosten und der Kosten für die längere Bauzeit finanzieren zu können, ist die Aufnahme von Fremdkapital notwendig. Der Verwaltungsrat hat die neue Situation mit der finanzierenden Bank besprochen. Die Finanzierungszusage von Fr. 16 Mio. liegt vor. Mit den zur Verfügung stehenden Mitteln kann die geplante Investition wie vorgesehen getätigt werden.

Position	(alt) Fr.	(neu) Fr.
Investition Schlossmatte	14'150'000	17'000'000
Investition Rebstock für Auslagerung	300'000	300'000
Total Investitionen	14'450'000	17'300'000
Mehraufwand Betriebskosten Auslagerung	984'500	1'345'000
Total Finanzierungsbedarf	15'434'500	18'645'000
Mögliche Finanzierung durch Eigenmittel	2'934'500	3'195'000
Finanzierungsbedarf Fremdfinanzierung	12'500'000	15'450'000
Finanzierungszusage	13'900'000	16'000'000
Finanzierungsreserve	1'400'000	550'000

Durch die Erhöhung der Bankfinanzierung und der zur Verfügung stehenden Eigenmittel hat das AWZ noch eine Finanzierungsreserve von Fr. 550'000. Diese Berechnungen erfolgen aus einer detaillierten Mehrjahresplanung und gehen von vorsichtigen Planzahlen aus. Diese berücksichtigen, dass durch die Emissionen der Bauarbeiten und durch die Auslagerung die betriebliche Auslastung und damit die Erträge des AWZ in den nächsten Jahren leicht rückläufig sind und unter den Vorjahren liegen werden.

Die Finanzierungszusicherung erfolgte unabhängig von einer Unterstützung der Gemeinde. **Für die Gemeinde ist die Investition weder mit Kosten noch mit Fremdkapitalzusicherungen verbunden. Die Investition belastet die Gemeinderechnung nicht.** Das AWZ ist als Institut des öffentlichen Rechts (IOR) in diesem Sinne völlig selbständig.

Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Stimmen die Stimmberechtigten den Mehrausgaben zu, wird das Projekt wie vorgesehen umgesetzt. Wird die Zustimmung zu den Mehrausgaben nicht gegeben, so werden die inneren, nicht dringend mit der Aufstockung verbundenen Sanierungsmassnahmen zurückgestellt und zu einem späteren Zeitpunkt bei Vollbetrieb nach und nach umgesetzt. Dies hätte zur Folge, dass sowohl Bewohnende und Mitarbeitende, wie auch Besuchende und Gäste mit über mehrere Jahre dauernden Einschränkungen und Immissionen leben müssten.

Der Zeitplan sieht wie folgt aus:

Mai 2018	Einreichung Baugesuch Start Phase Ausführungsplanung
Februar – August 2019	Realisierung Anschlussbau im UG an Tiefgarage
Mai 2019	Bezug Provisorium Rebstock
Juni – September 2019	Umbau Heizungsanlage
August 2019	Baustart Aufstockung und Sanierung
Bis Frühling 2020	Bauphase Etappe 1
Bis Ende 2020	Bauphase Etappe 2
Bis Herbst 2021	Bauphase Etappe 3
Ende 2021	Bauabschluss, Rückkehr aus Provisorium Rebstock

1.4 *Notwendigkeit einer Gemeindeabstimmung*

Obwohl **die Investitionen ins AWZ nicht die Gemeinderechnung tangieren**, bedarf es aus folgendem Grund eine Gemeindeabstimmung:

Gemäss Reglement über das Alterswohncentrum Ruswil vom 11. September 2011 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Ruswil die Kompetenz, über Investitionen des Alterswohncentrums Ruswil zu befinden, die den Betrag von Fr. 8'000'000.00 überschreiten.

Da das Reglement über das Alterswohncentrum Ruswil die Handhabung bei Mehrkosten nicht regelt, gilt gemäss Auskunft der Finanzaufsicht Gemeinden des Kantons Luzern bei durch eine Gemeindeabstimmung bewilligten Investitionen Artikel 24 Absatz 2 der Gemeindeordnung. Dieser besagt, dass Überschreitungen eines bewilligten Sonderkredites von mehr als 10 % oder mehr als Fr. 250'000.00 einer Gemeindeabstimmung vorgelegt werden müssen.