

Kreditabrechnung - Um- und Ausbau Ökonomie

Projektierungskredit für die Erneuerung der Küche

Beschluss: Mitgliederversammlung 2021, schriftliche Stimmabgabe bis 14. Mai 2021

Bruttokredit: **CHF 150'000**

175 Ja / 1 Nein / 3 Enthaltungen

Baukredit Um- und Ausbau Ökonomie

Beschluss: a.o. Mitgliederversammlung 2022,

Bruttokredit: **CHF 4'800'000 (+/- 10%)**

1. Bruttoanlagekosten

Projektierungskredit

– 2021 Konto 11001 CHF 9'013.85

– 2022 Konto 11001 CHF 156'373.21

Total Bruttoanlagekosten

CHF 165'387.06

Baukredit

– 2023 Konto 11002 CHF 432'779.85

– 2024 Konto 11002 CHF 3'380'546.55

– 2025 Konto 11002 CHF 1'247'355.40

– 2026 Konto 11002 CHF 117'700.55

CHF 5'178'382.35

– Fertigstellungskredit

CHF 230'000.00

Total Bruttoanlagekosten

CHF 5'408'382.35

2. Kreditvergleich

Projektierungskredit

CHF 150'000.00

– Kreditüberschreitung 10,3%

CHF 15'387.06

Baukredit

CHF 4'800'000.00

– Kreditüberschreitung 12,7%

CHF 608'382.35

3. Einnahmen/Anteile Dritter

Keine CHF 0.00

CHF 0.00

4. Nettoinvestitionen

Nettoinvestitionen, Projektierung und Bau

CHF 5'573'769.41

5. Aktivierung

Entnahme aus Erneuerungsfonds CHF 5'573'769.41

CHF 2'003'501.45

CHF 3'570'267.96

6. Kommentar

Bericht

Die bestehende Küche ist mittlerweile 45 Jahre alt und dringend sanierungsbedürftig. In einem Eigenheim wäre eine Küche nach so vielen Jahren meist schon längst ersetzt worden. Eine Küche wird als ein Raum innerhalb einer Wohnung oder einer gastronomischen Einrichtung definiert, der vor allem zur Zubereitung und teilweisen Lagerung von Speisen dient. Man könnte denken: Neue Küchengeräte, eine moderne Einrichtung, neue Böden, Wände und Decke – und schon ist die Küche wie neu! Doch so einfach ist es nicht. Die gesamten Abläufe müssen stimmen. Der Kreislauf von frischen Lebensmitteln über Zubereitung, Kochen, Anrichten, Essen bis hin zum Abwasch muss den aktuellen Vorschriften zur Lebensmittelhygiene und den heutigen Standards entsprechen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, müssen weitere Bereiche wie der Speisesaal, der Coiffeur-Salon, die Wäscherei, die Garderoben sowie die Personalräume neu organisiert werden. Daraus entstand ein umfassendes Umbau-projekt, dass das Unter- und Erdgeschoss des Hauptgebäudes betrifft.

Vor der eigentlichen Projektplanung wurden die Bedürfnisse der verschiedenen Abteilungen mit deren Vertretern besprochen und ein Anforderungskatalog erstellt. Um mögliche organisatorische und räumliche Schwachstellen zu identifizieren, lud der Vorstand einen externen Berater zu einem Workshop ein. Dadurch erhielt das Solino eine unabhängige, ganzheitliche Beurteilung der bestehenden Infrastruktur, die nicht nur in die aktuelle Umbauplanung, sondern auch in zukünftige Investitionen einfließen kann.

Nach der Sanierung und Erweiterung der Zimmer in den Obergeschossen vor rund zehn Jahren durch die Formis Architekten AG ist der Küchenumbau – beziehungsweise die Sanierung des Erd- und Untergeschosses des Hauptgebäudes – ein logischer nächster Schritt. Auch für dieses Projekt zeichnet sich die Formis Architekten AG verantwortlich.

Meilensteine

18.05.2021	Projektierungskredit genehmigt
24.11.2022	Baukredit genehmigt
17.03.2023	Baugesuch eingereicht
06.07.2023	Baubewilligung erhalten
01.01.2024	Bauarbeiten gestartet
15.12.2024	Küche, Speisesaal in Betrieb genommen
01.04.2025	Bauarbeiten abgeschlossen

Begründung der Kostenüberschreitung

Grundsätzlich basiert ein Kostenvoranschlag nach der Norm SIA 102 auf einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$. Der Kostenvoranschlag des Architekten, der auf Grundlage des Bauprojekts erstellt wurde, diente als Basis für den Baukredit. Mit der aktuellen Kostenprognose bewegt man sich innerhalb der vorgegebenen Kostengenauigkeit gemäss SIA-Norm.

Folgende Kosten waren im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt.

- CHF 80'000.- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten. Diverse Provisorien und Baustelleneinrichtungen um den Betrieb und die Abläufe aufrecht zu erhalten.
- CHF 280'000.- BKP 2 Gebäude. Lüftungsanlagen: Geplant war, die Lüftungsgeräte des Speisesaals und des Foyers beizubehalten. Während der Umbauarbeiten stellte sich jedoch heraus, dass die Steuerungen der Lüftungsanlagen nicht mit den neuen Komponenten kompatibel sind und die aktuellen Hygienerichtlinien nicht mehr erfüllt werden. Zudem sind diese Lüftungsgeräte über 50 Jahre alt und haben ihre theoretische Lebensdauer gemäss den geltenden Normen längst überschritten.
- CHF 80'000.- BKP 4 Umgebung. Die Kostenberechnung der Umgebung für den Kostenvoranschlag wurde eindeutig unterschätzt.
- CHF 60'000.- Betreffen diverse Arbeitsgattungen, bei denen im Zuge der Bautätigkeiten in angrenzenden Bereichen ausserhalb des geplanten Umbauperimeters Arbeiten ausgeführt wurden.