



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

10. Januar 2023 · Beschluss 8-2023

6.1.5.2 LS im Finanzvermögen

IDG-Status: öffentlich

MFH Geissbergstr.10/12 und 22: Neue Wärmeerzeugung; Kreditbeschluss

Sachverhalt

Die Wärmeerzeugung der MFH Geissbergstrasse 10/12 und 22 basiert auf Erdöl als Energieträger. Ihr Alter beträgt zum jetzigen Zeitpunkt 27 Jahre und sie ist somit am Ende der Lebensdauer. Es ist vorgesehen, die neue Energieerzeugung 2023 zu realisieren. Um für das Budget 2023 über eine genauere Kostenangabe zu verfügen, erarbeitete die Planforum AG anfangs 2022 den Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/-10%.

Kostenaufstellung gemäss Kostenvoranschlag vom 12. Mai 2022:

BKP	Arbeitsgattung		
240	Heizung, Demontage, Provisorium, Warmwasser, Regiearbeiten	Fr.	102'000
242	Wärmegewinnung Erdsonden	Fr.	250'000
242	Wärmeerzeugung Wärmepumpe	Fr.	192'000
250	Sanitärarbeiten	Fr.	12'000
230	Elektroinstallationen inkl. Anschluss IBK	Fr.	41'000
211	Baumeister inkl. Grabarbeiten	Fr.	115'000
div		Fr.	10'000
294	Honorar Fachplaner	Fr.	96'000
	Reserve ca. 10%	Fr.	82'000
<hr/>			
Total		Fr.	900'000

Budgetkredit total beide Häuser (davon Fr. 30'000 im 2022) Fr. 900'000

Da die Teilprojekte Haus 10/12 und 22 zu einem Gesamtprojekt zusammengefasst sind, erfolgte die Aufteilung des Kredits nach dem Anteil der Heizleistung. Diese beträgt für das MFH 10/12, bzw. das Konto 942.7020.101, 52% (Fr. 467'000) und für das Haus 22, bzw. das Konto 942.7020.102, 48% (Fr. 433'000).

Für die Planungsarbeiten und die darauffolgenden Ausführungsphasen 51-53 wurde mit StR-Beschluss 202-2022 vom 06. September 2022 ein Kredit in Höhe von Fr. 94'795.00 gesprochen und die Firma Planforum AG mit den Planungsarbeiten beauftragt.

Die Firma Planforum erstellte daraufhin die Ausschreibungen, welche im offenen, resp. im Einladungsverfahren publiziert wurden.

Die Arbeitsvergabe der Arbeitsgattungen erfolgte mit Beschluss 333-2022 vom 20.12.2022 an die jeweiligen Unternehmer. Eine Kreditvergabe erfolgte in dem Zuge nicht.

Erwägungen

Kostenvoranschlag

Mit den Arbeitsvergaben der Erdsonden, Heizungsanlagen und Baumeisterarbeiten sind die grossen Kostenträger bereits vergeben worden und der Betrag des Kostenvoranschlags konnte weiter verifiziert werden. Somit besteht nun eine höhere Kostensicherheit, als zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlags.

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag	KV revidiert
240	Heizung, Demontage, Provisorium, etc.	Fr. 102'000	in BKP242
242	Wärmegewinnung Erdsonden	Fr. 250'000	Fr. 323'000
242	Wärmeerzeugung Wärmepumpe	Fr. 192'000	Fr. 257'000
250	Sanitärarbeiten	Fr. 12'000	Fr. 12'000
230	Elektroinstallationen inkl. Anschluss IBK	Fr. 41'000	Fr. 41'000
211	Baumeister inkl. Grabarbeiten	Fr. 115'000	Fr. 95'000
div		Fr. 10'000	Fr. 10'000
294	Honorar Fachplaner	Fr. 96'000	Fr. 96'000
	<u>Reserve</u>	<u>Fr. 82'000 (ca. 10%)</u>	<u>Fr. 66'000 (ca. 8%)</u>
Total		Fr. 900'000	Fr. 900'000

Die Arbeitsvergaben BKP 242 zeigen Abweichungen auf, welche durch Kostenverschiebung innerhalb des Kostenvoranschlags aufgefangen werden können. Des Weiteren kann ein Teil der Reserve dafür eingesetzt werden, was aufgrund der Unsicherheit betreffend Preisentwicklung auch so vorgesehen war (höherer Budgetposten als üblicherweise).

Notwendiger Kredit

Der für die Jahre 2022 und 2023 eingestellte Budgetkredit beläuft sich für beide Häuser auf total Fr. 900'000. Davon sind Fr. 30'000 im 2022 und Fr. 870'000 für die Realisierung im 2023 vorgesehen.

Da die Teilprojekte Haus 10/12 und 22 zu einem Gesamtprojekt zusammengefasst sind, erfolgte die Aufteilung des Kredits nach dem Anteil der Heizleistung. Diese beträgt für das MFH 10/12, bzw. das Konto 942.7020.101, 52% (Fr. 467'000) und für das Haus 22, bzw. das Konto 942.7020.102, 48% (Fr. 433'000).

Die derzeitige Marktsituation sorgt für eine höhere Preis-Unsicherheit, was die noch offenen Ausschreibungen betrifft. Weiter besteht eine gewisse Gefahr einer weiteren Teuerung, welche die Unternehmer allenfalls geltend machen können. Daher wurde der Kostenvoranschlag lediglich pro BKP angepasst und der Gesamtbetrag von Fr. 900'000 soll bestehen bleiben.

Notwendiger Kredit	Fr. 900'000
<u>Bereits gesprochener Kredit (StR Beschluss 202-2022)</u>	<u>- Fr. 94'795</u>
Total	Fr. 805'205

Abzüglich des bereits gesprochenen Kredits für die Planungsarbeiten soll daher ein Kredit über den Restbetrag in Höhe von Fr. 805'205 gesprochen werden.

Überlegungen zur Gebundenheit des beantragten Kredites

Als "gebunden" gilt eine Ausgabe, wenn die Stadt Kloten zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und weder in sachlicher, zeitlicher oder örtlicher Umsetzung ein verhältnismässig grosser Entscheidungsspielraum in der Umsetzung der Ausgabe vorhanden ist.

Diese Kriterien werden in Bezug auf den beantragten Kredit wie folgt beurteilt:

Kriterium	Begründung
Verpflichtung	Städtische Bauten sind zu unterhalten.
Entsch.spielraum sachlich	Die in den Erwägungen beschriebene Sanierungsart ist aufgrund der neuen Energiegesetzgebung des Kantons Zürich zwingend. Die Lebenszykluskosten-Bestimmung für fossile Heizungen gemäss § 11 EnerG ergibt einen durchschnittlichen Wert von 85% für beide Liegenschaften zusammen. Fossile Energieträger wären erst bei einem Wert über 105% zulässig.
Entsch.spielraum zeitlich	Die Arbeiten sind umgehend auszuführen, da die Heizung die Lebensdauer erreicht bzw. überschritten hat (2023: 28 Jahre statt 25 Jahre).
Entsch.spielraum örtlich	Es ist eine bestehende Baute des Finanzvermögens.

Aufgrund dieser Überlegungen kommt der Stadtrat zum Schluss, dass der Kredit für die vorgesehene Ausgabe als gebunden zu genehmigen ist.

Beschluss:

1. Für die Realisierung der neuen Wärmeerzeugung an der Geissbergstrasse 10/12 und 22 wird ein Kredit in Höhe von Fr. 805'205 gem. GO Art. 33 b (gebundene Ausgabe) mit folgender Aufteilung gesprochen: zu Gunsten Konto 942.7020.101 (Geissbergstrasse 10/12) Fr. 418'705.00, zu Gunsten Konto 942.7020.102 (Geissbergstrasse 22) Fr. 386'500.00.

Mitteilungen an:

- Mark Wisskirchen, Politikfelder Finanzen, Gesundheit, Infrastruktur Hochbau
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften
- PL Hochbau Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Mirco Winkenbach, PL Liegenschaften, 044 – 815 12 68

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 12. Jan. 2023