



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

06. Dezember 2022 · Beschluss 320-2022

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

IDG-Status: öffentlich

**Zentrum und Stadion Schluefweg: Gesamtsanierung Hallenbad/Wellness, neue Energieerzeugung, Sanierung HLKS-Installationen; Beendigung des Projekts / Bauabrechnung**

### Ausgangslage

2018 hat die OE Liegenschaften der Stadt Kloten in Absprache mit dem Bereich F+S die Kanewischer AG mit der Sanierungsplanung der Lüftungsanlagen (Monoblöcke) des Zentrums Schluefweg beauftragt. Während der Erarbeitung des Ausführungsprojekts wurde der Zustand der Kanäle durch den Auftragnehmer kritisch hinterfragt und eine Untersuchung derselben angeordnet. Das Resultat dieser Untersuchung zeigte, dass die Kanäle aufgrund einer weichen Innendämmung im Falle einer Sanierung ebenfalls zu ersetzen wären.

Mit dieser Erkenntnis war klar, dass eine separate Sanierung der Lüftungsanlagen technisch nicht möglich ist. Dies insbesondere deshalb, da die Leitungs- und Kanalführung im Gebäudeinneren mit anderen Gewerken stark verknüpft ist und die Kanäle im Falle einer Sanierung nur schwierig zugänglich sind. Künftige Bau- und Sanierungsarbeiten sollten deshalb koordiniert geplant und auf die betrieblichen Bedürfnisse abgestimmt werden. Die nach Durchführung verschiedener Workshops, Besprechungen und Bestandsuntersuchungen durch TBF Partner AG am 30. April 2020 präsentierte Investitions- und Massnahmenplanung berücksichtigt die steigenden Bedürfnisse und Anforderungen an den Betrieb in den kommenden 20 Jahren. Aufgrund der Komplexität der Anlage und den Unterschieden bezgl. der zeitlichen Dringlichkeit wurden die Investitionsmassnahmen in 8 Teilprojekte gegliedert.

TP	Bezeichnung	Kosten Mio. CHF	Umsetzung
1	Sofortmassnahmen baulicher Unterhalt	1.4	2021
2	Sanierung Betondecke Hallenbad		in TP3 integriert
3	Neubau Energiezentrale / Sanierung Hallenbad	47.3	2023 - 2026
4	Sanierung Innenbereich und Gebäudeinstallationen	6.3	2024 - 2039
5	Umbau Garderoben, ehem. Gastronomie, Wellness	21.3	2025 - 2029
6	Erweiterung Schwimmhalle	25.5	2030 - 2039
7	Sanierung Gebäudehülle	5.2	2024 - 2039
8	Sanierung Umgebung	1.6	2024 - 2039
	<u>Rundungen</u>	<u>0.4</u>	
	Total	109.0	2021 - 2039

Das TP 1 Sofortmassnahmen konnte zwischenzeitlich mit deutlich geringerem Kostenaufwand als erwartet umgesetzt werden. Hier ging es primär um die Dichtigkeit der Gebäudehülle unter Terrain. Bei der Weiterbearbeitung des Massnahmenkonzepts zeigte sich, dass die TP 2 und 3 zusammen auszuführen sind.

Für die Planung des Teilprojekts 3 wurde bereits ein Generalplanerteam gesucht, welches in der Lage ist, das Teilprojekt 3 (TP3 Neubau Energiezentrale / TP2 Sanierung Hallenbad) vom Vorprojekt bis zur Fertigstellung zu projektieren und die Realisierung zu begleiten. Dabei soll das gesamte Zentrum Schluefweg weiterhin integral betrachtet und ein Gesamtkonzept – im Sinne einer vertieften strategischen Planung über alle Teilprojekte – erarbeitet werden.

Aufgrund der obenstehenden Aufteilung der Gesamtsanierung (Konto 340.5030.050) in verschiedene Teilprojekte mussten diese auch kostentechnisch voneinander abgegrenzt werden.

### Erwägungen

Die Abbildung der Kosten in der Investitionsplanung und Umlagerung auf die verschiedenen Kontonummern war komplex und bedurfte einer detaillierteren Betrachtung der ursprünglichen Massnahmenplanung. Insbesondere die Abgrenzung der Kosten zum ursprünglichen Gesamtprojekt gestaltete sich aufgrund der Abhängigkeiten der einzelnen Teilprojekte und der ganzheitlichen Betrachtung als schwierig. Somit waren gewisse Kostenabweichungen im ursprünglichen Gesamtprojekt nicht zu vermeiden.

Die Bauabrechnung des vorliegenden Gesamtprojekts stellt sich wie folgt dar:

#### Kredite:

Budgetkredit Konto 340.5030.050	2020	Fr.	350'000.00
dito	2021	Fr.	640'000.00
dito	2022	Fr.	50'000.00
<b>Total Budgetkredite</b>	<b>2020 - 2022</b>	Fr.	<b>1'040'000.00</b>
Beschluss StR 144-2019	vom 02.07.2019	Fr.	183'500.00
Beschluss StR 51-2020	vom 03.03.2020	Fr.	176'000.00
Beschluss StR 145-2020	vom 30.06.2020	Fr.	170'000.00
Beschluss StR 320-2022	vom 06.12.2022	Fr.	50'000.00
<b>Gesamtkredit</b>		Fr.	<b>579'500.00</b>
<b>Kosten gem. Finanzbuchhaltung</b>		Fr.	<b>582'293.65</b>
Kreditüberschreitung von		Fr.	2'793.65

Bei genauerer Analyse der Kostenabweichungen zeigt die nachfolgende Aufstellung die entsprechenden Kostenabweichungen:

Massnahmen	Kredit	Rechnungen
Massnahmenplanung und Umsetzungsstrategie	Fr. 278'500	Fr. 310'405.45
Energiekonzept	Fr. 45'000	Fr. 71'643.20
Nachführung HLKSE-Schema	Fr. 50'000	Fr. 52'627.15
Bestandsuntersuchungen	Fr. 44'000	Fr. 43'604.75
Bohrversuch	Fr. 72'000	Fr. 46'174.65
Gastrokonzept	Fr. 40'000	Fr. 57'694.90
Sonstige Nebenkosten	Fr. 500	Fr. 143.55
<b>Total</b>	<b>Fr. 529'500</b>	<b>Fr. 582'293.65</b>

## Begründung der Mehr- und Minderkosten:

### a) Massnahmenplanung und Umsetzungsstrategie

Bei der Erstellung der Massnahmenplanung und Umsetzungsstrategie musste aufgrund der Komplexität des Projekts bereits eine detailliertere Betrachtung der einzelnen Teilprojekte erfolgen. Diese kostentechnisch abzugrenzen, resp. genau zu beziffern und auf die einzelnen Teilprojekte umzulegen, war aufgrund der ganzheitlichen Betrachtung des Projekts nicht möglich.

Zusätzlich wurden mögliche Subventionen für die Sanierung detailliert geprüft und das Thema Nachhaltigkeit näher beleuchtet. Die verfügbaren Subventionen oder Fördergelder wurden einander gegenübergestellt, um die maximal erhältlichen Beträge zu eruieren. Dabei stellte sich heraus, dass alleine für die Wärmeerzeugung je nach Anbieter die Fördergelder von Fr. 90'000 bis Fr. 600'000 variieren. Die Zusatzkosten dieser Abklärungen belaufen sich auf Fr. 31'905.45.

### b) Energiekonzept

Die Erstellung eines Energiekonzepts ist Ausgangslage für die Planung der weiteren Teilprojekte. Das Konzept bildet in erster Linie die Grundlage für das Teilprojekt 3 – Neue Energieerzeugung - hat aber auch Einfluss auf alle anderen Teilprojekte, weswegen die Arbeiten nicht spezifisch zugewiesen werden konnten. Durch die erbrachten Leistungen konnten innerhalb des Planerwahlverfahrens die notwendigen spezifischen Angaben gemacht werden, welche nun als Grundlage für die Planung des Generalplaners dienen. Eine exakte Kostenabgrenzung gegenüber dem Teilprojekt 3 war nicht möglich, weswegen es zu der benannten Kostendifferenz in Höhe von Fr. 26'643.20 gekommen ist.

### c) Bohrversuche

Bei der Erstellung der Bohrversuche konnte ein Vergabeerfolg von Fr. 5'000 verbucht werden. Zusätzlich wurde die angedachte Reserve in Höhe von Fr. 12'000 nicht benötigt und der geschätzte Aufwand für die Planung und Begleitung der Arbeiten konnte geringgehalten werden. Daher konnten die Kosten für die Bohrversuche rund Fr. 25'800 günstiger als veranschlagt abgeschlossen werden.

### d) Gastrokonzept

Für die Erstellung des Gastrokonzepts wurde ein Kredit in Höhe von Fr. 40'000 gesprochen. Das ausgearbeitete Konzept des Fachplaners vermochte nicht zu überzeugen, sodass eine erneute Überarbeitung des Konzepts notwendig war. Da zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen wurde, dass die zusätzlichen Kosten mit dem gesprochenen Kredit abgedeckt werden können, wurde kein Zusatzkredit eingeholt. Die Mehrkosten belaufen sich demnach auf rund Fr. 17'700. Die weitere Ausarbeitung des Gastrokonzepts ist in Teilprojekt 3 vorgesehen.

Im Budget 2022 ist ein Betrag in Höhe von Fr. 50'000 vorgesehen, nicht aber in den bereits bewilligten Krediten enthalten. Aufgrund der höheren Kosten für die Abklärungen bezgl. Fördergelder und der zusätzlich vertieften Betrachtung des Energiekonzepts ist ein Kredit in Höhe von Fr. 50'000 zu Gunsten des Projekts zu sprechen.

Das Projekt Gesamtanierung Zentrum Schluefweg diene als Basis für die Erarbeitung der Teilprojekte. So wird das erarbeitete Wissen weiter genutzt. Durch die Nutzung der Erkenntnisse für die Teilprojekte 1-8 wird das Projekt nicht wie das Projekt Lüftungssanierung als abgebrochen betrachtet, sondern als beendet. Das Projekt muss über mehrere Jahre abgeschrieben werden. Hierzu wird das Projekt für die Abschreibung aktiviert und analog zu den effektiven, auf diesen Planungen beruhenden, Sanierungen und Bauten über mehrere Jahre abgeschrieben.

**Beschluss:**

1. Der Kredit für Prüfung der Subventionen und der erweiterten Betrachtung des Energiekonzepts von Fr. 50'000.00 gemäss GO Art. 29c (innerhalb des Voranschlags) zu Gunsten Konto 340.5030.50 wird genehmigt.
2. Der Stadtrat stimmt der Beendigung des Projekts "Gesamtsanierung Schluefweg" zu.
3. Der Stadtrat nimmt die entstandenen Kosten im Betrag von Fr. 582'293.65 (inkl. MwSt.) und den damit verbundenen Mehraufwendungen in Höhe von Fr. 2'793.65 zur Kenntnis.
4. Der Stadtrat stimmt der Abschreibung der Kosten Projekt Gesamtsanierung analog der anderen Teilprojekten TP3 - 8 zu.

**Mitteilungen an:**

- Regula Kaeser-Stöckli, Präsidentin der Baukommission
- Mark A. Wisskirchen, Mitglied der Baukommission
- Bereichsleiter F+S
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Finanzverwaltung
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Liegenschaften Mirco Winkenbach

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

**STADTRAT KLOTEN**

  
René Huber  
Präsident

  
Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt: -8. Dez. 2022**