



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

07. März 2023 · Beschluss 50-2023

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

IDG-Status: öffentlich

Pflegezentrum im Spitz; Sanierung Flachdach; Arbeitsvergabe und Kredit

Sachverhalt

Der Technische Dienst des Pflegezentrums stellte anfangs April 2022 fest, dass an bestimmten Orten an der Decke im obersten Geschoss des Pflegezentrums Wasser eindrang. Es zeigte sich nach längerer Suche schliesslich, dass das Flachdach undicht war, was mittels einer grösserer Notreparatur durch die Firma Dachtech GmbH Kloten behoben werden konnte.

Gleichzeitig lief der Budgetprozess 2023 und die OE Liegenschaften fragte die Firma Dachtech GmbH für eine Kostenangabe zur Sanierung der Restfläche an. Der geschätzte Betrag belief sich auf rund Fr. 200'000, der in der Folge als Budgetkredit im Konto 570.5030.128 'PZ Spitz Dachsanierung' ins Budget 2023 eingestellt wurde.

Das Pflegezentrum bezahlte vier Einzelrechnungen für die Reparaturen direkt via die Laufende Rechnung.

Erwägungen

Da die Restfläche des Daches ebenfalls jederzeit undicht werden kann, ist diese nun vollständig Instand zu stellen. Zudem musste die bestehende PV-Anlage ausser Betrieb genommen werden. Auf der reparierten Teilfläche wurde sie auch bereits entfernt. Das Pflegezentrum hatte Offerten für einen Ersatz eingeholt. Aufgrund eines Stadtratsentscheides hat dieser jedoch durch die IBK AG zu erfolgen. Hier laufen aktuell die Verhandlungen betreffend einen Standard-Dachnutzungsvertrag. Unabhängig davon soll eine PV-Anlage nur auf eine Dachfläche gestellt werden, die sich idealerweise in einem Neuzustand befindet oder allenfalls über eine ausreichende Restlebensdauer verfügt. Im Rahmen der Abklärungen mit der IBK AG brachte diese ein, dass in den unbelegten Teilen eine sogenannte Solarmischung aufzubringen ist. Diese erfüllt das Kriterium der extensiven Begrünung, verhindert aber gleichzeitig einen zu starken Bewuchs (Beschattung der Paneele).

Die Firma Dachtech wurde deshalb angefragt, diesen Zusatzaufwand kostenmässig ebenfalls zu offerieren. Die Kosten präsentieren sich folgendermassen:

Grundofferte (Basis Budget IR 2023)	Fr.	187'480.10
Zusatz Begrünung (Substrat, Saat)	Fr.	14'999.95
<u>Reserve</u>	<u>Fr.</u>	<u>7'519.95</u>
Total	Fr.	210'000.00

Die Ausgaben 2022 sind in den Investitionskredit zu integrieren:

Etappe 2 Ausführung 2023	Fr.	210'000.00
Rechnung vom 8. April 2022	Fr.	19'386.00
Rechnung vom 19. April 2022	Fr.	32'310.00
Rechnung vom 28. April 2022	Fr.	29'079.00

Rechnung vom 18. Mai 2022

Fr. 19'072.65

Total Investitionskredit

Fr. 309'847.65

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 unterstehen gemäss § 5 der Gemeindeverordnung (VGG) einer Unterhaltungspflicht und sind deshalb zu unterhalten.
Entsch.spielraum sachlich	Die in den Erwägungen beschriebene Sanierung ist die einzige Möglichkeit.
Entsch.spielraum zeitlich	Die Arbeiten sind dringend auszuführen, da der Dachbelag jederzeit an einer anderen Stelle undicht werden könnte. Die Notreparatur wurde bereits ausgeführt.
Entsch.spielraum örtlich	Es ist eine bestehende Baute des Verwaltungsvermögens.

Beschaffungswesen:

Die Firma Dachtech, welche früher schon Flachdacharbeiten ausführte, wurde mit der Suche nach dem Leck und der Notreparatur beauftragt. Folgerichtig soll diese nun aus Gewährleistungsgründen mit der Instandstellung der übrigen Dachfläche inkl. Anpassung betr. Substrat beauftragt werden.

Bezug zum Projekt Neugestaltung Erdgeschoss

Der Bereich G+A stellte ins Budget 2023 einen Betrag für eine Machbarkeitsstudie Neugestaltung Erdgeschoss ein. Im Wesentlichen ist die Absicht die, den Restaurationsbereich neu zu gestalten und diverse fehlende Flächen zu ergänzen. Anfangs 2023 fand eine Startsituation mit den planenden Architekten statt und die Nutzerbedürfnisse wurden als Grundlage angegeben. Am 28. Februar 2023 präsentierten die Architekten die Ergebnisse erster Überlegungen. Da sie in der Analyse feststellten, dass zusätzliche Flächen im Erdgeschoss nur schwer untergebracht werden, schlugen sie eine Aufstockung vor. Dieser Vorschlag ist für die Projektleitung überraschend, gleichwohl soll er nach einer ersten Beurteilung weiter geprüft werden, insbesondere ob eine Aufstockung statisch möglich ist.

Weiteres Vorgehen / Termine:

Somit ist mit der Vergabe der Arbeiten an die Firma Dachtech GmbH vorerst zuzuwarten. Wie vorgesehen ist die Dachsanierung mit den Arbeiten Kühltagegregat Küchenlüftung zu koordinieren, da letzteres auf das Dach zu platzieren ist. Je nach Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist mit der Firma Dachtech GmbH zu prüfen, wie die Dichtigkeit des Daches die nächsten drei Jahre gewährleistet werden kann. Es ist vorerst nur der Kreditanteil Notreparatur zu genehmigen.

Beschluss:

1. Für die Notreparatur gemäss Erwägungen wird vorerst ein Kredit im Betrag von Fr. 99'847.65 gemäss GO Art. 29 lit.b (gebundene Ausgabe) zu Gunsten Konto 570.5030.128 'PZ Spitz Dachsanierung' gesprochen.

2. Die OE Liegenschaften wird beauftragt gemäss Ergebnis der Machbarkeitsstudie 'Neugestaltung Erdgeschoss PZ im Spitz' die nötigen Abklärungen zu treffen und je nachdem das Geschäft den Stadtrat wieder zum Beschluss vorzulegen.

Mitteilungen an:

- Bereichsleiter G+A
- Bereichsleiter F+L
- Leiterin Hotellerie PZ Spitz
- Leiter TD PZ Spitz
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften, 044 815 13 25

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 09. März 2023