



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

23. Mai 2023: Beschluss 133-2023
6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen
IDG-Status: öffentlich

Zentrum Schluefweg TP3 Neubau Energiezentrale und Sanierung Hallenbad; Ganzheitliches Sanierungskonzept Lüftungsanlagen

Ausgangslage

Auslöser Projekt Sanierung Lüftungsanlagen

Bereits 2017 wurden gestützt auf eine Vorstudie des angestammten HLK-Planers des Zentrums Schluefweg ein Gesamtplanerauftrag für den Ersatz der diversen Lüftungsmonoblocke ausgeschrieben. Der Zuschlag wurde der Kannerwischer AG, Cham, erteilt. Mit StR-Beschluss 198-2018 vom 04. September 2018 wurde dem Bauprojekt "Lüftungssanierung Schluefweg" zugestimmt. In der Folge erwies sich die Annahme der Vorstudie, dass die Lüftungskanäle belassen werden könnten, bei genauerer Betrachtung als falsch. Die innenliegende Dämmung und somit das ganze Kanalsystem müssen ebenfalls ersetzt werden. Auch eine Teil-Ausführung des Lüftungsprojekts erwies sich nicht als sinnvoll. Deshalb wurde das Projekt Ende 2019 gestoppt.

Notwendigkeit einer Gesamtbetrachtung

Aufgrund der starken baulichen Verzahnung der diversen Installationen und Bauteile zeigte sich, dass zwingend eine Gesamtbetrachtung aller anstehenden Sanierungen etc. vorzunehmen ist, unter anderem auch um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Deshalb wurde die mit der Anlage vertraute TBF + Partner AG, Zürich, mit der Ausarbeitung eines gesamtheitlichen Investitions- und Massnahmenplans beauftragt. TBF + Partner AG erstellte im Zuge der Planungsarbeiten einen Massnahmenplan, welcher bauliche Massnahmen der kommenden 20 Jahre definierte. Um den Einfluss auf den laufenden Betrieb möglichst minimal zu halten, wurden die Arbeiten in Teilprojekte 1-8 unterteilt. Die Sanierung der einzelnen Lüftungsanlagen wurde in diesem Zuge ebenfalls auf die einzelnen Teilprojekte aufgeteilt.

Planerwahl und Projektüberprüfung

Mit Beschluss 285-2021 vom 21. Dezember 2021 genehmigte der Stadtrat das Ergebnis des Planerwahlverfahrens für das Teilprojekt 3 (Neubau Energiezentrale und Sanierung Hallenbad) und einen Kredit von Fr. 500'000 für eine Projektüberprüfung und Kostenverifizierung durch das Planerteam SAM Architekten AG Zürich, begleitet durch die TBF + Partner AG, Zürich, als Bauherrenunterstützung (BHU) des Projektleiters Bauherr.

Da die Annahmen der Kostengrobschätzung für das Planerwahlverfahren auf den ersten Abschätzungen der Investitions- und Massnahmenplanung basieren, und das Generalplanerteam in die Kostenermittlung nicht involviert war, sollten die Kosten im Hinblick auf die Ausarbeitung der Honorarverträge und dem eigentlichen Projektierungskredit verifiziert werden. So konnte erreicht werden, dass die nun in der Investitionsplanung angezeigten Kosten auf einer möglichst guten Basis stehen.

Planungskredit

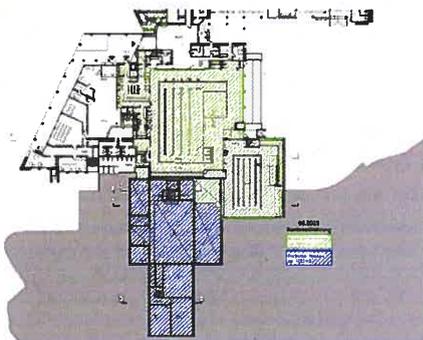
Das Planerteam hat basierend auf den massgeblichen Faktoren, welche im Planerwahlverfahren offeriert wurden, eine Schätzung der Honorarkosten vorgenommen. Zur Ausarbeitung des Projekts und der Ermittlung der Baukosten als Basis für eine Urnenabstimmung soll ein Kredit für die nachfolgenden Planungsarbeiten genehmigt werden:

Phase 3.1 Vorprojekt	Fr.	870'000
Phase 3.2 Bauprojekt (65%)	Fr.	1'275'000
Phase 3.2. Bewilligungsverfahren	Fr.	215'000
Überprüfung der Eingriffe in die Gesamtanlage	Fr.	138'000
Begleitung durch TBF + Partner AG als BHU PL Bauherr	Fr.	250'000
Mwst.	Fr.	212'000
Nebenkosten etc.	Fr.	40'000
Total Planungshonorare inkl. MwSt.	Fr.	3'000'000

Der Planungskredit ist mit Bezug auf das Erarbeiten der Phase 3.2 Bauprojekt um einen Drittel reduziert und orientiert sich auch an der Kreditkompetenz des Gemeinderats. Einerseits war es bei Bauprojekten der Stadt Kloten bisher Usanz, als Grundlage für die Urnenabstimmung nur das Vorprojekt mit einer Kostenschätzung zu erarbeiten. Dies hat grundsätzlich den Vorteil, dass bei einer Ablehnung weniger Planungskosten verloren gehen, andererseits besteht eine grössere Kostenunsicherheit. Da das vorliegende Projekt sehr komplex ist, brauchte es wegen diesem Risiko eine vertiefte Projekterarbeitung.

Erwägungen

Aufgrund der hohen Komplexität des Projektes wurde seitens Planerteam der Projektperimeter der einzelnen Teilprojekte und insbesondere der Projektperimeter des Teilprojekts 3 genauer betrachtet und neu definiert.



Da Arbeiten rund um den Neubau mit geringerem Einfluss auf den Betrieb realisieren lassen, wurde in Arbeiten im Bestandsbau und Arbeiten im Neubauperimeter unterschieden.

Die genaue Etappierung der Arbeiten ist im weiteren Planungsprozess noch zu ermitteln und zu verifizieren.

Besonderes Augenmerk soll hierbei auf den Einfluss auf Betrieb und Öffnungszeiten gelegt werden.

Im Zuge der Festlegung des Perimeters wurden auch die Lüftungsanlagen, deren Leitungen sowie deren Anordnung nochmals genauer betrachtet. Die vertiefte Betrachtung hat ergeben, dass Lüftungsanlagen für Gebäudeteile ausserhalb des Bearbeitungsperimeters des Teilprojekts 3 in der Energiezentrale untergebracht sind. Daher kann eine ganzheitliche Betrachtung der Lüftungsanlagen nur erfolgen, wenn diese über den Bearbeitungsperimeter hinaus betrachtet werden.

Für Lüftungstechnische Anlagen ist seit dem Jahre 2002 eine Nachrüstpflicht der Wärmerückgewinnungseinrichtungen vorgeschrieben, seit der Überarbeitung der neuen Vollzugsordner am 01.01.2023 aber nicht mehr enthalten. Nach Auskunft des AWEL wird davon ausgegangen, dass in der vergangenen Zeitspanne alle Anlagen nachgerüstet wurden und somit der Passus obsolet ist. Auch wenn die Nachrüstung im neuen Vollzugsordner nicht explizit erwähnt ist, bleibt die Nachrüstpflicht bestehen.

Es wurde festgestellt, dass ein Teil der Lüftungsanlagen nicht mit einer Wärmerückgewinnung (WRG) ausgerüstet ist, ein Teil über eine WRG verfügt, aber diese nicht mehr voll funktionstauglich ist. Des Weiteren würde eine Erneuerung der Lüftungsanlagen, und die damit verbundene Optimierung, die Luftmengen um 50 % reduzieren und der Wirkungsgrad bedarfsgerecht auf 70% erhöht werden. Durch diese Optimierung reduziert sich die notwendige thermische Energie auf ca. 100'000 kWh/a und der Stromverbrauch auf ca. 60'000 kWh/a.

	Bestand	Neu	Differenz
Thermische Energie	1'200'000 kWh/a	100'000 kWh/a	1'100'000 kWh/a
Stromverbrauch	300'000 kWh/a	60'000 kWh/a	240'000 kWh/a

Um die möglichen Einsparungen zu verdeutlichen, kann man umgerechnet ca. 110'000 Liter Öl oder ca. 110'000 m³ Gas bzw. ca. 270 Tonnen CO₂ einsparen.

Um der Pflicht einer Nachrüstung nachzukommen soll eine genaue Analyse der bestehenden Anlagen erfolgen und ein Konzept für den Ersatz erstellt werden. Die Ergebnisse sollen dann in Planform schematisch festgehalten und technische und bauliche Auswirkungen aufgezeigt werden. Insbesondere sind hierbei auch Nebengewerke wie Brandschutz, Statik und baulichen Einflüsse stichpunktartig festzuhalten. Die Erarbeitung des Konzepts wurde durch das Planerteam rund um die SAM Architekten AG zu Fr. 74'151.45 (inkl. MwSt.) offeriert. Um die Ausarbeitung des Konzeptes beginnen zu können soll mit diesem Beschluss ein Kredit von Fr. 75'000.00 freigegeben werden.

Der Kredit wird als Verpflichtungskredit geführt. Der Abschluss des Projekts wird auf Oktober 2027 erwartet, die Kreditsprechung ist ab diesem Datum in der Kontrolle der Verpflichtungskredite zu überwachen.

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. Die bestehenden Lüftungsanlagen sind am Ende der Lebenserwartung und müssen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben mit einer Wärmerückgewinnung ausgerüstet werden. Um dies zu gewährleisten sind die Lüftungsanlagen gesamthaft zu betrachten.
Entsch.spielraum sachlich	Die Anlagen und Leitungen müssen aufgrund gesetzlicher Vorgaben ersetzt werden., eine Sanierung / Umrüstung ist nicht möglich und der Ersatz der einzig mögliche Weg.
Entsch.spielraum zeitlich	Die Ausarbeitung des Konzepts ist umgehend auszuführen, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Anstehende Sanierungen im Gebäude (wie z.B. der Ersatz der Energieerzeugung und der anderen Teilprojekte) sind von einer Lüftungssanierung abhängig.
Entsch.spielraum örtlich	Es ist eine bestehende Baute. Die Lage der Monoblöcke und der Leitungen im Gebäude ist gegeben. Daher besteht kein Spielraum bezgl. Örtlichkeit.

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

Der Betrag in Höhe von Fr. 75'000.00 ist im Budget 2023 nicht enthalten. Der Kredit ist im Rahmen einer einmaligen Ausgabe ausserhalb des Voranschlages zu bewilligen und liegt damit in der Kompetenz des Stadtrates. Aufwendungen betreffend die Leitungssanierung laufen zu Lasten des Investitions-Kontos 340.5030.172. Daher sind die Kredite diesem Konto gutzuschreiben.

Beschluss:

1. Für die Ausarbeitung eines Lüftungskonzepts des Zentrums Schluefweg wird gemäss Erwägungen im Sinne von Art. 29 lit. b der GO ein Kredit in der Höhe von Fr. 75'000.00 als gesetzlich gebundene Ausgabe zu Lasten des Konto 340.5030.172 "Neue Energieerzeugung und Sanierung Hallenbad" im Rechnungsjahr 2023 bewilligt.

Mitteilungen an:

- Bereichsleiter F+S
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Liegenschaften
- Leiter Finanzen
- Projektleiter Liegenschaften

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

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 25. Mai 2023