



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

19. Dezember 2023: Beschluss 327-2023

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

IDG-Status: öffentlich

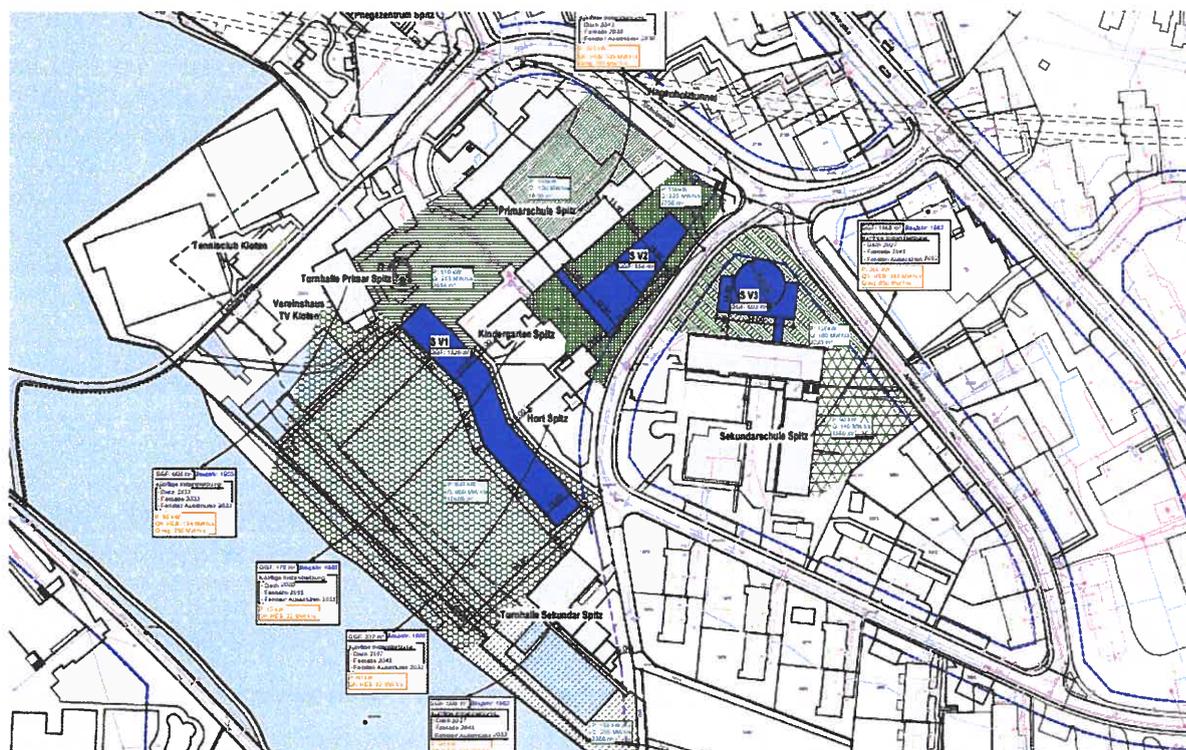
Pflegezentrum und Schulanlagen im Spitz - Neue Energieerzeugung; Planerwahlverfahren; Verpflichtungskredit

Sachverhalt

Mit Beschluss 332-2022 vom 20. Dezember 2022 hat der Stadtrat einem Verpflichtungskredit von Fr. 190'000 für eine Machbarkeitsstudie und einen Thermal Response Test bewilligt. Beides konnte wie geplant umgesetzt werden. Zusammengefasst ergeben sich folgende Erkenntnisse:

a) Strategische Landreserve Schulanlage Spitz

Vorauszuschicken ist das hier noch davon ausgegangen wurde, dass die Schulanlage Spitz Schutzobjekt ist. Es ergaben sich aufgrund baurechtlicher Abklärungen folgende mögliche Entwicklungsszenarien:



- V1: ein länglicher Baukörper nördlich des Sportplatzes.
- V2: ein Baukörper zwischen dem Ostflügel der Primarschule und dem Lerchenweg
- V3: ein Erweiterungsbau nördlich des Sekundarschulhauses
- V4: Abbruch und Neubau des Sekundarschulhauses (da nicht Schutzobjekt).

Aus heutiger Sicht soll den Varianten V1 und V4 der Vorzug gegeben werden.

b) Energiezentrale

Basis war die Vorevaluation ob ein System mit einer Energiezentrale oder diversen dezentralen Energieversorgungen weiter zu verfolgen ist. Aufgrund diverser fachlicher Überlegungen fiel der Entscheid eindeutig zu Gunsten der Variante Energiezentrale. Somit galt es in der Folge mögliche Standorte zu evaluieren. Es ergaben sich insgesamt deren vier.



Deren drei wären im Bereich möglicher Baubereiche für eine Schulraumerweiterung oder im Schutzobjekt Primarschule zu liegen gekommen, was in Relation zum vierten Standort, südwestlich der Turnhalle der Primarschule, beim Vereinshaus des TV Kloten, nachteiliger ist. Somit fiel der Entscheid zu Gunsten dieses Standorts. Per Zufall läuft das Baurecht des TV Kloten 2025 aus. Der TV Kloten wurde vom geplanten Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt. Zugesichert wurde, dass im Neubau der Energiezentrale eine gleiche Fläche für den Verein als Ersatz miterstellt werden würde. Der TV Kloten nahm dies so zur Kenntnis und man verblieb, dass er im weiteren Projektverlauf miteinbezogen wird.

c) Lage der Erdsondenfelder / Thermokollektoren

Der obige Planausschnitt gibt auch die Lage möglicher Erdsondenfelder an. Die Berechnung zeigte, dass nicht alle realisiert werden müssen. Es reichen die zwei Felder im Bereich des Sportplatzes und zwischen dem Osttrakt der Primarschule und dem Lerchenweg. Mögliche Flächen im Innenhof der Primarschule und auf dem Areal der Sekundarschule werden nicht benötigt. Sie können als Reserve für mögliche Erweiterungen dienen. Zudem gab der Fachplaner an, dass selbst ein Überbauen der Felder möglich wäre, man könnte dann einfach die Sonden kürzen.

Das erfreuliche Fazit ist, dass die Freiflächen gut ausreichen um die Schulanlage und das Pflegezentrum mit Erdwärme zu versorgen. Zur Spitzenlastabdeckung kann der eher neue Gaskessel der Primarschule verwendet werden. Die Ölheizung des Pflegezentrums kann als Notheizung belassen werden. Auf den Dächern der Sekundarschule können die nötigen Flächen mit Thermokollektoren vorgesehen werden. Diese dienen der Regeneration der Erdsondenfelder im Sommer.

d) Kosten-Grobschätzung

Gestützt auf diese Erkenntnisse erstellte die TBF AG eine Kosten-Grobschätzung. Das Resultat von 29.5 Millionen Franken floss im Mai 2023 in die Investitionsplanung ein. Die Kosten setzen sich folgendermassen zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'700'000
Gebäude (Berechnung aufgrund der Kubatur)	Fr.	14'330'000
Erdsonden und Erschliessungsleitungen inkl. Umgebung	Fr.	7'890'000
Baunebenkosten inkl, Bauherrenunterstützung	Fr.	940'000
Reserve	Fr.	2'390'000
Ausstattung	Fr.	100'000
<u>Mehrwertsteuer 7.7% und Rundung</u>	Fr	<u>2'150'000</u>
Total	Fr.	29'500'000

Erwägungen

Gestützt auf die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie soll nun im Rahmen des öffentlichen Beschaffungswesens ein Planerwahlverfahren mit Präqualifikation, analog damals beim Projekt Trainingshalle und Neubau Energiezentrale / Sanierung Hallenbad beim Zentrum Schluefweg durchgeführt werden. Erste Eckdaten wurden an der Baukommissionssitzung vom 14. November besprochen und festgelegt. Die TBF AG, Zürich, hat in der Folge eine Offerte für die Durchführung des Verfahrens inkl. Überführung in die Projektierung erstellt. Diese sieht folgendermassen aus:

Phasen I-III des Planerwahlverfahrens	350 h à Fr.190	Fr.	66'500
Vorbereitung Projektierung	70 h à Fr.190	Fr.	13'300
Nebenkosten 4% ger.		Fr.	3'200
<u>Mwst 8.1% ger.</u>		Fr.	<u>6'700</u>
Total		Fr.	89'700

Folgende Personen sind seitens der TBF AG vorgesehen:

Andreas Egolf MSc Architektur ETH	Projektleiter, Experte Architektur
Florian Schlenger MSc Energieeffizientes / nachhaltiges Bauen	Projektleiter Stv.
Adrian Trachsel Dipl. Elektroingenieur FH / Executive MBA	Experte Gebäude- / Anlagentechnik
Beat Isler Dipl. Kultur-Ingenieur ETH Zürich	Experte strategische Prozessbegleitung

Folgender Terminplan wird vorgeschlagen:

Phase I	Submissionskonzept	Dezember 2023 - März 2024
Phase IIa	Submissionsunterlagen PQ	Januar - März 2024
Phase IIb	Publikation, Vorauswahl Planerteams	April – Mai 2024
Phase IIIa	Erstellen Submissionsunterlagen Planerwahl	Mai - Juni 2024
Phase IIIb	Publikation, Auswertung und Vergabeantrag	Juli – Oktober 2024
Phase IV	Vorbereitung Projektierung	September – Oktober 2024

Gesamtaufwand Planerwahlverfahren:

Planung / Durchführung durch TBF AG	Fr.	90'000
Entschädigung 4 Teams à Fr. 5'000	Fr.	20'000
Entschädigung ext. Jury, 3 Pers x 3 Tage x Fr. 2'000	Fr.	18'000
<u>Diverses Reserve</u>	Fr.	<u>12'000</u>
Total	Fr.	140'000

Im Konto 5070.5030.114 des Projekts 'Neue Energieerzeugung Pflegezentrum und Schulanlagen im Spitz' ist in der Investitionsrechnung 2024 ein Budgetkredit von Fr. 140'000 eingestellt.

Beschluss:

1. Für die Durchführung des Planerwahlverfahrens des Projekts 'Neue Energieerzeugung Pflegezentrum und Schulanlagen im Spitz' wird ein Verpflichtungskredit im Betrag von Fr. 140'000.00 gemäss GO Art.29 lit.c. (im Budget enthaltene Ausgaben) zu Gunsten Konto 5070.5030.114 der Investitionsrechnung 2024 gesprochen.
2. Die Arbeitsvergabe für die Planungsarbeiten erfolgt an die Firma TBF Partner AG, Zürich, zu Fr. 89'700.00 inkl. Mwst..

Mitteilungen an:

- Mark A. Wisskirchen, Präsident der Baukommission
- Bereichsleiter G+A
- Bereichsleiter B+K
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Finanzen
- Leiter Umwelt
- Leiterin Hotellerie PZ im Spitz
- Leiter Technischer Dienst PZ im Spitz
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Hochbau Schulen OE Liegenschaften

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

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 20. Dez. 2023