



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

19. März 2024 · Beschluss 70-2024

4.2.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

**Pflegezentrum im Spitz - Umbau und Erweiterung; Planungskredit / Arbeitsvergabe Architektur und Kostenplanung - Phase Vorprojekt; Genehmigung Projekthandbuch (PHB)**

### Ausgangslage

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 Startsitzen mit den planenden Architekten statt, und die Nutzerbedürfnisse wurden als Grundlage angegeben. Für die Machbarkeitsstudie wurde das Architekturbüro Johann Frei in Winterthur beauftragt. Nach verschiedenen Vorarbeiten präsentierten die Architekten am 28. Februar 2023 die Ergebnisse erster Überlegungen. Da sie in der Analyse feststellten, dass zusätzliche Flächen im Erdgeschoss nur schwer untergebracht werden können, schlugen sie eine Aufstockung vor. Dieser Vorschlag war für die Projektleitung überraschend, gleichwohl sollte er nach einer ersten Beurteilung weiter geprüft werden, insbesondere ob eine Aufstockung statisch möglich ist.

Im Budget 2023 wurden für die Machbarkeitsstudie inkl. Nebenarbeiten (Bauingenieur, Kostenschätzung) Fr. 35'000.- eingestellt und vom Gemeinderat bewilligt. Mit Beschluss 41-2023 vom 5. April genehmigte die Geschäftsleitung aufgrund obiger, veränderter Ausgangslage einen Zusatzkredit von Fr. 11'000, um die Machbarkeitsstudie mit der deutlich erweiterten Aufgabenstellung abschliessen zu können.

An der Baukommissionssitzung vom 10. Mai 2023 präsentierten die Architekten das Ergebnis der Machbarkeitsstudie mit einer ersten Kosten-Grobschätzung. Die Kosten BKP 1-9 schätzten sie ohne Reserven auf 9.2 Millionen Franken. Aufgrund der Kostengenauigkeit von +/- 25% wurden schliesslich 10.15 Millionen Franken (+10%) im Investitionsplan 2024-28 angezeigt.

Auf Basis einer ersten Schätzung der erforderlichen Honorarsumme wurden im Juni 2023 in der Investitionsrechnung 2024 Fr. 350'000 im Konto 750.5030.123 eingestellt.

### Erwägungen

Im Januar 2024 fand eine Sitzung zur Festlegung des weiteren Vorgehens statt. Dabei wurde der Terminplan reflektiert. Es zeigte sich, dass die ursprünglich angenommenen Termine zu sportlich waren, deshalb wurde der anvisierte Termin für die Urnenabstimmung vom Frühling 2025 in den Herbst 2025 verschoben. Der provisorische Terminplan sieht folgendermassen aus:

Erarbeitung Vorprojekt	März bis Dezember 2024
Verabschiedung Antrag Stadtrat / Gemeinderat	Januar / Mai 2025
Erarbeitung Baubewilligung	Februar bis August 2025
Urnenabstimmung	September 2025
Erarbeitung Bauprojekt	Oktober 2025 bis April 2026
Baubeginn, Bauende Annahme	Mitte 2026 – Mitte 2028 (Annahme)

## 1. Planung Vorprojekt

Aufgrund erster Vorabklärungen ergab sich zudem, dass als Vorarbeit für einen Projektstart einerseits zu evaluieren war, welche Planer, die schon im Pflegezentrum tätig waren, in diesem Projekt mitarbeiten können. Dies ist von erheblicher Bedeutung, da die Hausinstallationen komplex sind, und somit das vorhandene Wissen zu nutzen ist. Zudem haben die Architekten die grosse Menge an vorhandenen Planunterlagen gesichtet.

Bei den Planern haben, mit einer Ausnahme, nämlich dem HLKS-Planer (Heizung-Lüftung-Klima-Sanitär), alle zugesagt. Für die erwähnte Honorararschätzung sind die Architekten von der damals ermittelten honorarberechtigten Bausumme von rund 8 Millionen Franken ausgegangen. Im Rahmen der Vorbesprechung mit den angefragten Fachplanern ergaben sich zwei wesentliche neue Erkenntnisse. Zum einen sind die Kosten im HLKS-Bereich höher als über den Kubikmeterpreis geschätzt. Dies liegt hauptsächlich in der Verlegung der Technikzentrale begründet. Die alten Komponenten seien zu ersetzen, nicht nur zu verlegen.

Somit ist zum einen eher von einer honorarberechtigten Bausumme von 10 Millionen Franken auszugehen und die Architekten haben, darauf Bezug nehmend, von den Fachplanern eine Offerte als Kostendach verlangt, was zu einer Erhöhung der Honorarsumme führt. Damit kann das Honorar für das Vorprojekt nicht über eine künftige, allenfalls höhere honorarberechtigte Bausumme abgerechnet werden, was zu einer Überschreitung des Kredites führen würde. Insgesamt ergibt sich folgende Zusammenstellung:

	Schätzung 2023	nach Bereinigung 2024
Architekt	Fr. 90'000.00	Fr. 113'560.00
Bauleitung	Fr. 45'000.00	Fr. 56'160.00
Bauingenieur	Fr. 30'000.00	Fr. 24'960.00
Holzbaingenieur	neu	Fr. 16'440.00
Elektroplaner	Fr. 15'000.00	Fr. 30'500.00
Heizungsplaner	Fr. 8'000.00	Fr. 36'750.00
Lüftungsplaner	Fr. 25'000.00	HLKS inkl.
Sanitärplaner	Fr. 20'000.00	HLKS inkl.
Bauphysiker	Fr. 8'000.00	Fr. 5'500.00
Brandschutz	Fr. 15'000.00	gebundene Kosten
Gastroplaner	neu	Fr. 11'600.00
Nebenkosten alle Beteiligten	Fr. 12'000.00	inklusive
Unvorhergesehenes / Rundung	Fr. 8'000.00	Fr. 6'130.00
Reserve	Fr. 30'000.00	aufgelöst
Mwst 8.1% rund	Fr. 24'000.00	Fr. 24'400.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 350'000.00</b>	<b>Fr. 326'000.00</b>

Dass ein Holzbaingenieur beigezogen werden muss, hat sich ebenfalls im Rahmen der Besprechung mit den Planern ergeben. Zudem soll bei diesem komplexen Projekt frühzeitig, und nicht erst in der Bauprojektphase, ein Gastroplaner beauftragt werden. Mehrkosten ergeben sich - wie erwähnt - durch die höhere Bausumme, aber abgesichert durch ein Kostendach. Minderkosten ergeben sich beim neuen HLKS-Planer.

## 2. Digitale Plangrundlagen

Die Architekten haben während zwei Monaten die vorhandenen Plangrundlagen gesichtet und mit den Fachplanern besprochen. Es haben sich zwei Hauptthemen ergeben. Einerseits sind nicht alle Pläne der einzelnen Fachdisziplinen digital vorhanden. Im Bestandesbau, der nicht durch das Küchenbauprojekt 2019 betroffen ist, existieren diese nur als pdf.

Zudem sind die HLKS-Pläne nicht, wie notwendig, in 3D erstellt. Die Architekturpläne sind CAD-gezeichnet. Die damalige CAD-Software erweist sich als schlecht kompatibel mit der heutigen Standard-Software Archicad.

Als Fazit daraus ergibt sich folgendes: Die Architekturpläne müssen mit Hilfe eines Spezialisten transformiert und behelfsmässig auf 3D angepasst werden. Die HLKS-Pläne müssen 3D digitalisiert werden. Dasselbe gilt für die Elektropläne. Einen geringen Aufwand generiert die Übergabe des damals beauftragten HLKS-Planers. Dies ergibt folgende, in der Schätzung des Planungskredites nicht vorgesehene Zusatzkosten:

Aufwand ehemaliger Zeichner	Fr.	2'000.00
Spezialist	Fr.	4'000.00
Umwandeln Architekturpläne	Fr.	12'000.00
Datenbeschaffung HLKS	Fr.	2'000.00
Erstellen 3D-Pläne Elektroplaner	Fr.	5'000.00
<u>Erstellen 3D-Pläne HLKS-Planer</u>	<u>Fr.</u>	<u>16'200.00</u>
Zwischensumme	Fr.	41'200.00
Mwst. 8.1% gerundet	Fr.	3'400.00
<u>Rundung</u>	<u>Fr.</u>	<u>400.00</u>
Total für Plangrundlagen	Fr.	45'000.00
<u>Total Planungskosten (Vertrag)</u>	<u>Fr.</u>	<u>326'000.00</u>
Summe Planungskosten	Fr.	371'000.00
<u>Budgetkredit</u>	<u>- Fr.</u>	<u>350'000.00</u>
Kredit ausserhalb Budget	Fr.	21'000.00

### 3. Nachweis Erbebensicherheit, Brandschutz – Gebundene Kosten

Der Bauingenieur darauf hingewiesen, dass der Erdbebennachweis jetzt zu führen ist. Dies kann nicht erst im Bauprojekt geschehen. Dessen Erfüllung ist für eine Baubewilligung etc. zwingend. Gleiches gilt für den Brandschutz. Aus den periodischen Kontrollen (PK) ist bekannt, dass beim nächsten grösseren Bauprojekt diverse Auflagen zu erfüllen sind. Auch dieser Nachweis ist nun zu führen. Das Gemeindeamt hat kürzlich angeregt, die Aufteilung mit gebundenen / nicht gebundenen Planungskosten, wenn möglich, frühzeitig vorzunehmen, damit man dies auch in einer Urnenabstimmung anführen könne. Bei der baulichen Umsetzung wird es sich um gebundene Kosten handeln. Die Kosten sind folgende:

Nachweis Erbebensicherheit inkl. Nebenkosten	Fr.	28'000.00
Digitale Pläne Bauingenieur (Voraussetzung für Nachweis)	Fr.	20'000.00
Brandschutz ganzes Pflegezentrum	Fr.	15'100.00
<u>Mwst. 8.1 % gerundet</u>	<u>Fr.</u>	<u>5'200.00</u>
Total gebundene Kosten	Fr.	68'300.00

#### Überlegungen zur Gebundenheit der Kosten für den Nachweis der Erbebensicherheit

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

Kriterium	Begründung
Verpflichtung	Die Erbebensicherheit und der Brandschutz müssen zur Erfüllung der einschlägigen Normen nachgewiesen werden
Entsch.spielraum sachlich	Der Inhalt des Nachweises wird durch die SIA-Normen und die Richtlinien Brandschutz vorgegeben, es gibt keine Alternative.
Entsch.spielraum zeitlich	Die Arbeiten müssen umgehend beauftragt werden können.
Entsch.spielraum örtlich	Das Projekt betrifft eine bestehende Baute des Verwaltungsvermögens.

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

#### Kredite für die Planungsarbeiten Vorprojekt und für das Erstellen der digitalen Plangrundlagen

Im Budget 2024 steht ein Betrag von Fr. 350'000.00 zur Verfügung. Der über dem Budget liegende Betrag von Fr. 21'000.00 ist im Rahmen einer einmaligen Ausgabe ausserhalb des Budgets zu bewilligen. Der Kreditanteil in der Höhe des Budgetbetrages wird als einmalige Ausgabe innerhalb des Budgets bewilligt. Der Gesamtkredit liegt im Rahmen der finanziellen Kompetenzen für einmalige Ausgaben des Stadtrats.

#### **4. Projekthandbuch**

Nach den internen Richtlinien ist für Projekte, deren Bausumme 3 Millionen Franken überschreitet, ein Projekthandbuch zu erstellen und durch den Stadtrat genehmigen zu lassen. Als Vorlage für dieses Projekthandbuch wurde die laufend aktualisierte Version des Bauvorhabens Neubau Schulanlagen Nägelimoos verwendet. Es mussten deshalb keine wesentlichen Anpassungen in den Kapiteln 3. Projektorganisation ff vorgenommen werden. In Kapitel 2. Projekt ist der aktuelle Projektstand wiedergegeben. Er entspricht dem Planstand Frühling 2023 (Machbarkeitsstudie).

Kommentar zu Seite 9 unten: nicht in der Kostenschätzung enthaltene Kosten. Zum einen sind die Brandschutzertüchtigungen ausserhalb der Umbaubereiche explizit erwähnt. Andererseits nicht enthalten sind Kosten für allfällige Provisorien. Dies war auch Thema an der letzten PL-Sitzung vom 29. Februar 2024. Der Bereich G+A wird bis im Mai 2024 mögliche bzw. nötige Massnahmen evaluieren, so dass diese ins Vorprojekt einfließen können. Die Planer haben als Ausgangslage definiert, dass das oberste Geschoss für das Erstellen der Aufstockung geräumt werden muss.

Abschnitt 2.5 Projektabgrenzung, Seite 10: zu beachten sind die Schnittpunkte zu den Projekten Hospitality, Neue Schliessanlage, Dachsanierung (mit PV-Anlage), Neue Energieerzeugung Schulanlagen und Pflegezentrum.

Insgesamt offen ist, ob eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss erfolgen soll, wenn dies statisch möglich ist. Auch dieser Punkt muss bis Mai 2024 geklärt sein.

Die Mitglieder der Baukommission sind folgende Personen (vgl. Organigramm Seite 13):

Kurt Hottinger, Stadtrat	Präsident
Roland Keil, Bereichsleiter G+A	PL Nutzer/Betrieb
Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften	PL Bauherr
Carola Artho, Leiterin Hotellerie	PL Nutzer
Florian Grunder, Architekt	PL Bau, beratend
Bernhard Gerber, Architekt	PL Planung, beratend
Jan Oppliger, Bauleitung	PL Ausführung

Funktionendiagramm Seite 16: Kompetenz Baukommission bei Projektänderungen – Kosten innerhalb Kredit bis Fr. 200'000 (üblich bei grösseren Projekten).

## **Beschluss:**

1. Stadtrat Kurt Hottinger wird beauftragt und ermächtigt, das PHB für die Stadt Kloten freizugeben.
2. Der Bereichsleiter Finanzen + Logistik, Ruedi Ulli, wird beauftragt und ermächtigt, das PHB bei allfälligen noch vorzunehmenden redaktionellen Anpassungen und Korrekturen sowie bei zukünftigen materiellen Änderungen ohne wesentlichen Gehalt für die Stadt Kloten freizugeben.
3. Für die Planungsarbeiten Vorprojekt gemäss SIA Phase 31 des Projekts 'Pflegezentrum im Spitz - Umbau und Erweiterung' wird im Sinne von Art. 29 c der GO ein Kredit in der Höhe von Fr. 350'000.00 zu Lasten des Investitionskontos 750.5030.123 im Rechnungsjahr 2024 innerhalb des Budgets bewilligt.
4. Für das Erstellen digitaler Plangrundlagen des Projekts 'Pflegezentrum im Spitz - Umbau und Erweiterung' wird im Sinne von Art. 29 d der GO ein Kredit in der Höhe von Fr. 21'000.00 zu Lasten des Investitionskosten 750.5030.123 im Rechnungsjahr 2024 ausserhalb des Budgets bewilligt.
5. Für den Nachweis der Erdbebensicherheit und des Brandschutzes des Projekts 'Pflegezentrum im Spitz - Umbau und Erweiterung' wird im Sinne von Art. 29 lit b der GO ein Kredit in der Höhe von Fr. 68'300.00 als gesetzlich gebundene Ausgabe zu Lasten der Investitionskosten 750.5030.123 im Rechnungsjahr 2024 bewilligt.
6. Die Arbeitsvergabe für die Architekturarbeiten erfolgt an die Firma Johann Frei AG, Winterthur, zu Fr. 113'560.00 exkl. MwSt. und diejenige für die Bauleitungsarbeiten an die Firma Thomet Partner AG, Lufingen, zu Fr. 56'160.00 exkl. MwSt..
7. Die OE Liegenschaften wird beauftragt, diese und die weiteren Aufträge gemäss Erwägungen den entsprechenden Planern zu erteilen.

## **Mitteilungen an:**

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

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

## **STADTRAT KLOTEN**

  
René Huber  
Präsident

  
Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt: 20. März 2024**