



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

03. Dezember 2024 · Beschluss 326-2024

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

IDG-Status: öffentlich

Pflegezentrum und Schulanlagen im Spitz - Neue Energieerzeugung; Projektierungskredit Generalplaner

Sachverhalt

Mit Beschluss 296-2024 vom 22. Oktober 2024 hat der Stadtrat das Ergebnis des Planerwahlverfahrens genehmigt und den Zuschlag dem Generalplanerteam Amstein+Walthert" AG, Zürich, zu einem Preis von Fr. 2'335'600 erteilt. Die Beschwerdefrist von 20 Tagen ist ungenutzt verstrichen, die Verfügung ist somit rechtskräftig.

Als nächster Schritt soll nun ein Vorprojekt erarbeitet werden. Dabei sind die Grundlagen der Machbarkeitsstudie der TBF AG zu überprüfen. Bei den Präsentationen der anbietenden Teams, unter anderem auch der Amstein+Walthert AG, sind insbesondere zwei Punkte thematisiert worden. Auch diese hat vorgeschlagen, anstelle der thermischen Kollektoren zur Regeneration der Sonden eine Luftrückkühlung vorzusehen. Dies scheint günstiger zu sein. Zudem können die Dachflächen zur Platzierung von PV-Anlagen freigehalten werden.

Auch muss die Sondenanzahl hinterfragt werden. Dies steht im Zusammenhang mit der Entwicklung des Schulareals bzw. der Gebäude. Wenn diese in absehbarer Zeit betreffend Wärmeverbrauch saniert werden, sinkt der Energiebedarf. Ein Team hatte deshalb vorgeschlagen, das Sondenfeld auf einen Endverbrauch auszulegen und die vorhandene Gasheizung länger als Übergangslösung - statt nur als Spitzenlast-Kessel - zu betreiben. Damit könnte eine Reduktion der Zahl der Erdsonden erreicht werden.

Neu eingebracht werden musste nun - dies als Gegenpol - das Ergebnis der überarbeiteten Schulraumplanung vom Frühjahr 2024. Diese gibt bis 2038 eine Verdoppelung der Klassenzahl vor.

Erwägungen

Am 7. November 2024 fand eine Startsituation mit dem Generalplanerteam Amstein+Walthert AG (GP-Team), sowie den projektbegleitenden Mitarbeitenden der TBF AG statt. Es gab schnell einen Konsens mit dem GP-Team, dass dieses als erstes alle Grundlagen wie erwähnt überprüft. Ein Ansatz ist, dass künftige Neubauten als autarke Anlagen betrieben werden könnten, also nicht in den Verbund eingebunden werden müssen.

Diese Überprüfung soll bis April 2025 im Rahmen des Vorprojekts erfolgen und schliesst eine Beurteilung der Baukosten mit ein. Allenfalls neue Zahlen können so in die Investitionsplanung 2026-30ff einfließen. Bis im September 2025 soll das vertiefte Vorprojekt inkl. einer Kostenschätzung +/- 15% vorliegen.

Analog zu den techniklastigen Projekten im Zentrum Schluefweg soll auch hier ein Kreditanteil des Bauprojekts gesprochen werden. Damit kann bei Bedarf die erforderliche Kostengenauigkeit sichergestellt werden. Ebenso ist die Erarbeitung des Baugesuches eingerechnet. Damit wird allenfalls ein nötiger Zeitgewinn zwischen Abschluss Projekt und Baubeginn sichergestellt. Die Realisierung ist für 2027/28 vorgesehen.

Kostenzusammenstellung Honorare inkl. Mwst:

Honorar GP, Vorprojekt	Fr.	255'000.00
Honorar GP, Anteil Baubewilligung /-projekt	Fr.	68'000.00
Bauherrenunterstützung TBF AG	Fr.	110'000.00
Nebenkosten	Fr.	17'000.00
<u>Diverses, Reserve</u>	<u>Fr.</u>	<u>35'000.00</u>
Total	Fr.	485'000.00

Im Rahmen des Vorprojekts ist zu bestätigen, dass es sich bei den Kosten für den Bau der neuen Energieerzeugung um gebundene Kosten handelt. Dies ist dann gegeben, wenn es betreffend die Umsetzung keinen wesentlichen Entscheidungsspielraum gibt. Davon geht die TBF AG aus.

Aus nachfolgend dargelegten Gründen ist der Projektierungskredit als gebundene Kosten zu genehmigen, auch wenn in der Investitionsrechnung 2024 ein Budgetkredit von Fr. 500'000 eingestellt ist. Das Amt für Gemeinden empfiehlt, bereits bei der Genehmigung von Projektierungskrediten zwischen gebundenen Kosten und neuen Ausgaben zu unterscheiden. Damit sollen unnötige Diskussionen bei der Genehmigung des Baukredits vermieden werden.

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	Gemäss Energiegesetz des Kantons Zürich muss der Ersatz bestehender Energieerzeugungsanlagen mittels erneuerbarer Energie erfolgen.
Entsch.spielraum sachlich	Die Energieerzeugung kann / muss mittels Erdsonden erfolgen. Ein Vorprojekt mit Kostenschätzung muss erarbeitet werden.
Entsch.spielraum zeitlich	Die Lebenserwartung der Heizanlagen PZ im Spitz und Spitz Sekundar ist erreicht.
Entsch.spielraum örtlich	Es handelt sich um bestehende Bauten des Verwaltungsvermögens. Die Lage der Sonden auf dem Gesamtareal ist gegeben.

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

Beschluss:

1. Für das Projekt Neue Energieerzeugung Pflegezentrum und Schulanlagen im Spitz wird ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 485'000.00 im Sinne von GO Art. 29 b. (gebundene Ausgabe) zu Lasten Konto 570.5030.115 im Rechnungsjahr 2024 bewilligt.
2. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, die entsprechenden Aufträge an die Amstein+Walthert AG, Zürich, und die TBF AG, Zürich, zu erteilen.

Mitteilungen an:

- GRPK
- Bereichsleiter F+L
- Bereichsleiter G+A
- Bereichsleiter B+K
- Leiter Liegenschaften
- Leiter Technischer Dienst PZ im Spitz
- Projektleiter Hochbau (MW)
- Projektleiter Hochbau Schulbauten (MI)
- Leiterin Hotellerie PZ im Spitz

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

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: -5. Dez. 2024