



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

17. Dezember 2024 · Beschluss 354-2024

6.1.5.2 LS im Finanzvermögen

IDG-Status: öffentlich

MFH Geissbergstr.10/12 und 22: Neue Wärmeerzeugung; Genehmigung Bauabrechnung

Sachverhalt

Die Wärmeerzeugung der MFH Geissbergstrasse 10/12 und 22 basierte auf Erdöl als Energieträger. Aufgrund des Alters von 27 Jahren und dem Erreichen des Endes der Lebensdauer, wurde der Ersatz der Energieerzeugung im Jahr 2023 vorgesehen.

Der Stadtrat genehmigte am 06. September 2022 einen Projektierungskredit in Höhe von Fr. 94'795.00 für die Ausarbeitung eines Kostenvoranschlags und die Begleitung des Heizungsersatzes. Die Firma Planforum AG erarbeitete für das Budget 2023 den Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/-10%.

Kostenaufstellung gemäss Kostenvoranschlag vom 12. Mai 2022:

BKP	Arbeitsgattung	
240	Heizung, Demontage, Provisorium, Warmwasser, Regiearbeiten	Fr. 102'000
242	Wärmegewinnung Erdsonden	Fr. 250'000
242	Wärmeerzeugung Wärmepumpe	Fr. 192'000
250	Sanitärarbeiten	Fr. 12'000
230	Elektroinstallationen inkl. Anschluss IBK	Fr. 41'000
211	Baumeister inkl. Grabarbeiten	Fr. 115'000
div		Fr. 10'000
294	Honorar Fachplaner	Fr. 96'000
	Reserve ca. 10%	Fr. 82'000
Total		Fr. 900'000

Budgetkredit total beide Häuser (davon Fr. 30'000 im 2022) Fr. 900'000

Da die Realisierung der Anlagen in den Häusern 10/12 und 22 zu einem Gesamtprojekt zusammengefasst wurden, erfolgte die Aufteilung des Kredits nach dem jeweiligen Anteil der Heizleistung. Diese beträgt für das MFH 10/12, bzw. das Konto 942.7020.101, 52% (Fr. 467'000) und für das Haus 22, bzw. das Konto 942.7020.102, 48% (Fr. 433'000).

Für die Realisierung sprach der Stadtrat mit Beschluss 8-2023 vom 10. Januar 2023 einen Kredit in Höhe von Fr. 805'205.00. Im Zuge der Realisierung stellte sich heraus, dass die Leerrohre der Zuleitungen IBK auf den Grundstücken nicht in Ordnung waren und so Grabarbeiten für die neue Zuleitung notwendig wurden. Mit StR-Beschluss 124-2023 wurde ein Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 50'000.00 gesprochen.

Somit ergibt sich ein Gesamtkredit gem. beiliegender Aufstellung:

Bauabrechnung (Formelle Bauabrechnung basierend auf Gegenüberstellung Baubuchhaltung – sofern vorhanden – und der Schlussrechnung des Architekten)

Aufstellung Gesamtkredit

Beschluss StR 202-2022	vom 06.09.2022	Fr.	94'795.00	
Beschluss StR 08-2023	vom 10.01.2023	Fr.	805'205.00	
Beschluss StR 124-2023	vom 23.05.2024	Fr.	50'000.00	
Gesamtkredit		Fr.	950'000.00	100.00 %

Die Kredite in Gesamthöhe von Fr. 950'000.00 wurden im Sinne einer gebundenen Ausgabe gem. Art. 29 lit b der GO gesprochen.

Gegenüberstellung Kredit - Baukosten

Baukosten gem. Bauabrechnung	Fr.	836'807.60	88.09 %
Minderkosten	Fr.	113'192.40	- 11.91 %

Erwägungen

Ausführung

Der Heizungsersatz erfolgte im Sommer 2023 und verlief ohne grössere Zwischenfälle. So konnten die Arbeiten wie geplant umgesetzt und die Wärmepumpe per Oktober 2023 in Betrieb genommen werden. Arbeiten an der Umgebung konnten aber witterungsbedingt erst im Mai 2024 vorgenommen werden. Die Arbeiten sind abgeschlossen und die Heizung gut eingestellt und reguliert.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung stellt sich wie folgt dar:

Arbeitsgattung	G10/12	G22	Total
211 Baumeister / Grabarbeiten	Fr. 66'593.40	Fr. 61'470.90	Fr. 128'064.30
228 Fassadenbau	Fr. 1'272.40	Fr. 1'174.55	Fr. 1'446.95
230 Elektro inkl. IBK	Fr. 40'963.40	Fr. 32'855.45	Fr. 73'818.85
240 Demontage, Provisorien	in BKP242		
242 Erdsonden	Fr. 162'529.20	Fr. 150'026.95	Fr. 312'556.15
242 Wärmepumpe	Fr. 132'080.00	Fr. 121'920.00	Fr. 254'000.00
250 Sanitärarbeiten	keine		
294 Honorar Fachplaner	Fr. 48'516.10	Fr. 46'279.30	Fr. 94'795.40
421 Gartenarbeiten	Fr. 9'554.70	Fr. 9'765.15	Fr. 19'319.85
Bewilligungen	Fr. 4'381.50	Fr. 4'098.60	Fr. 8'480.10
Fördergelder	Fr. - 30'266.00	Fr. - 26'408.00	Fr. - 56'674.00
Total	Fr. 435'624.70	Fr. 401'182.88	Fr. 836'807.60

Stellt man die Abrechnung der Kreditsumme gegenüber ergibt sich eine Abweichung von ca. -11.91% gegenüber dem Baukredit.

Begründung Mehr- und Minderkosten:

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt nach der massgeblichen Norm des SIA +/- 10 %, die Abweichung der Gesamtabrechnung liegt knapp über diesem Toleranzbereich. Folgende Positionen weisen grössere Abweichungen auf, die entsprechend begründet werden:

BKP 211 Baumeister- und Grabarbeiten

- Fr. 34'176.90

Die Leerrohre der Zuleitungen waren in schlechtem Zustand, sodass ein Nachziehen der Leitungen nicht mehr möglich war. Daher mussten Grabarbeiten und neue Wege für die Zuleitungen gefunden werden.

Im Zuge der Ausführung konnte dies optimiert werden, sodass nicht der gesamte Zusatzkredit (rund Fr. 20'000 von StR-Beschluss 124-2023) benötigt wurde.

BKP 23 Elektroanlagen

- Fr. 31'238.50

Die Leerrohre der Zuleitungen waren in schlechtem Zustand, sodass ein Nachziehen der Leitungen nicht mehr möglich war. Aufgrund des höheren Leistungsbedarfs der Wärmepumpen mussten die Hauptverteilungen angepasst werden. Der hierfür gesprochene Zusatzkredit wurde nicht vollständig benötigt.

BKP 242 Wärmegewinnung

+ Fr. 18'556.15

Die Erstellung der Erdsonden war aufwendiger als im Kostenvoranschlag berücksichtigt. Daher ergaben sich bereits bei der Arbeitsvergabe ein Misserfolg in Höhe von knapp Fr. 30'000.

BKP 242 Wärmeerzeugung

+ Fr. 4'000.00

Bei der Ausschreibung gingen Angebote ein, die leicht über dem budgetierten Betrag lagen. Daher ist ein kleiner Vergabemisserfolg zu verbuchen.

BKP 6 unvorhergesehenes und Reserve

- Fr. 20'701.45

Für zusätzlichen Arbeiten für die Zuleitungen in die Gebäude wurde mit StR-Beschluss 124-2023 vom 23.05.2023 ein Teil der Reserve für die Arbeiten vorgesehen. Der Rest der Reserve wurde nicht benötigt.

BKP 9 Fördergelder

- Fr. 56'674.00

Da die Fördergelder zu Baubeginn nicht definitiv zugesagt waren, wurde ein Bruttokredit gesprochen. Die Fördergelder sind bei der Bauabrechnung in Abzug zu bringen.

Förderbeiträge

Der Ersatz von Ölheizungen ist im Kanton Zürich generell förderberechtigt. Es gibt verschiedene Programme, welche eine Förderung vorsehen. Im Rahmen der Abklärungen wurden Verträge bezgl. Co2-Kompensation mit der Energie Zukunft Schweiz AG abgeschlossen. Die Förderung der Anlage Geissbergstrasse 10/12 konnte auf rund Fr. 15'133.00 und für die Anlage der Geissbergstrasse 22 in Höhe von rund Fr. 13'204 festgelegt werden. Die Fördergelder wurden bei der Fertigstellung ausbezahlt und dem Investitionskonto gutgeschrieben.

Gesamthaft belaufen sich die eingeholten Förderbeiträge auf rund Fr. 28'337.00.

Schlussbemerkung - Fazit

Das Projekt konnte neben kleineren Überraschungen (z.B. Zuleitungen der Industriellen Betriebe Kloten AG) ohne besondere Vorkommnisse umgesetzt werden. Dies spiegelt sich auch in der erfreulichen Bauabrechnung wieder.

Beschluss:

1. Der Stadtrat genehmigt die Bauabrechnung mit Baukosten von Fr. 435'624.70 inkl. MwSt. für das Projekt " MFH Geissbergstr.10/12 Neue Wärmeerzeugung ", Konto 942.7020.101.
2. Der Stadtrat genehmigt die Bauabrechnung mit Baukosten von Fr. 401'182.88 inkl. MwSt. für das Projekt " MFH Geissbergstr. 22 Neue Wärmeerzeugung ", Konto 942.7020. 102.
3. Von den Minderkosten im gesamthaften Betrag von Fr. 113'192.40 inkl. MwSt. wird Kenntnis genommen.

Mitteilungen an:

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

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

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 20. Dez. 2024