STADT KLOTEN

PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

06. Mai 2025· Beschluss 147-2025
6.1.5.2 LS im Finanzvermögen
IDG-Status: öffentlich

Kirchgasse 16-22, Ersatz Fenster, Storen und Liftanlage; Freigabe Planungskredit und Submissionsunterlagen

Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Kirchgasse 16-22 ist ein Mehrfamilienhaus mit gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss bestehend aus Papeterie, Bibliothek und Büros. Sie wurde 1984 erbaut und ist inzwischen über 40 Jahre alt. Diverse Bauteile haben ihre Lebenserwartung bereits weit überschritten. Die hohe Reparaturanzahl an den Fenstern aufgrund von Undichtigkeiten erfordert umgehend eine Sanierung. Mit der Sanierung der Fenster muss auch der in die Jahre gekommene Sonnenschutz (Storen) erneuert werden. Die Liftanlage am Objekt ist seit der Errichtung nicht ausgetauscht worden. Neben mehrfachen Ausfällen ist sie aus sicherheitstechnischen Gesichtspunkten zu erneuern. Im Protokoll Geschäftsleitung Stadtverwaltung vom 22. Mai 2024, Beschluss 65-2024 I 6.1.5.2 LS im Finanzvermögen, wurde bereits eine ganzheitliche Sanierung des Objekts avisiert.

Die gesamthafte Sanierung ist vor dem Hintergrund der Frage, ob das Ärztehaus in die Liegenschaft Einzug findet, abgelehnt worden. Das Thema ist mit Stand heute nicht abschliessend geklärt. Aus diesem Grund soll benannter Teil der Sanierung getrennt und unabhängig von der Gesamtsanierung erfolgen.

MFH Kirchgasse 16-22, 8302 Kloten

Im Rahmen der Vorbereitungen der ursprünglich avisierten Gesamtsanierung sind diverse Vorabklärungen und Voruntersuchungen bereits erfolgt.

Die Firma Thomet Partner AG wurde mit der Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes beauftragt. Hieraus entstand ein Massnahmenbericht, unterteilt in "Zustandsanalyse und Sanierungskonzept". Aufgrund fehlender Kapazitäten für die weitere Ausarbeitung des Projekts seitens Thomet Partner AG musste ein drittes Unternehmen für die Weiterbearbeitung gesucht werden. Mit Demmel und Partner Baumanagement AG konnte ein geeignetes Unternehmen gefunden werden. Im Rahmen der Verifizierung der Kosten des Massnahmenberichts von Thomet und Partner wurde festgestellt, dass die ursprünglichen angenommenen Kosten nicht korrekt angenommen wurden. Demmel hat daraufhin eine vertiefte und detaillierte Kostenverifizierung vorgenommen. Die aktuelle Kostenaufstellung in Form eines Kostenvoranschlags von der Demmel und Partner Baumanagement AG kann dem Anhang "20250209_Kirchgasse_KV" mit Stand 09.02.2025 entnommen werden.

Arbeitsumfang

Nachfolgend sind die vorgesehenen Massnahmen der Sanierung aufgeführt:

- Ersatz der Fenster der gesamten Liegenschaft, Haus Nr.16,18,20,22
- Ersatz der Fensteranlagen im EG (Fassadenverglasung der Bibliothek und Papeterie) und damit verbundene Nebenarbeiten im Sockelbereich der Fassade
- Erneuerung des Sonnenschutzes und der Beschattungsanlage (Storen)
- Ersatz der Liftanlage, Haus Nr. 22
- notwendige Malerarbeiten und Gipserarbeiten
- Elektroarbeiten

Kosten

Gesamtbaukosten – Kostenzusammenstellung nach BKP

Auf Basis der durch das Büro Demmel und Partner AG verifizierten Kosten wurde ein Kostenvoranschlag (+/- 10% Toleranz), Stand 09.02.2025, ermittelt. Die ermittelten Baukosten lassen sich in der Kostenaufstellung nach BKP wie folgt abbilden:

Kostenaufstellung nach BKP:

BKP/ Bezeichnung		Kosten (Fr.)
1 Vorbereitungsarbeiten		Fr. 33'000
2 Gebäude		Fr. 1'121'018
5 Baunebenkosten		Fr. 44'000
6 Reserve Bau		Fr. 44'000
Gesamttotal		Fr. 1'242'018
Rundung		Fr. 57`982
Gesamttotal inkl. Rundung	**inkl. MWST**	**Fr. 1'300'000**

Die tabellarische Aufstellung der Baukosten ist als Anlage beigefügt: "4050_Kirchgasse_KV 2025.02-09".

Planungskosten

Für die Planung des Projekts ergibt sich nachfolgende Übersicht der Planungsleistungen von Demmel und Partner Baumanagement AG:

Leistungsphase		Demmel u. Partner Baumanagement AG	
Phase 31	Vorprojekt	Fr.	0
Phase 32	Bauprojekt	Fr.	6`800
Phase 33	Baubewilligungsverfahren	Fr.	4`500
Phase 41	Ausschreibung	Fr.	22`700
Phase 51	Ausführung	Fr.	6`800
Phase 52	Ausführung	Fr.	52`300
Phase 53	Inbetriebsetzung	Fr.	10`300
Total		Fr.	103`400
Inkl. NK i.H.v. 4%		Fr.	4`480
Total exkl. MwSt.		Fr.	107`880
MwSt. 8.1%		Fr.	8`738
Betrag inkl. MwSt.		Fr.	116`618
Rundung/ unvorherg.		Fr.	13`382
Total		**Fr.**	**130`000**

Weitere Planung

Die Firma Demmel Baumanagement soll in der Funktion als Generalplaner mit der Projektierung beauftragt werden. Die Freigabe soll für die Teilphasen SIA 31-53 erfolgen. Die Honorare entsprechen einem Ansatz von ca. 23.8% der Bausumme, die Nebenkosten 4% der Honorarsumme. Das Honorar und die Nebenkosten entsprechen marktüblichen Ansätzen. Die Firma Demmel Baumanagement AG soll mit der Ausarbeitung des Vorprojekts beauftragt werden.

Eignungskriterien

Folgende Eignungskriterien EK 1 werden für das offene Verfahren definiert: Fachliche, finanzielle und organisatorische Leistungsfähigkeit; Betriebsgrösse (Vollangestellte); Jahresumsatz muss mindestens dem zweifachen durchschnittlichen Jahresumsatz des vom Anbieter eingereichten Angebots entsprechen.

Folgende Dokumente sind beizulegen:

EK1 1: Mitarbeiterliste

EK1 2: Umsatzzahlen der letzten fünf Jahre

EK1 3: Betriebsbeschrieb

Folgende Eignungskriterien EK 2 für das Offene- und Einladungsverfahren gelten für alle Arbeitsgattungen: Finanzielle Leistungsfähigkeit / Bonität:

Folgende Dokumente sind beizulegen:

EK2 1: Aktueller Auszug aus dem Handelsregister

EK2 2: Aktueller Auszug aus dem Betreibungsregister

EK2 3: Aktueller Auszug Ausgleichskasse AHV/IV/EO/ALV

EK2 4: Aktuelle Bestätigung SUVA/ESTV

Zuschlagskriterien

Offenes Verfahren

Kriterium	Gewichtung
Angebotspreis/ Offertesumme	55%
Termineinhaltung	20%
Referenzobjekte	10%
Fachkompetenz Schlüsselpersonen	10%
Lehrlingsausbildung	5%

Einladungsverfahren

Kriterium	Gewichtung
Angebotspreis/Offertesumme	70%
Termineinhaltung	15%
Fachkompetenz Schlüsselpersonen	10%
Lehrlingsausbildung	5%

Submittentenliste

Im Rahmen der Vorbereitung der Vergabeverfahren sind Submittentenlisten zusammengetragen worden. Der Stadtrat soll die Submittentenlisten für die nachfolgenden BKP freigeben:

Baukostengruppe (BKP)	KV Summe Fr. inkl. MwSt.
-BKP 221.2 - Fenster in Kunststoff	Fr. 20`000
-BKP 221.6 - Glas- und Metallkonstruktionen	Fr. 64`000
-BKP 221.7 – Schaufensteranlagen	Fr. 249`000
-BKP 228.2 – Lamellenstoren	Fr. 87`600
-BKP 228.3 – Ausstellstoren	Fr. 23`600
-BKP 261- Liftanlage	Fr. 49`000

Die Submittentenlisten sind jeweils als Anlage beigefügt:

- Liste BKP 221.2, Fenster in Kunststoff: "4050 Submittentenlisten BKP 221.2 25-02-17" etc.

Vergabeverfahren

Es ist geplant, die Ausschreibung der Fenster in Holz/Metall (KV-Summe rund Fr. 424'000) im offenen Verfahren auszuschreiben. Die Ausschreibungen Schaufensteranlagen erfolgt im Einladungsverfahren, die restlichen Arbeiten liegen vom Auftragswert innerhalb des freihändigen Verfahrens. Um eine höhere Kostensicherheit zu erhalten, sollen bei einem Auftragsvolumen von mehr als Fr. 25'000 auch im freihändigen Verfahren Vergleichsofferten eingeholt werden.

Termine

Es ist avisiert, die Leistungsverzeichnisse bis Ende Mai - Anfang Juni 2025 fertig zu stellen. Die Vergaben der Angebote erfolgen bis ca. Ende Juli - Anfang August 2025. Ein Realisierungsbeginn wäre frühestens ab Mitte September möglich mit einer angestrebten Fertigstellung Mitte November 2025.

Kredit

Gesamttotal gem. obiger Aufstellung		Fr. 1`242`018
Rundung		Fr. 57`982
Gesamttotal inkl. Rundung	**inkl. MWST**	**Fr. 1`300`000**

Für die Gesamtkosten der Sanierung der Fenster, der Storen und des Lifts ergeben sich somit Gesamtkosten in Höhe von Fr. 1'300'000 (inkl. MwSt.) bei einer Kostengenauigkeit von ±10%.

Überlegungen zur Gebundenheit des beantragten Kredits

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 nach § 5 der Gemeindeverordnung (VGG) zu unterhalten.
Entsch.spielraum sachlich	Die in der Sanierung genannten Bauteile erfüllen aufgrund des Alters nicht mehr ihre Funktion und müssen ersetzt werden.
Entsch.spielraum zeitlich	Um den Betrieb aufrecht zu erhalten (Stand 04/2025: 41 Jahre statt 35 Jahre) sind die Arbeiten umgehend auszuführen.
Entsch.spielraum örtlich	Es ist eine bestehende Baute des Finanzvermögens.

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

Beschluss:

1. Der Stadtrat stimmt der Sanierung der Fenster, Storen und dem Ersatz der Liftanlage zu.
2. Für den Ersatz Fenster, Storen und Lift, Kirchgasse 16-22 wird im Sinne von GO Art.29 Abs.2 lit. b ein Kredit in der Höhe von Fr. 1`300`000 als gesetzlich gebundene Ausgabe zu Lasten des Investitionskontos 942.7020.104 im Rechnungsjahr 2025 bewilligt.
3. Der Stadtrat bewilligt die vorgeschlagenen Vergabeverfahren und die definierten Eignungs- und Zuschlagskriterien.
4. Der Stadtrat genehmigt die Submittentenliste gemäss obiger Aufstellung.
5. Mit den Planungsleistungen der Arbeiten wird die Firma Demmel Baumanagement AG, Herostrasse 9, 8048 Zürich, zu Fr. 130`000 inkl. MwSt. beauftragt.
6. Die OE Liegenschaften wird beauftragt den entsprechenden Auftrag mit der Demmel Baumanagement AG auszuarbeiten.

Mitteilung an:

- BL Finanzen und Logistik
- Leiter Liegenschaften
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Projektleiterin Hochbau Liegenschaften
- Sekretariat Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Ilektra Wolke, Projektleiterin Liegenschaften, 044 815 1378

STADTRAT KLOTEN

René Huber
Präsident

Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: - 8. Mai 2025