

8307 Effretikon, 20. Oktober 2014
MK/AH

A B S C H I E D

der Rechnungsprüfungskommission zu

Geschäft-Nr. 005/14

**28.03.23 - Liegenschaften, Grundstück; Geschäftshäuser
Energetische Sanierung und Erneuerung der Heizung und Lüftung beim Gasthof Rössli, Illnau / Antrag
des Stadtrates zur Projekt- bzw. Kreditgenehmigung**

ANTRAG

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, den Antrag des Stadtrates zur Projekt- bzw. Kreditgenehmigung 005/14 zurückzuweisen.

Mit der Rückweisung verbunden soll der Stadtrat beauftragt werden, dem Grossen Gemeinderat bezüglich energetischer Sanierung von Heizung und Lüftung der städtischen Liegenschaft Gasthof Rössli drei Varianten gegenüberstellend vorzulegen:

1. Fernwärmeanschluss plus Lüftungserneuerung
2. Holzpellettheizung plus Lüftungssanierung
3. Holzpellettheizung plus Lüftungserneuerung

Bei allen drei Varianten sind a) die Kosten stabil und widerspruchsfrei auszuweisen, und b) die Schnittstellen zu einer allfälligen Dachsanierung aufzuzeigen, insbesondere bezüglich zeitlicher, technischer und finanzieller Abhängigkeiten.

AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat sieht für die städtische Liegenschaft Gasthof Rössli einen Fernwärmeanschluss als Ersatz für den 20-jährigen Heizkessel vor. Damit dies gemäss seinen Ausführungen machbar ist, will er zeitgleich die 30 Jahre alte Lüftungsanlage erneuern. Bei einer alternativen Lösung wäre diese zeitliche und technische Abhängigkeit nicht gegeben.

Die RPK hat die Vorlage des Stadtrates auf Basis der ihr zur Verfügung gestellten Informationen eingehend hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und finanzieller Tragbarkeit geprüft (finanzpolitische Prüfung).



BEGRÜNDUNG

Regelmässige Investitionen in den Werterhalt der städtischen Liegenschaften sind notwendigerweise zu tätigen. Sowohl Heizung, Lüftung und auch Satteldach der städtischen Liegenschaft Gasthof Rössli sind in die Jahre gekommen. Zum heutigen Zeitpunkt steht insbesondere eine Heizungssanierung an. Keine zeitliche Dringlichkeit ist gegenwärtig bei der Erneuerung der Lüftungsanlage und bei der Sanierung des Daches erkennbar. Bei der Dachsanierung ist zudem zu beachten, dass laut Auskunft des Stadtrates voraussichtlich aufgrund denkmalpflegerischer Gründe lediglich eine sanfte Nachdämmung möglich sein wird und als Folge davon der Energieverbrauch lediglich geringfügig gesenkt werden kann.

Die RPK anerkennt, dass in den kommenden Jahren Ersatz- bzw. Erneuerungsinvestitionen insbesondere in Heizung und Lüftung, evtl. auch Dach, anstehen. Aus RPK-Sicht besteht jedoch keine dringliche Notwendigkeit zur sofortigen und zeitgleichen Heizungs- und Lüftungssanierung. Die bestehende Situation ist während einer beschränkten Zeit, wenn auch bezüglich Heizung ein gewisses Ausfallrisiko besteht, tragbar.

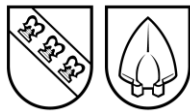
Nach sorgfältigem Studium der Unterlagen stellt die RPK fest, dass zwischen den vom Stadtrat in Auftrag gegebenen Studien „Zustandsanalyse Haustechnik – Technischer Bericht“ vom 22. Mai 2012, „Energieerzeugung Rössli – Illnau“ vom 3. Februar 2014, seinem Antrag vom 10. Juli 2014 sowie den Auskünften auf die Fragen der RPK im September 2014 Widersprüchlichkeiten bestehen.

Der vom Stadtrat angestrebte Fernwärmeanschluss würde technisch eine gleichzeitige Erneuerung der Lüftungsanlage bedingen, obwohl diese dem Alter entsprechend noch in einem zufriedenstellenden Zustand ist. Eine Holzpelletanlage anstelle des Fernwärmeanschlusses wäre eine ernstzunehmende Alternative. Zumindest empfiehlt die Studie „Energieerzeugung Rössli – technischer Bericht“ vom 3. Februar 2014 eine Holzpelletanlage als die aus ökologischer und ökonomischer Sicht optimale Lösungsvariante. Der Antrag des Stadtrates geht ungenügend darauf ein, weshalb er den Fernwärmeanschluss einer Holzpelletanlage vorziehen will. Gleichzeitig ginge der Entscheid für eine Fernwärmeanlage mit einer langen Vertragsbindung von 30 Jahren einher. Bevor solch langfristige Verträge eingegangen werden, sind Unklarheiten und Widersprüchlichkeiten zu beseitigen und die Lösungsvariante Holzpelletanlage sehr viel sorgfältiger und vertiefter zu prüfen.

Zusammenfassend sind am Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat folgende Punkte besonders kritisch zu beurteilen:

- *Verknüpfung Heizungs- und Lüftungserneuerung:*
Der Antrag sieht eine zwingende Verknüpfung zwischen Fernwärmeanschluss und komplettem Lüftungsersatz vor. Die RPK wird den Eindruck nicht los, dass der Stadtrat die Variantenprüfung mit dem angestrebten Ziel vornahm, einen Fernwärmeanschluss mit gleichzeitigem Ersatz der Lüftungsanlage als Bestvariante darzustellen.
- *Hohe Kosten, namentlich für Lüftungserneuerung:*
Im empfohlenen Projekt fallen für Heizungs- und Lüftungserneuerung sehr hohe Kosten von CHF 1.05 Mio. an (zudem für spätere Dachsanierung weitere CHF 0.35 Mio.). Insbesondere der Hauptanteil von 0.8 Mio. für die Lüftungserneuerung ist substanziell. Gerade auch bei werterhaltenden Investitionen ist ein sparsamer Umgang mit öffentlichen Mitteln angezeigt. Bezüglich Lüftung ist an sich vom technischen Standpunkt her eine sofortige Erneuerung nicht zwingend notwendig. Zumindest teilweise wäre auch lediglich der Einbau einer einfachen Wärmerückgewinnung in die vorhandenen Lüftungsgeräte möglich.
- *Langfristige Vertragsbindung:*
Der Stadtrat beabsichtigt beim Fernwärmeanschluss gemäss Vertragsentwurf eine sehr lange vertragliche Bindung mit dem Energie-Contractor (EKZ) einzugehen. Solch langfristige Vertragsbindungen mit damit einhergehenden starken Einflussmöglichkeiten des Wärmeerzeugers bedürfen widerspruchsfreier Entscheidungsgrundlagen.

Die RPK beurteilt den vorliegenden Antrag des Stadtrates aufgrund obiger Erwägungen als ungenügend. Aus RPK-Sicht reicht die Zeit aus, dass der Stadtrat eine nochmalige, unvoreingenommene Variantenprüfung vornimmt und dabei die bisherigen Informationen kritisch diskutiert bzw. Abweichungen zu früheren Aussagen mit stabilen und widerspruchsfreien Fakten, Zahlen und Erläuterungen begründet. Die RPK erwartet insbesondere zur langen Vertragsdauer und zur Frage, ob die Lüftung ersetzt oder saniert werden soll, vertiefte Prüfungen.



EMPFEHLUNG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die RPK beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, die Vorlage mit folgendem Auftrag an den Stadtrat zurückzuweisen:

Für die energetische Sanierung der städtischen Liegenschaft Gasthof Rössli bezüglich Heizung und Lüftung sind dem Grossen Gemeinderat drei Varianten gegenüberstellend vorzulegen:

1. Fernwärmeanschluss plus Lüftungserneuerung
2. Holzpellettheizung plus Lüftungssanierung
(Annahme: unter anderem bleiben vorhandene Lüftungskanäle bestehen)
3. Holzpellettheizung plus Lüftungserneuerung

Bei allen drei Varianten sind

- a) die Kosten stabil und widerspruchsfrei auszuweisen, und
- b) die Schnittstellen zu einer allfälligen Dachsanierung aufzuzeigen, insbesondere bezüglich zeitlicher, technischer und finanzieller Abhängigkeiten.

Bei der Überarbeitung der Vorlage empfiehlt die RPK dem Stadtrat, dass er bei der Variante Fernwärmeanschluss zum Vertragsentwurf vom 7. Oktober 2013 Nachverhandlungen mit der EKZ als potenzielle Contracting-Partnerin führt. Die RPK stellt fest, dass der aktuelle Antrag des Stadtrates in der Kostengegenüberstellung von Holzpellettheizung, Ölheizung und Fernwärme für die Variante Fernwärmeanschluss vergleichsweise hohe laufende Kosten/Jahr aufweist. Diesem ökonomischen Aspekt wird beim Variantenentscheid neben den wichtigen ökologischen Gesichtspunkten ebenfalls Bedeutung beizumessen sein.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon Rechnungsprüfungskommission

Michael Käppeli
Präsident

Andreas Hasler
Aktuar