



Botschaft

Datum 16. März 2010

Nr. 174

Nachtragskredit von 76'000 Franken für Kostenüberschreitungen beim Einbau einer zentralen Holzschnitzelanlage in der Heizzentrale des Alterszentrums Park

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24. Februar 2008 bewilligten die Stimmberechtigten der Stadt Frauenfeld einen Kredit von 490'000 Franken für die Mehrkosten einer Holzschnitzelanlage. Die Kosten für den Einbau einer konventionellen Öl-/Gasheizung von 400'000 Franken sollten der Investitionsrechnung des Alterszentrums Park belastet werden.

Kostenvoranschlag

Die Erstellungskosten von total 890'000 Franken basierten auf einer Berechnung des Ingenieurbüros 3-Plan vom 9. Mai 2007. Mit Beschluss vom 15. Mai 2007 (SRB Nr. 271) sprach sich der Stadtrat für die Variante Holzschnitzel/Erdgas mit Kosten von 890'000 Franken aus; entsprechend lautete der Antrag in der Botschaft vom 4. September 2007 an den Gemeinderat. An seiner Sitzung vom 3. Oktober 2007 genehmigte der Gemeinderat neben dem Kredit für die Parksiedlung Talacker auch den Kredit von 490'000 Franken für die Mehrkosten der Holzschnitzelanlage.

Ende Oktober 2007 präsentierte das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro 3-Plan einen Kostenvoranschlag von 1.31 Mio. Franken.

Gründe für Mehrkosten

Gründe für die im Oktober 2007 geschätzten Mehrkosten von 420'000 Franken:

- Rund 290'000 Franken wegen des anderen Standortes des Schnitzelsilos (nicht mehr vor dem Haupteingang, sondern abgesetzt).
- Rund 130'000 Franken wegen des in der Kostenschätzung vom 15. Mai 2007 nicht enthaltenen Feinstaubfilters.
Diesbezüglich gestand das planende Ingenieurbüro eine fehlerhafte Kommunikation ein. Dem Stadtrat wurde im November 2006 eine Variante inkl. Feinstaubfilter präsentiert und es war nicht ersichtlich, dass in der Kostenberechnung vom 9. Mai 2007 kein Feinstaubfilter mehr enthalten war.

Um den Abstimmungstermin vom 24. Februar 2008 mit dem Kredit für die Parksiedlung Talacker nicht zu gefährden, verzichtete der Stadtrat auf den Rückzug der vom Gemeinderat bereits genehmigten Botschaft.

Am 4. März 2008 entschied der Stadtrat (SRB Nr. 128) über die Vergabe der Planungsarbeiten. Die Planungsarbeiten für Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär wurden dem Ingenieurbüro 3-Plan vergeben, nachdem dieses auf die ursprüngliche Honorarofferte einen Rabatt von 20 Prozent gewährte.

Die Koordination der Baetermine in Abstimmung mit dem Projekt Parksiedlung, die Baustellenorganisation und die Führung der Baubuchhaltung wurden dem Architekturbüro Ackermann Architekt BSA SIA AG übertragen. Bevor mit dem Aushub für die Parksiedlung Talacker begonnen werden konnte, mussten zwingend die Holzheizung (Schnitzelsilo) und die neue Parkierung vor dem Haus Talbach erstellt sein. Zur Vermeidung einer erheblichen Verzögerung beim Bau der Parksiedlung Talacker wurde die Vergabe der Bauleitung für die Holzschnittelanlage ans Architekturbüro Ackermann Architekt BSA SIA AG als nötig erachtet.

Gleichzeitig verlangte der Stadtrat mit Bezug auf die Mehrkosten von der Baukommission Parksiedlung Talacker Finanzierungsvorschläge und gab die Planungskredite nur bis und mit Ausschreibung frei.

Finanzierung der Mehrkosten

An der Sitzung vom 4. April 2008 entschied die Baukommission nach eingehender Diskussion, der Schnitzelsilo solle östlich des Hauses Talbach erstellt werden. Trotz geschätzter Mehrkosten von rund 50'000 Franken wurde zudem beschlossen, einen grösseren Kessel als vom Ingenieurbüro 3-Plan ursprünglich geplant, zu bestellen, damit der Minergiestandard der neuen Häuser sicher erfüllt wird. Mit Bezug auf die Mehrkosten wurden Vorschläge unterbreitet, denen der Stadtrat mit SRB Nr. 325 vom 17. Juni 2008 folgte, nämlich

- Zusatzkredit von 130'000 Franken für Feinstaubfilter (Kompetenz Stadtrat als gebundene Ausgabe)
- Finanzierung von 190'000 Franken aus dem Baukredit Parksiedlung Talacker (zu Lasten BKP 583, Reserven für Unvorhergesehenes)

Bauabrechnung

Das Architekturbüro Ackermann erstellte aufgrund des Kostenvoranschlages des Ingenieurbüros 3-Plan am 11. Juni 2008 einen detaillierten Kostenvoranschlag über 1,215 Mio. Franken. Die tatsächlichen Erstellungskosten belaufen sich auf 1,371 Mio. Franken bzw. nach Abzug der vom Kanton erhaltenen Fördergelder auf 1,285 Mio. Franken.

Nachtragskredit

Sowohl in der Botschaft an den Gemeinderat vom 4. September 2007 wie auch in der Abstimmungsbotschaft vom 3. Oktober 2007 fehlte der Hinweis, dass es sich beim Betrag von 890'000 Franken erst um eine Kostenschätzung handelte und dies für einen Standort des Schnitzelsilos vor dem Haupteingang des Alterszentrums. Nicht erwähnt wurde der übliche Teuerungsvorbehalt.

Der Stadtrat will nichts beschönigen; beim Ausarbeiten der Botschaften an den Gemeinderat und ans Volk wurde dem Aspekt der Holzschnitzelheizung zu wenig Beachtung geschenkt, der Fokus lag vielmehr auf dem Kredit zur Vorfinanzierung der Parksiedlung Talacker.

Aufstellung der Baukosten:

Kosten Holzschnitzelanlage (Bauabrechnung 19.02.10)	CHF	1'371'564.70
zulasten Alterszentrum Park (Investitionsrechnung)	CHF	-400'000.00
mit Volksabstimmung vom 24.02.08 bewilligter Kredit für die Mehrkosten einer Holzschnitzelheizung	CHF	-490'000.00
mit Beschluss des Stadtrates bewilligter Kredit für den Elektrofilter (SRB 17.06.08, gebundene Ausgabe)	CHF	-130'000.00
vom Kanton bezahlte Fördergelder	CHF	-86'000.00
noch nicht finanzierter Betrag	CHF	265'564.70
noch nicht finanzierter Betrag	CHF	265'564.70
zulasten Parksiedlung Talacker (BKP 583, Reserven für Unvorhergesehenes, gemäss SRB 17.06.08)	CHF	-190'000.00
nötiger Nachtragskredit	CHF	75'564.70
beantragter Nachtragskredit (gerundet)	CHF	76'000.00

Gemäss Art. 31 lit. d Gemeindeordnung ist der Gemeinderat zuständig für die Genehmigung von Nachtragskrediten, die 10 Prozent des von der Gemeinde bewilligten Objektkredites nicht überschreiten. In der Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 genehmigte die Gemeinde einen Kredit von total 890'000 Franken für die Erstellung der Holzschnitzelanlage. Der beantragte Nachtragskredit von 76'000 Franken liegt unter 10 Prozent.

Betrieb der Holzschnitzelanlage

Seit Februar 2009 ist die Holzschnitzelanlage in Betrieb. Die Holzschnitzel werden von der Bürgergemeinde geliefert. Abgesehen von den zeitweise störenden Geruchsimmissionen aus dem Schnitzelsilo funktioniert die Heizungsanlage einwandfrei.

Im Jahr 2009 wurden mit der Holzschnitzelanlage gut 950'000 kWh Energie erzeugt; es musste seit Inbetriebnahme der Holzheizung für die Wärmeerzeugung praktisch kein Gas mehr bezogen werden. Der Leiter Technik des Alterszentrums steht voll und ganz hinter der neuen Anlage und hat sich zum Ziel gesetzt, das ganze Jahr über alle Wärme mit der Holzschnitzelheizung zu erzeugen.

Schlussbemerkung

Der Stadtrat und die Baukommission Parksiedlung Talacker freuen sich, dass die Holzschnitzelanlage termingerecht fertig gestellt werden konnte und zur vollsten Zufriedenheit funktioniert. Das Alterszentrum Park (mit den Häusern Talbach, Ergaten und Betreutes Wohnen) sowie das Haus Sapone werden dadurch seit Februar 2009 CO²-neutral beheizt und mit Warmwasser versorgt. Ebenso wird es sich bei den sich noch im Bau befindenden drei Gebäuden der Parksiedlung Talacker verhalten.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Die Abrechnung vom 19. Februar 2010 über die Erstellung der Holzschnitzelanlage beim Alterszentrum Park wird genehmigt.
2. Der Finanzierung der Mehrkosten gemäss Erwägungen wird zugestimmt.
3. Für die Kostenüberschreitung wird ein Nachtragskredit von 76'000 Franken (inkl. 7.6 % MwSt) bewilligt.

Die Vorlage geht an das Büro des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragsstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 16. März 2010

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtmann Der Stadtschreiber

Anhänge

1. Botschaft an den Gemeinderat vom 4. September 2007 (Auszug)
2. Abstimmungsbotschaft vom 3. Oktober 2007 (Auszug)
3. Bauabrechnung Ackermann Architekt BSA SIA AG vom 19.02.10 (Zusammenfassung)



Botschaft

Nr. 20

Datum: 4. September 2007

**KREDIT VON 28,3 MIO. FRANKEN FÜR DIE VORFINANZIERUNG DER PARKSIEDLUNG TAL-
ACKER BEIM ALTERSZENTRUM PARK MIT 70 WOHNUNGEN (1-, 2- UND 3-ZIMMER-
WOHNUNGEN)**

UND

**KREDIT VON 490'000 FRANKEN FÜR DEN EINBAU EINER ZENTRALEN HOLZSCHNITZEL-
ANLAGE IN DIE HEIZZENTRALE DES ALTERSZENTRUMS PARK**

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen mit vorliegender Botschaft das Kreditgesuch für die Realisierung der Parksiedlung Talacker und den Bau einer Holzschnitzelanlage sowie die dazugehörige Abstimmungsbotschaft. Der Kredit für die Parksiedlung Talacker soll durch die Einnahmen aus den Wohnungserträgen verzinst und innerhalb von 40 Jahren amortisiert werden.

A. Parksiedlung Talacker

1. In Kürze

Mit der Parksiedlung Talacker wird das Angebot des städtischen Alters- und Pflegeheims (ab 1. Januar 2008 neuer Name: Alterszentrum Park) sinnvoll ergänzt. Geplant sind drei Häuser mit insgesamt 70 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Mit den komfortablen und grosszügig ausgebauten 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen werden ältere Personen angesprochen,

B. Kredit für eine zentrale Holzschnitzelheizung

Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage im Haus Talbach ist sanierungsbedürftig. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Parksiedlung Talacker“ wurde mit SRB Nr. 140 vom 21. März 2006 beschlossen, dass die gesamte Wärmeversorgung für die bestehenden Bauten wie auch für die Neubauten durch eine gemeinsame Energiezentrale erfolgen soll. Im Wettbewerbsprogramm für die Neubauten ist festgehalten, dass diese den MINERGIE®-Standard zu erfüllen haben, was den Einsatz von erneuerbaren Energien (Holz, Sonne, Erdwärme, etc.) verlangt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen haben die Ingenieurbüros Schär AG, Haustechnische Anlagen, Frauenfeld, und 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur, Studien über verschiedene Varianten von Wärmeerzeugungsanlagen erstellt. Unter anderem wurde auch die Wärmeerzeugung mittels Geothermie überprüft. Sie kann aber wegen der Grundwassersperrzone nicht realisiert werden. An seiner Sitzung vom 6. Februar 2007 hat der Stadtrat beschlossen, die Studie des Ingenieurbüros 3-Plan Haustechnik AG überarbeiten und konkretisieren zu lassen. Dieser Bericht beinhaltet die folgenden möglichen Varianten:

<i>Variante</i>	<i>Investitionen (einmalig)</i>	<i>Betrieb/Unterhalt (jährlich)</i>	<i>Beurteilung</i>
Variante A: Basis-System Oel/Erdgas	400'000.-	95'000.-	schlecht
Variante B: Holzschnitzel/Oel	880'000.-	125'000.-	gut
Variante C: Holzschnitzel/Erdgas	890'000.	145'000.-	sehr gut

Mit Beschluss vom 15. Mai 2007 (SRB Nr. 271) hat sich der Stadtrat für die Variante C ausgesprochen. Er erachtet es aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht als sinnvoll, die bisherige Wärmeerzeugungsanlage mit einer Holzschnitzelfeuerungsanlage zu ergänzen. Eine Holzschnitzelheizung hat den Vorteil, dass Holzenergie einheimische und erneuerbare Energie sowie CO₂-neutral ist. Für die erforderliche Heizenergie bleibt die volle Wertschöpfung in der Region.

Der Betrag von 400'000 Franken, der den Kosten einer kombinierten Oel-/Gasheizung entspricht, wurde in den Voranschlag der Investitionsrechnung 2008 des Alterszentrums Park aufgenommen. Der Stadtrat beantragt, für den ökologisch wie volkswirtschaftlich sinnvollen Einbau einer Holzschnitzelanlage einen Zusatzkredit in der Höhe von 490'000 Franken zu Lasten der Stadtrechnung zu sprechen.

Die laufenden Kosten, wie Schnitzeinkauf, Strom- und Gaskosten, Service, Wartung usw. , werden den Wärmebezügerinnen und Wärmebezügern, entsprechend den effektiven Aufwendungen und der bezogenen Wärme, verrechnet.

C. Schlussbemerkungen und Anträge

Das Bedürfnis für die Errichtung der Parksiedlung Talacker ist ausgewiesen. Die Stadt leistet eine Vorfinanzierung in der Höhe von 28,3 Mio. Franken. Bei den Wohnungspreisen wird eine Vollkostenrechnung gemacht, d.h. mit den zu zahlenden Tarifen sind die getätigten Investitionen vollständig zu begleichen. Nach heutiger Kalkulation wird das eingesetzte Kapital mit durchschnittlich 3,5 Prozent verzinst. Die Rückzahlungsfrist beträgt 40 Jahre.

Für den Einbau einer zentralen Holzschnitzelanlage im städtischen Alterszentrum Park wird ein Kredit von 490'000 Franken beantragt. Der Stadtrat erachtet diese Investition ökologisch wie volkswirtschaftlich als sinnvoll. Bei einer Ablehnung des Kredits kann bei der Parksiedlung Talacker der MINERGIE®-Standard nicht erreicht werden.

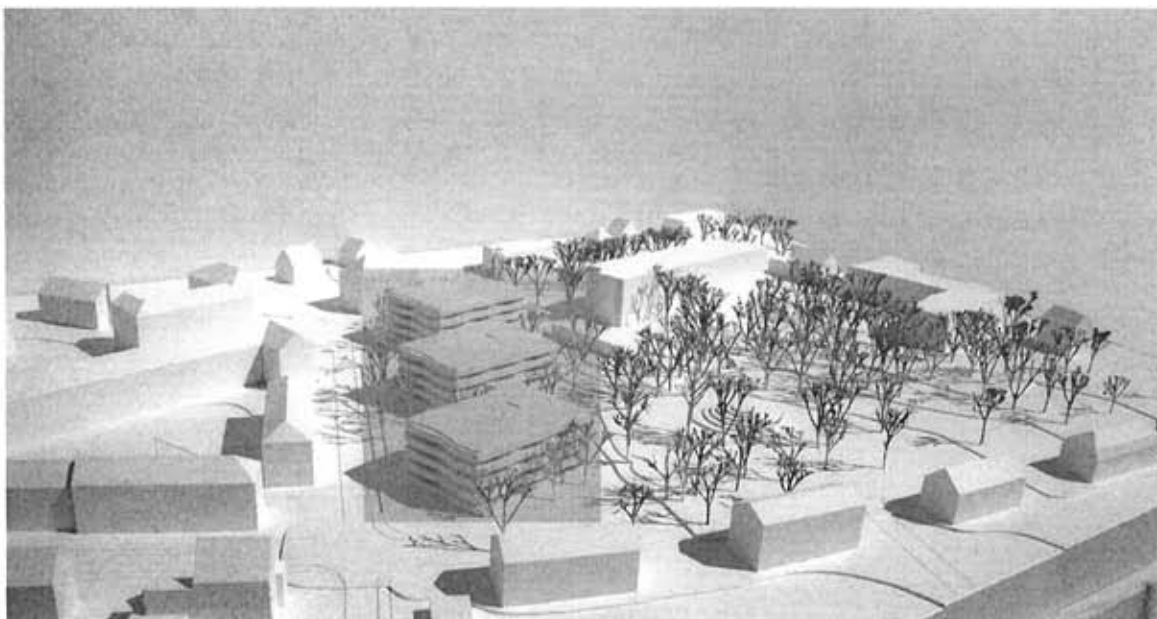
Abstimmungsbotschaft

über

einen Kredit von 28,3 Mio. Franken für die Vorfinanzierung der Parksiedlung Talacker beim Alterszentrum Park mit 70 Wohnungen (1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen)

und

einen Kredit von 490'000 Franken für den Einbau einer zentralen Holzschnitzelanlage in die Heizzentrale des Alterszentrums Park



Modell-Ansicht von Südwesten

Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008

Kredit für Holzschnitzelheizung

Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage im Haus Talbach ist sanierungsbedürftig. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Parksiedlung Talacker“ wurde mit Stadtratsbeschluss (SRB Nr. 140) vom 21. März 2006 verfügt, dass die gesamte Wärmeversorgung für die bestehenden Bauten wie auch für die Neubauten durch eine gemeinsame Energiezentrale erfolgen soll. Im Wettbewerbsprogramm für die Neubauten ist zudem festgehalten, dass diese den MINERGIE-Standard zu erfüllen haben, was den Einsatz von erneuerbaren Energien (Holz, Sonne, Biomasse, etc.) verlangt.

Stadtrat und Gemeinderat erachten es aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht als sinnvoll, die bisherige Wärmeerzeugungsanlage mit einer zentralen Holzschnitzelfeuerungsanlage zu ergänzen. Eine Holzschnitzelheizung hat den Vorteil, dass Holzenergie einheimische und erneuerbare Energie sowie CO₂-neutral ist. Für die erforderliche Heizenergie bleibt die volle Wertschöpfung in der Region.

Die Gesamtkosten dieser Heizanlage belaufen sich auf 890'000 Franken. Der Betrag von 400'000 Franken, welcher den Kosten einer kombinierten Öl-/Gasheizung entspricht, wurde in den Vorschlag der Investitionsrechnung 2008 des Alterszentrums Park aufgenommen. Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen daher, für den ökologisch wie volkswirtschaftlich sinnvollen Einbau einer Holzschnitzelanlage einen Zusatzkredit in der Höhe von 490'000 Franken zu sprechen.

Die laufenden Kosten, wie Schnitzeleinkauf, Strom- und Gaskosten, Service, Wartung usw., werden den Wärmebezügerinnen und Wärmebezügern, entsprechend den effektiven Aufwendungen und der bezogenen Wärme, verrechnet.

Schlussbemerkungen und Anträge

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Bedürfnis für die Errichtung der Parksiedlung Talacker ist ausgewiesen. Die Stadt leistet eine Vorfinanzierung in der Höhe von 28,3 Mio. Franken (Stand Zürcher Index für Wohnbaukosten per 1. April 2007) inkl. 7.6% MWST. Bei den Wohnungspreisen wird eine Vollkostenrechnung gemacht, d.h. mit den zu zahlenden Tarifen sind die getätigten Investitionen vollumfänglich zu begleichen. Das eingesetzte Kapital wird mit durchschnittlich 3,5 Prozent verzinst. Die Rückzahlungsfrist beträgt 40 Jahre. Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen, dem Kredit von 28,3 Mio. Franken für den Bau der Parksiedlung Talacker zuzustimmen.

Für den Einbau einer zentralen Holzschnitzelanlage im Alterszentrum Park beantragen Ihnen Stadtrat und Gemeinderat, einen Kredit von 490'000 Franken inkl. MWST zu bewilligen. Diese Investition ist ökologisch wie volkswirtschaftlich sinnvoll und ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz. Bei einer Ablehnung dieser Vorlage kann bei der Parksiedlung Talacker der MINERGIE®-Standard nicht realisiert werden.

Frauenfeld, 3. Oktober 2007

Stadtrat und Gemeinderat

Stadt Frauenfeld
Verwaltungsabteilung Gesundheit
Zürcherstrasse 84
8500 Frauenfeld

Holzschnitzelanlage Alterszentrum Park Frauenfeld

Definitive Bauabrechnung per 19.02.2010

KV Original
KV revidiert

1'215'000.00
1'215'000.00

Teuerung

Teuerung 01.04.2007 (106.2 Punkte) - 01.04.2009 (110.9 Punkte)
4.4% von 1'215'000.00 (= KV rev.)

4.4%
53'460.00
1'268'460.00

Gesamtsumme bisherige Zahlungen
BKP 589 (Fördergelder)

1'371'564.70
86'000.00

Total Zahlungen (inkl. Fördergelder)

1'285'564.70

Definitive Bauabrechnungssumme

1'285'564.70

Differenz zu KV revidiert (inkl. Teuerung)

17'104.70 1.35%

Ackermann Architekt BSA SIA AG, Basel
19. Februar 2010

Projekt: 08-167

Holzschnitzelanlage
Alterszentrum Park Frauenfeld
Objekte: GP

Seite: 1
10.03.2010

Def. Bauabrechnung per 19.02.2010

Detallausdruck inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	Objekt/Auftrag/Unt.	KV-Orig.	KV-Mut.	KV-Rev.	Prognose	KV-Rev.-Progn.
2	Gebäude						
21	Rohbau 1						
210	Baumeisterarbeiten			304'990	304'990	322'193	-17'203.00
211	Baumeisterarbeiten		297'490	-297'490			
219	Reserve von Fachplaner für Diverses		15'000	-7'500	7'500		7'500.00
22	Rohbau 2						
223	Blitzschutz			8'800	8'800	2'519	6'281.30
23	Elektroanlagen						
230	Installation + Montage		28'000		28'000	49'648	-21'647.90
236	Schwachstrominstallationen					6'737	-6'736.90
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen						
240	Energieversorgung		130'099	-130'099			
241	Demontagen, Anpassungen		15'000	-15'000			
242	Wärmeerzeugung Holz		423'073	264'099	687'172	721'402	-34'230.05
243	Wärmeverteilung		65'000	-65'000			
244	Lüftungsanlagen		10'000	-10'000			
247	Kaminanlagen		22'000	-22'000			
248	Dämmungen HLKK-Installationen		22'000	-22'000		9'967	-9'967.00
25	Sanitäranlagen						
250	Sanitäranlagen			24'000	24'000	29'048	-5'048.00
251	Allgemeine Sanitärapparate		3'000	-3'000			
252	Spezielle Sanitärapparate		4'000	-4'000			
254	Sanitärleitungen		13'000	-13'000			
255	Dämmungen Sanitärinstallationen		4'000	-4'000			
Vertrag:	A = Akkord	P = Pauschal	N = Nachtrag				
Rechnung:	RG = Regie R = Reserve	G = Global	D = Direkte Zahlungen				
	AN = Anzahlung	AC = Akonto	TR = Teilrechnung				
	T = Teuerung	SR = Schlussrechnung	RCH = Rechnung				
	R = Regie	G = Gebühren	B = Belastungen				
Zahlung:	GR = Garantierückbehalt	GZ = Garantiezahlung	LZ (f) = Letzte Zahlung				
	Bar = Barzahlung	WIR = WIR-Zahlung					

BKP	Bezeichnung Objekt/Auftrag/Unt.	KV-Orig.	KV-Mut.	KV-Rev.	Prognose	KV-Rev.-Progn.
27	Ausbau 1					
272	Metallbauarbeiten				1'905	-1'905.00
29	Honorare					
291	Architekt	13'500		13'500	13'450	50.00
292	Bauingenieur	19'500		19'500	39'597	-20'096.80
296	Spezialisten	14'000	-14'000		3'704	-3'703.75
297	Gesamtplanung E/HL/S	60'000		60'000	64'560	-4'560.00
4	Umgebung					
45	Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)					
455	Sanitärleitungen				1'532	-1'532.35
46	Kleinere Trassenbauten					
466	Wege und Plätze	108'400		108'400	82'562	25'838.35
49	Honorare					
496	Spezialisten		14'000	14'000	13'988	12.00
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten					
51	Bewilligungen, Gebühren					
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)	2'000		2'000	951	1'049.00
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation					
524	Vervielfältigungen, Plankopien	10'000		10'000	4'994	5'005.85
53	Versicherungen					
531	Bauzeitversicherungen				2'810	-2'809.50
58	Uebergangskonten für Rückstellungen und Reserven					
581	Rückstellungen von Fachplaner für Provisorien	10'000		10'000		10'000.00
583	Reserven für Unvorhergesehenes	10'938	-8'800	2'138		2'138.00
589	Fördergelder	-85'000		-85'000	-86'000	1'000.00
	PROJEKT TOTAL	1'215'000		1'215'000	1'285'566	-70'565.75