



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

04. Februar 2025 · Beschluss 33-2025

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

IDG-Status: amtl. Publikation

Zentrum Schluefweg - P1 Sanierung Lüftung Konferenzzentrum und Neubau Energiezentrale; Kredit zusätzliche Massnahmen und behördliche Auflagen

Ausgangslage

Das Freizeit-, Sport- und Konferenzzentrum Schluefweg aus den Jahren 1976/77 muss technisch und funktional saniert werden. Wesentlicher Anstoss der Sanierungsarbeiten sind gesetzliche Auflagen betreffend die Energieerzeugung und den Brandschutz sowie die Schadstoffsanierung.

Das bestehende Blockheizkraftwerk mit Gas als Energieträger erhielt durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eine Verlängerung der Betriebsbewilligung mit der Auflage, ohne Verzug ein zukunftsgerichtetes Energiekonzept mit erneuerbaren Energien zu erarbeiten. Das Nichtbefolgen dieser Auflage würde zur Schliessung der Anlage führen.

Aufgrund zahlreicher baulicher Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Anlagen und Bauteilen im Zentrum Schluefweg ist es notwendig, die Sanierungsarbeiten und die Erstellung neuer Anlagenteile integral zu betrachten. Dies auch um unnötige Kosten und Mehrfachausführungen von Arbeiten zu vermeiden. Ein umfassender Investitions- und Massnahmenplan wurde bereits 2020 erarbeitet. Bei der Weiterbearbeitung bis im Sommer 2023 hat sich schliesslich ergeben, dass die Umsetzung aller Massnahmen in zwei Projekte aufzuteilen ist:

Das Projekt 'Sanierung Lüftung Konferenzzentrum und Neubau Energiezentrale' umfasst ausschliesslich gebundene Kosten. Mit Stadtrats-Beschluss 336-2023 vom 19.12.2023 wurden die Kosten in der Höhe von Fr. 38.84 Millionen für die notwendigen Massnahmen innerhalb des Projekts "P1 Sanierung Lüftung und neue Energieerzeugung" genehmigt. Der Rechtskraftentscheid der Bezirksratskanzlei Bülach erfolgte per 23. Januar 2024.

Das zweite Projekt 'Sanierung und Erweiterung Hallenbad' umfasst unter anderem neue Ausgaben, welche die Funktionalität und Attraktivität des Zentrums steigern sollen. Diese wurden im Rahmen der Genehmigung des Projektierungskredits des damaligen Teilprojekts 3 Neubau Energiezentrale und Sanierung Hallenbad dargelegt. Die geschätzten Kosten in diesem Projekt belaufen sich auf rund 83.4 Millionen Franken. Das Projekt P2 Erweiterung und Sanierung Hallenbad wird separat weiterverfolgt und ist nicht Bestandteil dieses Antrags.

Sanierung der Lüftungsanlagen

Die Lüftungsanlagen werden heute ohne Wärmerückgewinnung (WRG) betrieben. Seit dem Jahre 2002 ist eine Nachrüstpflicht mit Wärmerückgewinnungseinrichtungen vorgeschrieben. Um dies zu ermöglichen müssen die Anordnung der Geräte korrigiert werden sowie das Leitungsnetz und die elektrischen Unterverteilungen angepasst werden. In diesem Zusammenhang müssen auch Schadstoffe saniert und Brandschutzmassnahmen umgesetzt werden.

Die Grundstruktur der neuen Lüftungsanlagen beruht auf dezentralen Frisch- und Abluftgeräten. Aufgaben dieser Geräte sind die Filtrierung, die saisonale Wärmerückgewinnung, das Entfeuchten sowie das Wärmen oder Kühlen auf die geforderte Raumlufttemperatur. Die Wärmepumpen werden so ausgelegt, dass sie einerseits zur Entfeuchtung der Zuluft für die Schwimmhalle dienen und andererseits zur Luftkühlung der Anlagen genutzt werden können. Dank der geplanten Wärmerückgewinnung lassen sich rund 1 Million Kilowattstunden Energie pro Jahr sparen, was umgerechnet etwa einer jährlichen Einsparung von 110'000 Litern Öl, 110'000 m³ Gas oder 270 Tonnen CO² entspricht.

Energieerzeugung

Die Energiezentrale versorgt das gesamte Zentrum Schluefweg inkl. dem Hallen- und Freibad mit Energie. Bei Bedarf wird das Eishockeystadion über eine Fernwärmeleitung mit Wärme versorgt.

Als Grundlage für die neue Energieerzeugung diente bislang, das durch die TBF Partner AG ausgearbeitete Energiekonzept. Dieses sieht als Energieträger Erdwärme (ca. 45%) und Holzschnitzel (ca. 55%) vor, was insbesondere auch den Vorgaben der Energiestrategie der Stadt Kloten Rechnung trägt. Die vorgeschlagene Lösung ist gesetzlich zwingend. Eine Variante mit fossilen Energieträgern ist nicht zulässig.

Der Leistungsbedarf des Zentrums Schluefweg sollte durch ein Erdsondenfeld mit einer Leistung von 400kW und zwei zusätzliche Holzschnitzelheizungen (900KW und 450KW) gedeckt werden. Durch das geplante Konzept und deren Auslegung könnte das gesamte Areal mit erneuerbarer Energie versorgt werden. Ebenso werden allfällige Erweiterungsbauten (z.B. Erweiterung Schwimmhalle) bereits berücksichtigt und in die Auslegung miteinbezogen. Das Erdsondenfeld wird durch die Abwärme der Kältemaschinen des Eishockeystadions regeneriert.

Erwägungen

Im Zuge der fortschreitenden Planung wurden neue Erkenntnisse und Abklärungen in das Projekt eingearbeitet. Neben neuen Erkenntnissen aus Etappierung und Projektverschiebungen (aufgrund baulicher Abhängigkeiten), wurden auch behördliche Auflagen und Rahmenbedingungen in das Projekt eingearbeitet. Das Planerteam rund um SAM Architekten haben die einzelnen Massnahmen aus den Neuerkenntnissen und Auflagen themenweise zusammengeführt, die Mehrkosten separat ausgewiesen und begründet.

Im nachfolgenden werden die Mehrkosten einzeln behandelt und anschliessend im Kapitel Kosten zusammengefasst.

Etappierung

Provisorien verschiedener Nutzer (Fr. 1'160'000)

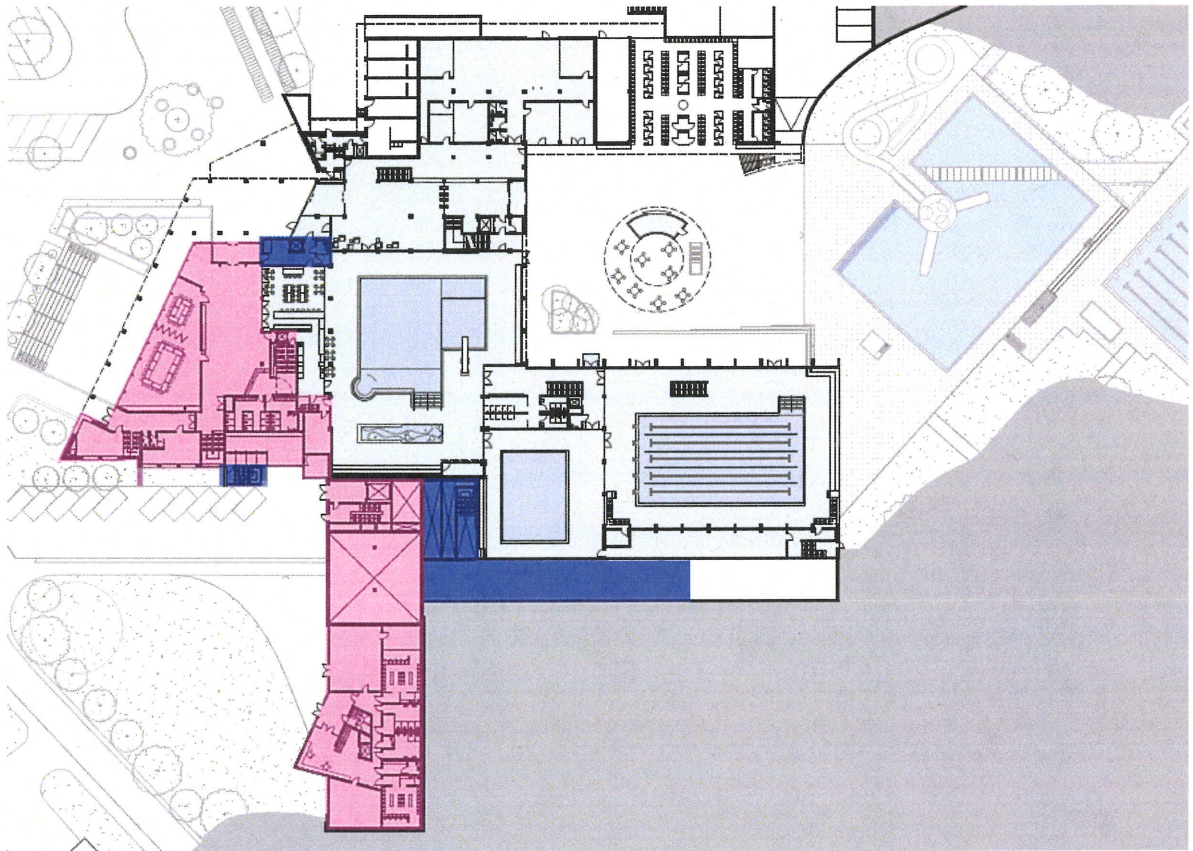
Die Nutzungen von Ludothek und VFK Krippe sollen neu im Gebäude der neuen Energiezentrale (Bereich Clubhaus) untergebracht werden. Im Zuge der Projektierung und der damit betrachteten Etappierung der Arbeiten stellte sich heraus, dass der derzeit genutzte Bereich saniert werden muss, bevor die neuen Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Daher müssen die Nutzungen in der Zwischenzeit in Provisorien untergebracht werden. Das Provisorium soll in einfacher Holzbauweise im Bereich des künftigen Spielplatzes erstellt werden. Während der Erstellung der neuen Energiezentrale ist die Nutzung der Beachvolleyballanlage nicht möglich. Um ein Minimum an Betrieb zu gewährleisten sollen zwei provisorische Felder erstellt werden.

Die Büros und Räume der Jugendarbeit müssen ebenfalls für die Dauer der Arbeiten an einem anderen Ort untergebracht werden. Die derzeitige Planung sieht vor, die Räumlichkeiten bei der IBK anzumieten. Die Mietkosten, bauliche Anpassungen sowie Umzugskosten gehen zu Lasten des Projekts P1 (Verursacher des Umzugs).

Projektverschiebungen

Anpassungen Projektperimeter (Fr. 2'500'000)

Im Zuge der Projektierung mussten aufgrund diverser Auflagen seitens Brandschutz, Erdbebensicherheit und behindertengerechten Ausbaus verschiedene Anpassungen der Planung vorgenommen werden. Insbesondere die Bereinigung der Fluchtsituation führte zu einer erheblichen Verschiebung der Projektperimeter, welche auch Einfluss auf statische Massnahmen haben. Teilbereiche, welche ursprünglich in Projekt P2 Sanierung und Erweiterung Hallenbad vorgesehen waren, müssen aufgrund der behördlichen Auflagen bereits für die Realisierung des P1 angepasst werden.



So werden verschiedene Räume und Fluchtwege (blau) neu dem P1 zugeordnet. Darüber hinaus muss eine Aussentreppe bis ins 2. Untergeschoss erstellt werden.

Nachkalkulation Honorare aufgrund Schnittstellenverschiebungen P1 und P2 (Fr. 490'000)

Die Honorarverteilung zwischen den Projekten P1 und P2 erfolgt nicht linear. Das Projekt P2 weist einen geringeren Technikanteil aus als das Projekt P1, benötigt aber einen höheren Aufwand anderer Fachplaner (z.B. Badplanung). Zum Zeitpunkt der Kreditsprechung wurden Annahmen gemäss den damaligen Kenntnissen erstellt, welche nun durch die weitere Planung konkretisiert und bereinigt wurden.

Ausarbeitung der Betriebskonzepte (Fr. 50'000)

Um die Planung der aufgeführten Massnahmen und Fehlinvestitionen zu vermeiden, ist es notwendig, die Betriebskonzepte auf den Betrieb des Zentrums Schluefweg abzustimmen. Diese mussten auch auf Verlangen des Gemeinderates überarbeitet und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Anteile gezahlter Honorare aus TP3 (Fr. 970'000)

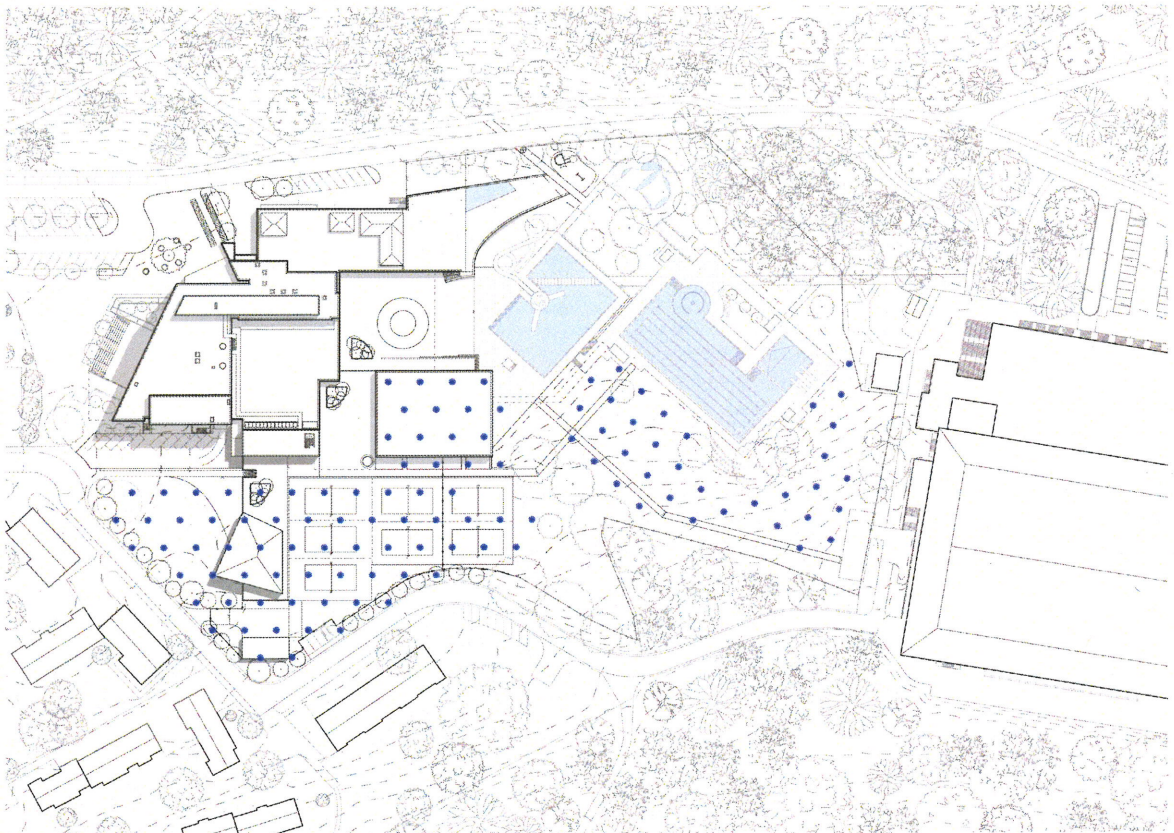
Die Überprüfung der vorgängig gezahlten Honorare in TP3 haben ergeben, dass die angenommene Honorarverteilung zwischen P1 und P2 nicht der realen Verteilung entsprochen hat. Anteilmässig sind mehr Honorarkosten dem Projekt P1 zuzuweisen als ursprünglich angenommen. Daher wurden die notwendigen Anpassungen für Planung und Bauherrenunterstützung vorgenommen und sollen mit diesem Antrag bereinigt werden.

Neue Erkenntnisse

Energieträger und neue Energieerzeugung (Fr. 1'000'000)

Die Firma Geopartner AG wurde vom Kanton und der Stadt Zürich mit einer Studie beauftragt, welche das mögliche Potenzial an Energieholz näher betrachtet. Dies in Anbetracht, dass vermehrt Holzheizungen geplant und realisiert werden. Der Bericht wurde am 21. Februar 2023 verfasst und kommt zu dem Schluss, dass Holz als Energieträger bereits heute für den Kanton Zürich ein Defizit aufweist, welches nur durch Zufuhr von aussen abzudecken ist. Aufgrund der Lage des Schluefweg und der hohen Verbrauchszahlen gelangte man trotz obiger Erkenntnis zum Schluss, dass die Wärmeerzeugung mittels Holz als alternativlos angesehen werden musste. Neue Erkenntnisse des Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kanton Zürich (AWEL) haben gezeigt, dass die Grundwasserkarte der Stadt Kloten in Teilbereichen überarbeitet werden muss. Mittels Versuchsbohrungen im Gebiet Bramen wurde nachgewiesen, dass Grundwasser trotz Kartierung nicht vorhanden ist. Somit wurde die Erstellung von Erdsonden in diesem Gebiet neu für zulässig erklärt.

Daher wurde für das vorliegende Projekt geprüft, welche Auswirkungen die angepassten Rahmenbedingungen auf die Energieerzeugung des Zentrums Schluefweg haben.



Im Zuge der Abklärungen bezgl. Bewilligungsfähigkeit gelangte das AWEL zu dem Schluss, dass auf dem gesamten Areal Schluefweg Erdsonden möglich sind, einzig die Bohrtiefe zu begrenzen sei.

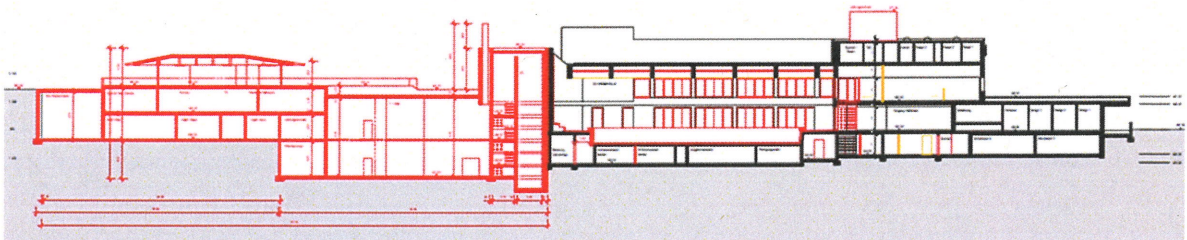
Weiter führte das AWEL aus, dass die Erstellung einer Holzschnitzelanlage der geplanten Grössenordnung für Einzelanlagen nicht bewilligungsfähig sei.

Für die Wärmeerzeugung des Zentrums Schluefweg ist daher die Anzahl der Erdsonden so zu erhöhen, dass auf den Einsatz von Holzschnitzeln verzichtet werden kann. Das angepasste Konzept der Wärmeerzeugung sieht vor, drei Ammoniak-Wärmepumpen mit je 600 kW für die Wärme- und Kälteerzeugung zu installieren. Zwei Wärmepumpen decken die Grundlast auf einem niedrigen Temperaturniveau und eine ist für die Hochtemperaturverbraucher vorgesehen.

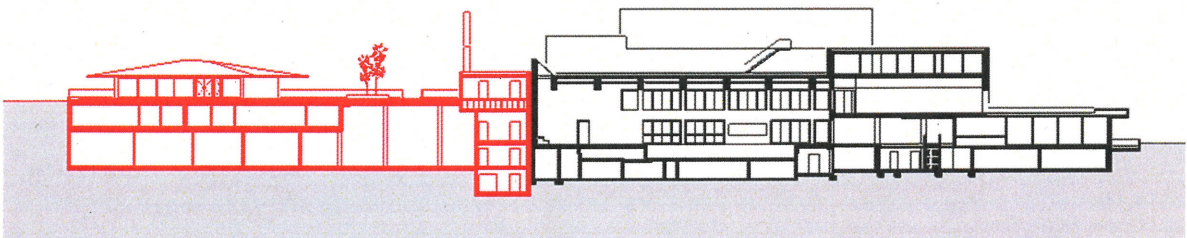
Die beiden Niedertemperatur-Wärmepumpen sind dem neu geplanten Erdsondenfeld angeschlossen und decken folgende Betriebszustände ab:

- Wärmepumpenbetrieb mit Erdsondenfeld als Quelle
- Wärmepumpen- und Kältemaschinenbetrieb gleichzeitig mit aktiver Nutzung der Wärme und Kälte.
- Kältemaschinen betrieb mit gleichzeitiger Regeneration des Erdsondenfeldes

Das Erdsondenfeld wird durch die Abwärme der im Sommer als Kältemaschinen genutzten Wärmepumpen im Zentrum Schluefweg und durch die Abwärme der Kältemaschinen im Eishockeystadion regeneriert. Die Anpassung der Energieerzeugung hat auf das Bauvolumen positive Auswirkungen. So entfällt die Notwendigkeit eines Holzsilos, wodurch das Volumen reduziert werden kann.



Schnitt längs durch den Bau der ursprünglichen Ausführung Wärmeerzeugung mittels Erdwärmesonden und Holzschnitzel



Schnitt längs durch den Bau der neuen Ausführung Wärmeerzeugung ausschliesslich mittels Erdwärmesonden

In der Folge verändern sich auch die Investitions- und Betriebskosten der Anlage. Den Mehrinvestitionen der Bohrungen der Erdwärmesonden ist die Reduzierung des Bauvolumens gegenüberzustellen. Die Kapitalkosten für die Wärmeerzeugung mittels Erdsonden sind aufgrund der höheren Investitionskosten teurer. Durch die unterschiedlichen Amortisationszeiten und Betriebskosten sind die Energieerzeugungen mittels Holzschnitzel und Erdwärme und die Wärmeerzeugung mittels reiner Erdwärme jedoch über die gesamte Lebensdauer betrachtet gleich teuer.

Kosten	Variante 1	Variante 2
Kapitalkosten	158'683 CHF/a	188'475 CHF/a
Energiekosten	307'115 CHF/a	321'169 CHF/a
Wartungs- und Unterhaltskosten	74'715 CHF/a	30'188 CHF/a
Jahres-Gesamt-Kosten	540'513 CHF/a	539'831 CHF/a
Wärmegestehungskosten	15.44 Rp./kWh	15.42 Rp./kWh
Betriebskosten Wärme	10.91 Rp./kWh	10.04 Rp./kWh

Dank der Anpassung entfällt auch das Konfliktpotenzial der Anlieferungen Holzschnitzel mit dem Kundenverkehr des Zentrums Schluefweg und der Belastung des Quartiers.

Ersatz Heizleitungen und Heizkörper (Fr. 420'000)

Das Netz der Heizleitungen weist an verschiedenen Stellen Schädstellen auf und muss ersetzt werden. Die bestehenden Heizkörper des Zentrums Schluefweg sind auf eine Vorlauftemperatur von 60°C ausgelegt, diese werden mit der Systemanpassung auf neu ca. 45°C angepasst. Aufgrund der geringeren Vorlauftemperatur können die bestehenden Heizkörper lediglich die Hälfte der ursprünglichen Leistung abgeben. Daher müssen die neuen Heizkörper auf das neue System angepasst werden.

Durch die Reduktion der Vorlauftemperatur kann die Energieeffizienz der Wärmepumpe pro Grad Celsius um ca. 2-3% gesteigert werden. Für die Gruppe Wärmeabgabe entspricht dies einer Effizienzsteigerung und einer Reduktion des Stromverbrauchs von rund 30-45%.

Neuer Kühlturm und Ersatz Ammoniakkondensatoren (Fr. 610'000)

Der bestehende Kühlturm hat seine Lebensdauer erreicht und kann seine Funktion und Aufgabe nicht mehr erfüllen. Sollten die Erdsonden keine Wärme mehr abgeben, muss die Abwärme der Kälteanlage über einen Kühlturm abgeführt werden. Daher kann auf den Kühlturm nicht verzichtet werden und muss in die Gesamtanlage richtig eingebunden werden.

Ebenso sind die bestehenden 30-jährigen Ammoniak-Kondensatoren auf die neue Anlage auszulegen und zu ersetzen.

Ersatz der Audio-Video-Technik (Fr. 720'000)

Für die zwingend notwendige Sanierung der Lüftungsanlage im Konferenzzentrum und Stadtsaal muss auch die Deckenverkleidung demontiert und angepasst werden. Die AV-Technik des Stadtsaals muss somit ebenfalls demontiert werden. Eine Wiederverwendung der Anlage ist aufgrund des Alters nicht möglich und sie muss ersetzt werden.

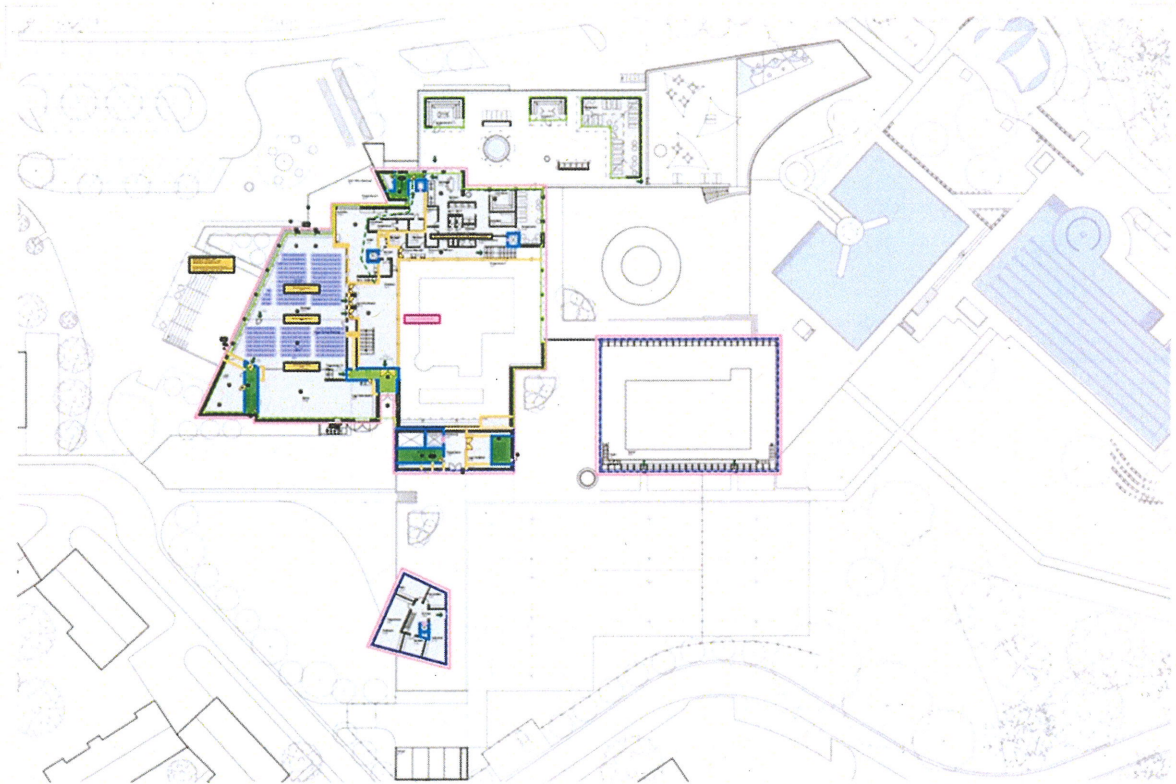
Behördliche Auflagen

Brandschutz (Fr. 1'080'000)

Mit dem Vorprojekt der Sanierungsarbeiten wurden erste Abklärungen mit der Feuerpolizei vorgenommen. Die daraus resultierenden Auflagen betreffen neben der Anpassung der Rauch- und Wärmeabzug (RWA) im Stadtsaal auch diverse Anpassungen bezgl. Führung der Fluchtwege.

Derzeit befindet sich die RWA-Anlage hinter den Verdunkelungsvorhängen, was nach den heutigen Vorschriften nicht zulässig ist. Die gesamte RWA-Anlage inkl. Nachströmöffnungen muss neu konzeptioniert und zu einer MRWA-Anlage angepasst werden. Darüber hinaus müssen sämtliche Türen in Bezug auf die Vorschriften des Brandschutzes ertüchtigt werden. Für die Sanierung sind aktualisierte Brandschutzpläne einzureichen, welche

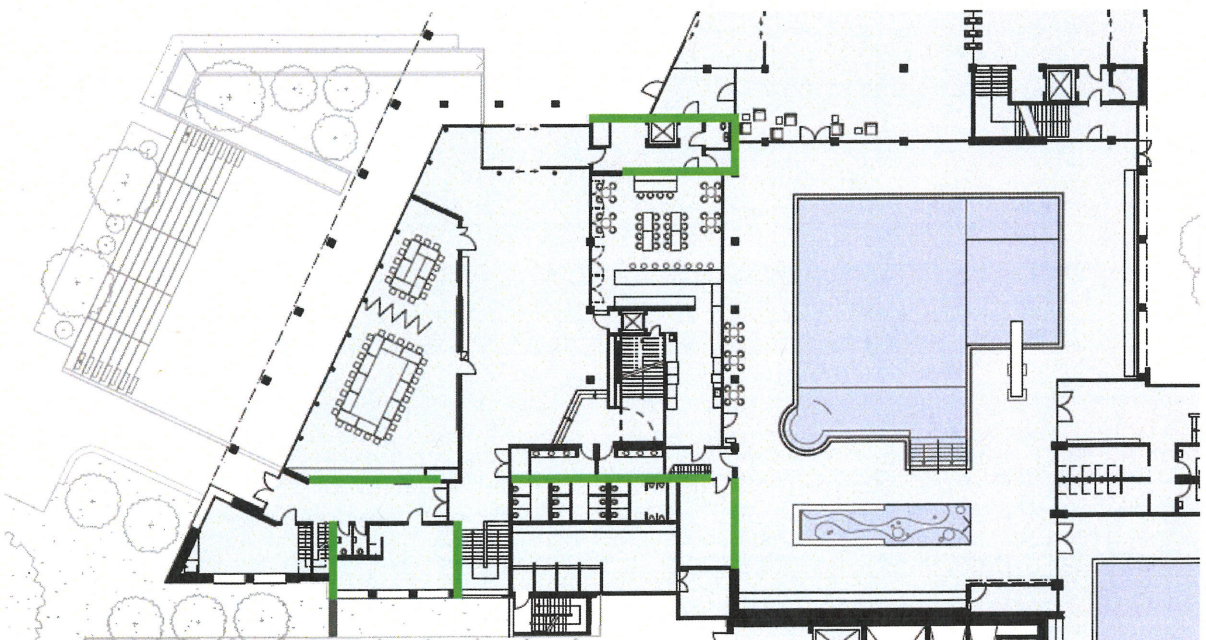
den Richtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen entsprechen. Hieraus resultieren ergänzende Auflagen bezgl. Gestaltung der Fluchtwege. So z.B. ist die Führung der Flucht- und Rettungswege von der Empore des Stadtsaals und die Ausgangssituation im Untergeschoss anzupassen.



Da die Auflagen bezgl. MRWA und Anpassung Fluchtwege erst im Zuge des Vorprojekts aufgekommen sind, sind die Kosten im seinerzeit genehmigten Kredit nicht enthalten.

Massnahmen Erdbebensicherheit (Fr. 300'000)

Für die geplante Sanierung ist die Erstellung eines statischen Konzeptes vorgeschrieben. Das inzwischen ausgearbeitete Konzept mit den notwendigen Massnahmen konnte detailliert definiert werden. Das bestehende Gebäude besteht aus wenigen durchgehenden, vertikalen Wänden. Daher wurden die zwingend erforderlichen



Anpassungen in Bereichen vorgesehen, in denen es aufgrund anderer Massnahmen (Erschliessung Gebäudetechnik oder auch Barrierefreie Zugänge) ohnehin Eingriffe in die bestehenden Strukturen gibt.

So konnten die Kosten optimiert und die Eingriffe auf ein Minimum reduziert werden. Mit den Ertüchtigungen der Erdbebensicherheit wird die Struktur wieder eine Lebensdauer von mindestens 50 Jahren erreichen.

Erneuerung Elektroinstallationen (Fr. 1'140'000)

Durch die Nachrüstung der Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung (WRG) sind die Lüftungsanlagen neu zu organisieren und die Leitungsführung anzupassen. Nicht mehr benötigte Kabel im Bereich der Fluchtwege sind aus Brandschutzgründen zu entfernen.

Teuerung (Fr. 340'000)

Die Kosten, welche dem Stadtrat mit Beschluss 336-2023 vom 19.12.2023 vorgelegt wurden, basieren auf der Kostengrundlage 2023 (Kostenindex Stand April 2023). Der Teuerungsanteil auf den aktuellen Baukostenindex Stand April 2024 wird separat ausgewiesen.

Kosten

Somit ergeben sich als Zusammenstellung folgende Kosten:

Ettappierung und Verschiebungen Massnahmen aus Projekt 2 (Stand 14.12.24 – Index April 24)

1. Provisorium Ludothek + VFK Krippe	Fr. 1'160'000
2. Anpassungen Projektperimeter	Fr. 2'500'000
3. Verschiebung Honoraranteile	Fr. 490'000
4. Ausarbeitung der Betriebskonzepte	Fr. 50'000
5. Alte Honorare aus TP3	Fr. 970'000
6. <u>Teuerung</u>	Fr. 340'000
Total Verschiebung aus P2	Fr. 5'510'000

Neue Erkenntnisse und behördliche Auflagen (Stand 14.12.2024 – Index April 2024)

1. Anpassung Wärmezeugung	Fr. 1'010'000
2. Ersatz Heizleitungen / -körper	Fr. 420'000
3. Kühlturm und Ammoniakkondensatoren	Fr. 610'000
4. Ersatz AV-Technik Stadtsaal	Fr. 720'000
5. Brandschutzmassnahmen	Fr. 1'080'000
6. Erdbebenmassnahmen	Fr. 300'000
7. <u>Erneuerung Elektroinstallationen</u>	Fr. 1'140'000
Total Auflagen	Fr. 5'280'000

Die zusätzlichen Aufwendungen aus neuen Erkenntnissen / behördlichen Auflagen und Verschiebungen aus dem Projekt P2 Sanierung und Erweiterung Hallenbad belaufen sich auf Total Fr. 10'790'000.

Der aktuelle Kostenvoranschlag (KV_{neu}) für das Projekt geht von Kosten in der Höhe von Fr. 49'620'000 (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, Kostenstand November 2024, inkl. MwSt. 8.1%) aus, welcher dem genehmigten Kostenstand (KV_{orig}) in Höhe von Fr. 38'830'000 (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, Kostenstand Juli 2023, inkl. Erhöhung MwSt. auf 8.1%) gegenübergestellt werden muss.

Kosten nach BKP (Baukostenplan):

BKP	Bezeichnung	KV _{orig.}	KV _{neu}
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 4'370'000	Fr. 6'050'000
2	Gebäude	Fr. 18'340'000	Fr. 22'550'000
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 0.00	Fr. 0.00
4	Umgebung	Fr. 1'510'000	Fr. 2'060'000
5	Baunebenkosten	Fr. 1'120'000	Fr. 1'210'000
6	Reserven Bau	Fr. 1'217'000	Fr. 1'280'000
	Bauherrenreserve ca. 5%	Fr. 1'705'000	Fr. 1'710'000
7	Kunst am Bau	Fr. 0.00	Fr. 0.00
8	Honorare (inkl. alle bereits erbrachten Leistungen)	Fr. 7'660'000	Fr. 10'830'000
9	Ausstattung		Fr. 230'000
10	Mehrwertsteuer 8.1%	Fr. 2'908'000	Fr. 3'700'000
Total	gebundene Kosten	Fr. 38'830'000	Fr. 49'620'000

Beim Gesamtprojekt hat die Beurteilung der gebundenen Kosten eine grosse Bedeutung. Nach Gemeindegesetz und Rechtsprechung braucht es dazu eine gesetzliche Verpflichtung. Zudem darf zeitlich, örtlich und sachlich kein wesentlicher Handlungsspielraum bestehen.

Da die Kosten des Projekts im Gesamten als gebunden ausgewiesen sind, sind auch die Zusatzkosten und aufgeführten Auflagen innerhalb des Projektes als gebunden zu betrachten.

Kreditbewilligung und Finanzierung

Total Kosten gemäss KV	Fr.	49'620'000
* Projektierungskredit (StRB 3-2021)	- Fr.	188'475
* Projektierungskredit (StRB 113-2021)	- Fr.	55'000
* Projektierungskredit (StRB 149-2021)	- Fr.	90'000
* Projektierungskredit (StRB 285-2021)	- Fr.	500'000
* Projektierungskredit Gemeinderat (GR-B 17-2022)	- Fr.	650'000 (anteilig)
* Projektierungskredit (StRB 133-2023)	- Fr.	75'000
* Baukredit Stadtrat (StR-B 336-2023)	- Fr.	35'830'000
Summe ohne Projektierungskredite	Fr.	12'231'525

* Projektierungskredite sind in BKP 2 enthalten

Finanzierung

Gemäss aktueller Investitions- und Liquiditätsplanung wird die Stadt Kloten nicht alle geplanten Projekte aus eigenen Mitteln finanzieren können. Es müssen deshalb Fremdmittel (Darlehen) aufgenommen werden. Die genaue Höhe der Darlehen und die entsprechenden Finanzierungskosten können derzeit nicht genau beziffert und auf einzelne Projekte zugeteilt werden. Für die Abschätzung der Finanzierungskosten des vorliegenden Projektes wird von einem Fremdmittelbedarf von Fr. 10'630'000 und einem Zinssatz von 1.0% ausgegangen.

Die Abschätzung des Fremdmittelbedarfs basieren auf den aktuellen Annahmen und Prognosen, wobei sich die tatsächlichen Finanzierungsbedürfnisse je nach Entwicklung nochmals ändern können.

Folgekosten / -erträge neu

Gemäss § 15 Abs. 2 der Gemeindeverordnung (LS 131.11) in Verbindung mit dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden ergeben sich folgende jährliche Folgekosten / -erträge:

Bezeichnung	Berechnungsgrundlage		Betrag
Kapitalfolgekosten			1'610'000
<i>Abschreibungen</i>	<i>gem. Mindeststandard Gemeindegesetz, 33 J.</i>	<i>1'504'000</i>	
<i>Verzinsung</i>	<i>1.0%</i>	<i>106'000</i>	
betriebliche Folgekosten	bei Hochbauten 2%		992'000
personelle Folgekosten ¹			160'000
indirekte Folgekosten	keine absehbar		
Folgeerträge	Minderkosten Energieverbrauch Lüftungsanlagen		- 151'000
Total			2'920'000

¹ Bei den Personalfolgekosten wird der Grundlohn inkl. Zulagen x 1.5 ausgewiesen.

Betreffend die Folgeerträge können Minderkosten Energieverbrauch der Lüftungsanlagen ausgewiesen werden. Diese sind erheblich. Sie basieren auf der Angabe der Fachplaner, dass nach der Modellrechnung der aktuelle Energiebedarf bei 1'200'000 kWh/Jahr liegt. Bei den neuen Lüftungsanlagen ist ein Energiesparpotential von 90% vorhanden, was 1'008'000 kWh/Jahr ergibt. Beim aktuellen Preis von 15.04 Rp/kWh inkl. MwSt. sind dies rund Fr. 151'000 pro Jahr.

Betreffend die Personalfolgekosten ist von Folgendem auszugehen: Die neue Gesamtanlage des modernen Zentrums Schluefweg besteht aus einem komplexen, zusammenhängenden Energiesystem, das ein gesamtheitliches Denken und Handeln in einem entsprechenden Energiemanagement erfordert. Es fallen folgende Arbeiten neu an:

Bedienung und Wartung der mechanischen Komponenten der neuen Heizungszentrale und Lüftungsanlage (Filterwechsel, ständiger Unterhalt, Betrieb etc.), der Erdwärmesonden, der PV- und Schliessanlagen im Gebäudeleitsystem, sowie die Reinigung der zusätzlichen Flächen.

Dafür sind folgende zusätzliche Stellen notwendig:

- technische/r Mitarbeiter/in FS60 mit 100% (Grundlohn Fr. 90'446)
- Reinigungsmitarbeitende/r FS80 mit 20% (Grundlohn Fr. 15'240).

Die Lohnsumme beträgt Fr. 105'686, mal 1.5 ergibt gerundet Fr. 160'000.

Gesetzliche Verpflichtung

Zentrales Element ist hier die Bewilligung der neuen Energieerzeugung sowie die Verpflichtung die Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung auszurüsten. Mit dem neuen Energiegesetz besteht die Verpflichtung, dass die Energieerzeugung mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen muss. Da das AWEL eine Bewilligungsfähigkeit einer Holzschnitzelanlage verneint, ist die Erstellung von Erdsonden zwingend. Weiter sind die Folgekosten (Elektroanlagen) durch Anpassungen der Lüftungsanlage sowie weitere Behördliche Auflagen (z.B. behindertengerechter Ausbau und Brandschutz) gegeben.

Beschluss:

1. Die Projektverschiebungen und behördlichen Auflagen für das Projekt P1 Sanierung Lüftungsanlagen Konferenzzentrum und Neubau Energiezentrale werden zu Kenntnis genommen.

2. Für das Projekt P1 Sanierung Lüftung Konferenzzentrum und Neubau Energiezentrale des Zentrums Schluefweg wird im Sinne von Art. 29 lit b der GO ein Kredit in der Höhe von Fr. 12'231'525 (inkl. MwSt.) als gesetzlich gebundene Ausgabe zu Lasten des Kostenträgers 340.5030.172 bewilligt.
3. Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG) erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen. Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat (gem. GO)
- Bereichsleiter F+S
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Hochbau Liegenschaften
- Leiter Marketing + Kommunikation (zur amtl. Publikation)

Für Rückfragen sind zuständig:

Mirco Winkenbach, Projektleiter Hochbau Liegenschaften, PL Bauherr, 044-815 12 68 (Bauprojekt)

Kurt Steinwender, Bereichsleiter F+S, PL Nutzer / Betrieb, 044-804 85 98 (Nutzung)

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: -5. Feb. 2025