



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

19. August 2025 · Beschluss 244-2025

4.2.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

G+A; Ersatz Schliessanlage Pflegezentrum Spitz; Kredit und Freigabe Eignungs- und Zuschlagskriterien

Ausgangslage

Die Schliessanlage im Pflegezentrum im Spitz ist in die Jahre gekommen. Ab 2025 sind gemäss dem Anbieter die Ersatzteile nur noch beschränkt und solange Vorrat erhältlich. Es kann daher zur Situation kommen, dass nötige Ersatzteile nicht mehr erhältlich sind und die aktuelle Schliessanlage nicht mehr repariert werden kann. Eine gut funktionierende Schliessanlage ist für die Sicherheit von Bewohnenden und Mitarbeitenden unerlässlich. Insofern ist eine neue Lösung dringend in die Wege zu leiten. In Absprache mit der Abteilung Liegenschaften wurden Vorabklärungen getroffen und eine Kostenschätzung eingeholt. Es wurde ein Richtbetrag von Fr. 1 Mio. im Investitionsbudget 2025 unter der Kontonummer 570.5030.134 vorgesehen.

Mit GL-Beschluss 136-2024 vom 04.12.2024 wurde die Firma Marquart mit der Planung beauftragt. Zusammen mit der Abteilung Liegenschaften und dem Pflegezentrum im Spitz wurde das weitere Vorgehen definiert.

Die Firma Marquart hat in verschiedenen Besprechungen und Begehungen des Pflegezentrums im Spitz den Ist-Bestand und die Bedürfnisse des Pflegezentrums aufgenommen. Neben dem Ersatz der abgekündigten Schliessanlage soll eine Vereinheitlichung der gesamten Schliessanlagen vorgenommen werden. So sollen verschiedene Schränke (z. B. Bewohnerschränke, Briefkastenanlage und Medikamentenschränke) in das Gesamtkonzept aufgenommen werden.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Submission, welche durch die Firma Marquart durchgeführt wird.

Erwägungen

Projekt

Die bestehende Schliessanlage muss aufgrund der Abkündigung verschiedener Komponenten ersetzt werden. Die Vorgabe des Komponentenersatzes wurde genutzt, um das Pflegezentrum Spitz gesamthaft zu betrachten und Anpassungen, welche den Betrieb vereinfachen würden, ebenfalls in das Projekt aufzunehmen. Die Massnahmen wurden somit in zwingend notwendige Arbeiten und betriebsoptimierende Massnahmen gegliedert.

Als zwingend notwendig werden Arbeiten erachtet, welche bestehende Komponenten ersetzen oder die aus Sicherheitsgründen umgesetzt werden müssen. Weitere Massnahmen sind neben der Integration der Bewohnerschränke, Safes und Briefkästen in die neue Schliessanlage, kleinere Umbauten am Lift, den Garagentoren oder die Umrüstung von einzelnen Türen mit Flächenhaftmagnet.

Das Gebäude wird neu in Bereiche unterteilt, sodass nur berechnigte Personen Zugang zu den jeweiligen Bereichen erhalten, in denen der Zutritt gewährleistet sein muss. Sensible Bereiche, wie z. B. Medikamentenschränke, werden mittels Digitalzylindern gesichert und der Zugriff so eingeschränkt.

Die Umrüstung der Schliessanlage ist aufgrund der gesamthaften Betrachtung des Pflegezentrums ideal auf den Betrieb abgestimmt und soll somit als Gesamtprojekt realisiert werden.

Kosten

Firma Marquart AG hat die zu erwartenden Kosten (inkl. MwSt.) mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$ anhand der Beurteilung des Ist-Zustands und der Bedürfnisse ermittelt. Die Kosten wurden aufgrund der Abkündigung der bestehenden Anlage in gebundene und nicht gebundene Kosten gegliedert und stellen sich wie folgt dar:

Position	Anlagenteil	gebundene Kosten	ungebundene Kosten	Total
1	Zutrittskontrolle	Fr. 175'000	Fr. 75'000	Fr. 250'000
2	Schliessanlage	Fr. 25'000	Fr. 45'000	Fr. 70'000
3	Schreinerarbeiten	Fr. 150'000	Fr. 10'000	Fr. 160'000
4	Metallbauarbeiten	Fr. 55'000	Fr. 25'000	Fr. 80'000
5	Elektroinstallation	Fr. 110'000	Fr. 35'000	Fr. 145'000
6	Brandabschottungen	Fr. 20'000	Fr. 10'000	Fr. 30'000
7	Liftanlage	Fr. 0.00	Fr. 15'000	Fr. 15'000
8	Gipserarbeiten	Fr. 10'000	Fr. 15'000	Fr. 25'000
9	Malerarbeiten	Fr. 5'000	Fr. 10'000	Fr. 15'000
10	Honorare	Fr. 53'000	Fr. 22'000	Fr. 75'000
11	Reserve	Fr. 15'000	Fr. 22'000	Fr. 37'000
Total	inkl. MwSt. 8.1%	Fr. 618'000	Fr. 284'000	Fr. 902'000

In der Investitionsrechnung wurde unter dem Konto 570.5030.134 ein Betrag in Höhe von Fr. 1 Mio. für die Umrüstung der Schliessanlage vorgesehen. Die Kosten bewegen sich folglich im Rahmen des angegebenen Kredits.

Kreditbewilligung

Für die gebundenen Kosten ist keine Kreditreserve notwendig.

Total gebundene Kosten gemäss KV	Fr.	618'000
* Projektierungskredit (GL 136-2024)	- Fr.	35'000
Kredit ohne Zusatzbetrag	Fr.	583'000
<u>Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage</u>	Fr.	0.00
Gesamtkredit gebundene Ausgaben	Fr.	583'000
Total ungebundene Kosten gemäss KV	Fr.	284'000
<u>Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage</u>	Fr.	14'000
Gesamtkredit	Fr.	298'000

* Projektierungskosten sind im Kostenvoranschlag enthalten

Diese Kriterien werden in Bezug auf den beantragten Kredit wie folgt beurteilt:

Kriterium	Begründung
Verpflichtung	Gemäss § 5 VGG sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten (Unterhaltspflicht).
Entsch.spielraum sachlich	Die in den Erwägungen beschriebene Ersatzbeschaffung muss fachgerecht durchgeführt werden.
Entsch.spielraum zeitlich	Die Arbeiten sind umgehend auszuführen, da die Sicherheit von Bewohnenden und Mitarbeitenden einen hohen Stellenwert hat.
Entsch.spielraum örtlich	Es ist eine bestehende Baute des Verwaltungsvermögens. Die Schlösser sind vor Ort zu ersetzen.

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

Verfahren und Arbeitsvergaben

Die Zutrittskontrolle und Schliessanlage sollen im Sinne der Einheitlichkeit durch einen Unternehmer ausgeführt werden. Die Ausschreibung wird bei einem erwarteten Auftragsvolumen in Höhe von rund Fr. 309'000 im offenen Verfahren erfolgen. Die "Richtlinie für die Planung und Ausführung von mechanischen Schliessanlagen und elektronischen Zutrittskontrollen" vom 09.07.2024 dient als Grundlage und wird als Vorgabe in die Ausschreibung eingearbeitet.

Für die Ausschreibung im offenen Verfahren werden nachfolgend die Eignungs- und Zuschlagskriterien festgelegt.

Eignungskriterien des offenen Verfahrens

- **Finanzielle Leistungsfähigkeit**
Auszug Handelsregister, Auszug Betreibungsregister, Sozialversicherungen, Bestätigung der SUVA, Bestätigung der ESTV
- **Technische und fachliche Leistungsfähigkeit**
Mitarbeiterliste (mind. 10 Vollangestellte), Umsatzzahlen der letzten 5 Jahre, Betriebsbeschrieb
- **Organisatorische Leistungsfähigkeit**
Ausbildung eingeplanten Personal, Schlüsselpersonen, Referenzobjekte.

Zuschlagskriterien des offenen Verfahren

- **Angebotspreis** 60% (linear gekürztes Modell)
 - **Referenzobjekte** 20%
 - **Referenzauskünfte** 15%
 - **Ausbildung von Lernenden** 5%
- 100%

Die übrigen Arbeitsgattungen liegen mit dem Auftragsvolumen bis Fr. 150'000 im freihändigen Verfahren und werden entsprechend direkt vergeben. Bei Beträgen über Fr. 50'000 werden Vergleichsofferten eingeholt, um die notwendige Kostensicherheit zu erreichen.

Firma Schibli AG besitzt als Hauselektriker beste Vorkenntnisse des Gebäudes. Diese sind aufgrund der anspruchsvollen Nutzung und der Relevanz der Funktionsfähigkeit zwingend notwendig. Daher wird für die Arbeitsgattung BKP123 Elektroinstallationen auf Vergleichsofferten verzichtet.

Für die Arbeitsgattungen Schreinerarbeiten und Metallbauarbeiten werden hingegen 1-2 Vergleichsofferten eingeholt.

Termine

Beschluss Stadtrat	19.08.2025
Ausschreibung	September bis Dezember 2025
Ausführungsprojekt	bis März 2026
Realisierung	April bis Juni 2026
Inbetriebnahme	Juni 2026

Beschluss:

1. Der Stadtrat stimmt dem Projekt Ersatz Schliessanlage des Pflegezentrums Spitz zu.
2. Der Stadtrat bewilligt die in den Erwägungen genannten Verfahrensart sowie die Eignungs- und Zuschlagskriterien.
3. Für den Ersatz der Schliessanlage des Pflegezentrums Spitz wird im Sinne von GO Art. 29 Abs. 2 lit. b ein Kredit in der Höhe von Fr. 583'000 als gesetzlich gebundene Ausgabe zu Lasten des Kontos 570.5030.134 im Rechnungsjahr 2025ff bewilligt.
4. Für den Ersatz der Schliessanlage des Pflegezentrums Spitz wird im Sinne von GO Art. 29 Abs. 2 lit. c ein Kredit in der Höhe von Fr. 298'000 zu Lasten des Kontos 570.5030.134 im Rechnungsjahr 2025ff innerhalb des Budgets bewilligt.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat (Information gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. b)
- Bereichsleiter Gesundheit + Alter
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiterin Hotellerie Pflegezentrum Spitz
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Leiter Liegenschaften
- Sekretariat Liegenschaften

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

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 22. Aug. 2025