



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

18. August 2026 · Beschluss 222-2026

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

IDG-Status: öffentlich

Stadthaus - Ersatz Wärmeerzeugung 2024; Genehmigung Bauabrechnung

Ausgangslage

Aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Heizungsanlage im Stadthaus wurde im Jahr 2019 eine Konzeptstudie erstellt, welche alternative Wärmeerzeugungen aufzeigen sollte. Die Firma Planforum wurde mit der Studie beauftragt und arbeitete unter Vorgabe «100% erneuerbar» die folgenden Alternativen aus:

- Gas-Blockheizkraftwerk
- Holzpellets mit Photovoltaik (PV)
- Grundwasser-Wärmepumpe mit Photovoltaik (PV)

Andere Alternativen mussten aufgrund der Lage und örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden.

Fazit Variantenvergleich

Durch den Vergleich der Varianten zeigte sich, dass unter Berücksichtigung aller Alternativen und den Rahmenbedingungen mit der Glattalbahn die Grundwasserwärmepumpe die einzig gangbare Alternative war.

Zusätzlich wurde festgestellt, dass die jährlichen Betriebskosten einer Grundwasser-Wärmepumpe ca. 50% unter den Betriebskosten anderer Alternativen liegen.

Mit Beschluss 23-2024 des Stadtrats vom 23. Januar 2024 wurde der Umsetzung einer Grundwasserwärmepumpe zugestimmt und das Projekt mit den Kosten in Höhe von rund Fr. 1'300'000 genehmigt.

Aufstellung Gesamtkredit

GL-Beschluss 13-2023	vom 08.02.2023	Fr.	70'000.00	
StR-Beschluss 23-2024	vom 23.01.2024	Fr.	1'230'000.00	
Gesamtkredit		Fr.	1'300'000.00	100%

Gegenüberstellung Kredit - Baukosten

Baukosten gem. Bauabrechnung	Fr.	1'209'332.10	93.03 %
Minderkosten ohne Indexkorrektur	Fr.	90'667.90	6.97 %

Aufgrund der kurzen Bauzeit wird keine Indexkorrektur geltend gemacht.

Erwägungen

Projekt

Das Projekt wurde vorgängig mit dem Projektteam der Glattalbahn koordiniert. So konnten grössere Schwierigkeiten vermieden und die Projekte im Vorfeld entflechtet werden.

Die Inbetriebnahme konnte fristgerecht vorgenommen werden.

Einfluss Glattalbahn

Die Probebohrungen aus dem Jahr 2020 konnten nur teilweise weiterverwendet werden, da der Rückgabebrunnen im Bereich der Glattalbahn (GTB) erstellt wurde. Eine Genehmigung der Weiterverwendung wurde durch das Projektteam der GTB ausgeschlossen. Auch die geplante Leitungsführung im Bereich der Haltestelle stellte eine Herausforderung dar. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde entschieden, einen Alternativstandort für den Rückgabebrunnen zu suchen und die Leitungsführung anzupassen. Die Leitungen wurden auf der Südseite in das Gebäude geführt. Die Leitungen verlaufen folglich durch das Kellergeschoss und sind somit im Hauptteil auch weiterhin zugänglich.

Begründung Mehr- und Minderkosten:

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt nach der massgeblichen Norm des SIA +/- 15 %, die Abweichung der Gesamtabrechnung liegt in diesem Toleranzbereich. Die Begründung der Mehr- und Minderkosten bezieht sich auf die Kostendifferenz ohne Indexkorrektur zu Fr. 2'546'335.71.

Folgende Positionen weisen grössere Abweichungen auf, die entsprechend begründet werden:

BKP 201 Aushub / Baugrube - Fr. 60'840.70

Aufgrund der angepassten Leitungsführung durch das Gebäude konnte das Ausmass an Aushub deutlich reduziert werden. Die Mehrkosten für die Bohrung des Rückgabebrunnens in Höhe von rund Fr. 18'500 konnte durch die Leitungsführung kompensiert werden.

BKP 211 Baumeisterarbeiten - Fr. 21'454.95

Aufgrund der angepassten Leitungsführung wurden die Leistungen durch andere Gewerke erbracht.

BKP 224 Bedachungsarbeiten + Fr. 46'610.45

Die Sanierung des Dachs erfolgte etappiert. Die erste Etappe wurde bereits 2019 ausgeführt. Bei der Erstellung des Angebots wurde davon ausgegangen, dass in der ersten Etappe mehr Fläche saniert wurde, als effektiv saniert wurde. Somit entstand ein entsprechendes Mehrausmass in diesem Projekt.

BKP 23 Elektroanlagen + Fr. 109'421.90

Die Erneuerung der Hauptverteilung wurde bei der Kostenermittlung zu optimistisch eingeschätzt. Insbesondere der Umbau im laufenden Betrieb und die Provisorische Sicherstellung der Versorgung haben entsprechende Mehrkosten verursacht. Weiter wurde die Dachfläche optimal mit PV-Anlage ausgenutzt, was ebenfalls zu rund Fr. 15'000 Mehrkosten führte.

BKP 24 Heizungsanlagen - Fr. 34'990.30

Durch die optimierte Leitungsführung konnte erheblich an Leitungslänge eingespart werden. Das durch Benz & Cie eingereichte Angebot war deutlich unter den erwarteten Kosten und wurde durch das Unternehmen während der Ausführung so bestätigt.

BKP 25 Sanitäranlagen - Fr. 67'223.30

Die Kosten für Grundwasserfilter, Pumpen, etc. stellte sich als günstiger heraus als im Kredit angenommen

BKP 272 Metallbauarbeiten + Fr. 37'413.55

Die für die Dachsanierung notwendigen Anpassungen am bestehenden Glasdach sowie die neue Konstruktionserweiterung mussten etappiert durchgeführt werden, was zu entsprechenden Mehrkosten geführt hat.

BKP 273 Schreinerarbeiten - Fr. 20'172.40

Durch Optimierungen im Heizraum und der Anpassung der Raumplanung konnten Kosten eingespart werden.

BKP 58 Reserven - Fr. 82'454.70

Aufgrund des guten Projektverlaufs musste die Reserve nicht aufgebraucht werden.

Förderbeiträge

Für die Erstellung der Photovoltaikanlage konnten Förderbeiträge in Höhe von Fr. 13'487.90 bei der Pronovo AG eingeholt werden. Diese wurden in der Bauabrechnung berücksichtigt, da diese bereits im Kredit abgebildet waren.

Schlussbemerkung - Fazit

Das Projekt konnte termingerecht mit kleineren Herausforderungen aufgrund der guten vorgängigen Abklärungen abgewickelt werden. Die Heizungsanlage ist fristgerecht zur Heizperiode 2024/2025 in Betrieb genommen worden. Da die Förderbeiträge und letzten Rechnungen erst im März 2026 eingegangen sind, konnte die Bauabrechnung erst im Jahr 2026 fertiggestellt werden. Nach kleineren punktuellen Optimierungen läuft die Heizungsanlage seit Inbetriebnahme ohne wesentliche Störungen sehr zuverlässig.

Beschluss:

1. Der Stadtrat genehmigt die Bauabrechnung des Kostenträgers 090.5030.161 für das Projekt Stadthaus Heizungersatz mit Baukosten von Fr. 1'209'332.10 inkl. MwSt.
2. Von den Minderkosten im Betrag von Fr. 90'667.90 inkl. MwSt. wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an:

- Bereichsleiter F+L
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiterin Hochbau Liegenschaften

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

STADTRAT KLOTEN



Kurt Hottinger
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 20. Aug. 2026