STADTKLOTEN

PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

20. Oktober 2026 · Beschluss 296-2026
6.1.6.2 LS im Verwaltungsvermögen
IDG-Status: öffentlich

PZ Spitz - laufender Unterhalt 2026-2030; Sofortmassnahmen für die Aufrechterhaltung des Betriebs

1. Ausgangslage

Das Pflegezentrum im Spitz blickt mit Baujahr 1971 auf eine langjährige Betriebsgeschichte zurück. Zuletzt wurde die Infrastruktur im Rahmen einer umfassenden Sanierung im Jahr 2004 auf den damals modernsten Stand der Technik gebracht. Im Hinblick des geplanten Bauprojekts mit Ausführung ab Okt. 2027 wurden verschiedene reguläre Instandsetzungsarbeiten in den vergangenen Jahren bewusst auf ein Minimum reduziert.

Diverse Komponenten haben ihre Lebenserwartung weit überschritten und weisen inzwischen Defekte auf, dass eine Aufrechterhaltung des Betriebs nicht mehr möglich ist.

Aufgrund der Verzögerungen im Bauprojekt, können die Arbeiten nicht mehr im Zuge des Projekts «Sanierung und Erweiterung» erfolgen, sondern müssen nun vorgängig umgesetzt werden.

2. Erwägungen

Durch die Verzögerungen im Bauprojekt wurden die zwingend notwendigen Massnahmen und die damit verbundene Zuweisung von Finanzmitteln einer risikobasierten Priorisierung unterzogen. Die Ergebnisse werden gemäss den folgenden drei Stufen kategorisiert, um den Erhalt des Betriebs und der Gebäudesubstanz effizient zu steuern:

Priorität 1 **Betriebssicherheit und gesetzliche Auflagen – Massnahmen müssen unverzüglich umgesetzt werden:**

- Mängel an technischen Anlagen, die den laufenden Pflegebetrieb gefährden.
- behördliche Auflagen für Brandschutz, Hygienevorgaben und Sicherheitsrisken für Bewohnende und Mitarbeitende.
- Ein kritisches Risiko für die Bestandserhaltung stellt die Beschaffung von Ersatzteilen dar. Da wesentliche Komponenten der technischen Anlagen aus den Jahren 1971 und 2004 stammen, sind viele Originalteile herstellerseitig nicht mehr verfügbar. Um im Ereignisfall langwierige Betriebsunterbrüche zu verhindern, wird eine Ersatzteilstrategie festgelegt.

Priorität 2 **Werterhalt und Vermeidung von Folgeschäden mit mittelfristigem Handlungsbedarf:**

- Einstufung von Anlagen, deren Zustand sich ohne minimale Instandsetzung drastisch verschlechtern würde.

Priorität 3 **Komfort und Ästhetik:**

- Massnahmen, die lediglich den Komfort erhöhen, die Energieeffizienz ohne gesetzlichen Zwang optimieren oder optischer Natur sind, werden auf das Nötigste reduziert.

Unter Priorität 1 erfasste Massnahmen umfassen Arbeiten an der Hauptverteilung, der Lifte, etc. Teilweise müssen diese vorgängig genauer untersucht und mit dem Betrieb abgestimmt werden. Einige Arbeiten sind jedoch aufgrund von Versagen der Komponenten umgehend auszuführen oder mussten bereits ausgeführt werden, um den Betrieb weiter zu gewährleisten.

Kältegerät für Elektro-Technikraum UG

Wegen einer akuten, dauerhaften Überhitzung des Elektrotechnikraums im Untergeschoss drohten die Systemkomponenten Schaden zu nehmen. Um die Betriebssicherheit zu gewährleisten, wurde als unaufschiebbare Sofortmassnahme durch einen Kältespezialisten ein Kälte-Split-Gerät installiert. Die erforderliche Geräteleistung wurde im Vorfeld durch den Projektleiter Fachbereich Elektrotechnik berechnet. Die Kosten der Sofortmassnahme belaufen sich auf Fr. 10'800.00





Abluftanlage Technikraum Kompressoren

Durch die Inbetriebnahme eines zusätzlichen Kompressors für den neuen Kälteschocker der Gastronomieküche (Einbau August 2026) stieg die thermische Belastung im Technikraum aller Kompressoren unerwartet stark an, weshalb die sich im Raum befindende Notlüftung provisorisch in Betrieb genommen werden musste (Sturmlüftung nur für den Haveriefall vorgesehen). Aufgrund dieser akuten Verschärfung der Raumsituation und des sehr begrenzten Platzangebots wurde Seitens Lüftungsinstallateur eine pragmatische, dauerhafte Abluftlösung vorgeschlagen. Die Abluftführung soll direkt neben der bestehenden Zuluft platziert werden. Ein über einen Raumthermostaten gesteuerter Abluftventilator saugt dann die gestaute Wärme direkt aus dem Raum ab.
Die Kosten für die Anpassung der Lüftung belaufen sich auf Fr. 3'400.00.

Reparatur Warmwasserspeicher 6500 Liter

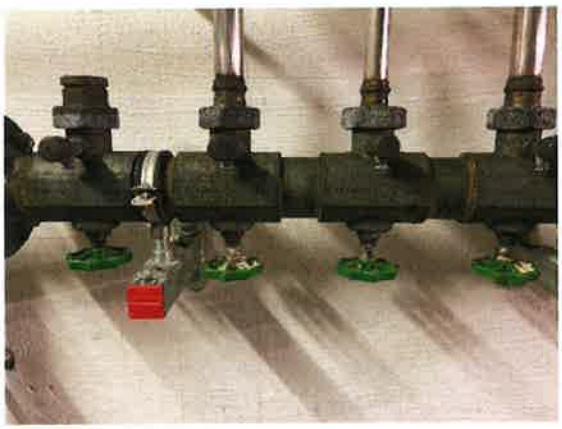
Beim täglichen Kontrollgang wurde vom technischen Dienst festgestellt, dass der grosse Warmwasserspeicher, mit einem Fassungsvermögen von 6500 Liter, ein Leck hat. Um die nötigen Reparaturarbeiten vorzubereiten, wurde die Anlage im Beisein des Anlagespezialisten Gössi auf den kleineren Speicher umgeschaltet und der grosse Speicher vollständig entleert. Nach der vollständigen Abkühlung des Tanks wurde die defekte Stelle repariert. Im selben Zuge wurden alle weiteren Schweissnähte des Speichers vorsorglich überprüft.
Der grosse Warmwasserspeicher erfüllt eine unverzichtbare Funktion im Gesamtsystem der neuen Heizversorgungsanlage Spitz. Er dient der Absicherung gegen Überhitzung in den Leitungen und stellt die notwendige Redundanz für die Fernheizungs- und Fernkälteanlage sicher.
Die Kosten für die Reparatur des Warmwasserspeichers belaufen sich auf Fr. 5'500.00.

Gebäude-Hauswasserstation im UG

Seit geraumer Zeit ist im Gebäude ein kontinuierlicher Abfall des Wasserdrucks spürbar. Als Erstmassnahme wurde die veraltete Entkalkungsanlage ersetzt. Eine Wasseranalyse vom 10.09.2026 bestätigt, dass der Kalkgehalt seither im Normbereich liegt. Da die Leitungen im Zuge der Sanierung im Jahr 2004 durch Chromstahlrohre ersetzt wurden, sind gravierende Kalkablagerungen in den Rohren unwahrscheinlich. Ein definitiver Ausschluss von Rohrverstopfungen wäre jedoch nur durch einen Leitungsschnitt möglich.

Das für den korrekten Druck verantwortliche Druckreduzierventil reguliert den schwankenden Netzdruck der öffentlichen Versorgung auf ein materialschonendes Niveau für die Hausinstallation. Die im Inneren verbaute Steuermembran aus Elastomer wird mit zunehmendem Alter porös und rissig, was zu erheblichen Druckproblemen oder sichtbaren Leckagen führt. Bei einem Alter von über 22 Jahren ist die wirtschaftliche Lebensdauer weit überschritten. Ein isolierter Austausch der Membran ist wirtschaftlich und technisch nicht mehr sinnvoll. Es wird vom Sanitär dringend empfohlen, die gesamte Filter- und Druckmindereinheit komplett zu erneuern. Aufgrund der Einschätzung des Sanitärunternehmers ist daher sowohl die Filteranlage als auch das Druckreduzierventil zu ersetzen.





Die bestehende Hauswasserstation, bestehend aus einem Rückspül-Schutzfilter und einem Nussbaum-Druckreduzierventil, befindet sich in einem kritischen Zustand. Das Filterelement weist erhebliche Abnutzungen und Belagerungen auf. Aufgrund des hohen Alters der Anlage rät das zuständige Sanitärunternehmen von einer Reinigung ab. Das Risiko eines irreparablen Ausfalls oder Materialbruchs sei zu hoch. Hinzu kommt wegen starker Verkalkung die Erneuerung der Absperrhähne am Strangverteiler, da diese grünen Handräder schwergängig und somit nicht mehr gut drehbar sind.

Die Kosten für die Erneuerung der bestehenden Hauswasserstation belaufen sich auf Fr. 11'200.00.

Ölheizung Ersatz Brenner

Der Brenner der Ölheizung im Pflegezentrum steht seit 23 Jahren im Einsatz, wodurch die Beschaffung von Ersatzteilen zunehmend schwieriger wird. Für dieses spezifische Modell sind herstellerseitig leider nicht mehr alle Komponenten verfügbar. Bei einer Störung besteht daher das Risiko, dass der Brenner nicht mehr repariert werden kann. Da die Energieversorgung mittels Fernwärme aus der neuen Energiezentrale zeitnah nicht gegeben ist, ist die bestehende Ölheizung so anzupassen, dass das Ausfallrisiko minimiert und eine Reparatur im Versagensfall weiter möglich ist. Die Ölheizung stellt weiter eine unverzichtbare Redundanz für die neue Energieerzeugung Spitz dar. Ihre Einsatzbereitschaft im Havariefall für die Versorgungssicherheit des Pflegezentrums ist daher auch zu einem späteren Zeitpunkt unerlässlich.

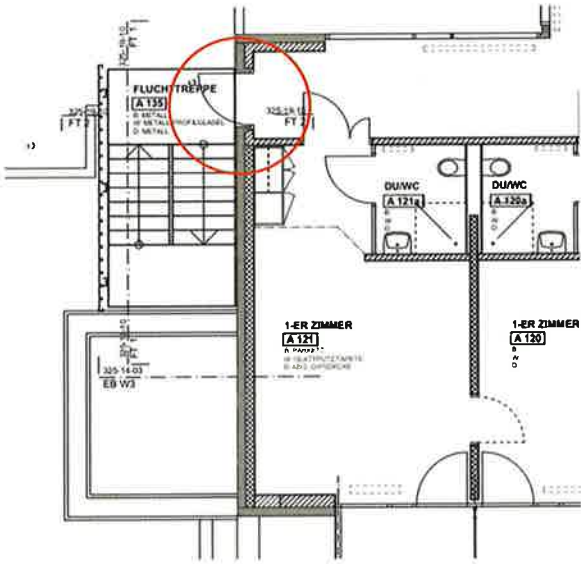
Im Kanton Zürich ist derzeit ein reiner Brennerersatz ohne behördliches Gesuche möglich (ändert mit Inkrafttreten von MuKEn). Der neue Brenner sorgt für eine höhere Effizienz und die Grenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) werden eingehalten. Der geringerer CO_2-Ausstoss sorgt für eine spürbar tiefere Umweltbelastung und garantiert die Versorgungssicherheit des Pflegezentrums.

Die Kosten für Ersatz des Brenners der Ölheizung belaufen sich auf Fr. 7'000.00.

Fluchttüren Haus A + B

Zur Gewährleistung der dauerhaften Funktionstüchtigkeit und Sicherheit müssen die bestehenden Metalltüren regelmässig fachgerecht gewartet, die Dichtungen vollständig ersetzt sowie die Türelemente neu justiert werden. Aufgrund des ausstehenden Servicezyklus seit Türmontage im Jahr 2004 besteht dringender Handlungsbedarf.











Türservice Korridor- und Aussentüren Haus A+B (Aufwand pro Türe 1-1.5 Std.):

- Türen Dachausgang/ Technik	1 Stk.
- Notausgangstüren Aussentreppenhaus 1.-4. OG	4 Stk.
- Korridortüren	4 Stk.
- Türen Sitzungszimmer EG	3 Stk.
- Notausgangstüre UG vertikaler Fluchtweg	1 Stk.
- Notausgangstüre UG Anlieferung	1 Stk.
- Notausgangstüre Haus B UG	1 Stk.
- Ausgangstüre Entsorgung UG (Fluchtweg)	1 Stk.
- Notausgang Cafeteria	1 Stk.
	17 Türen

Wird diese Instandsetzung weiterhin ausgesetzt, besteht das Risiko eines Funktionsausfalls im Ernstfall durch Türverzug sowie das Versagen des Panik- und Schliessmechanismus. Zudem können die gealterten spröden Dichtungen im Brandfall den Übertritt giftiger Gase nicht mehr verhindern, was zu einer Lebensgefahr durch Rauchgase führen kann.
Die Kosten für die Wartung inkl. Material der bestehenden Fluchttüren belaufen sich auf Fr. 6'600.00 (Kostendach Metallbaufirma).

3. Kreditrechtliche Überlegungen

Die in den Erwägungen aufgeführten Arbeiten sind bzw. waren für die Aufrechterhaltung des Betriebs zwingend notwendig. Daher sind die Kosten als gebundene Kosten zu betrachten.

Kältegerät für Elektro-Technikraum UG	Fr.	10'800.00
Abluftanlage Technikraum Kompressoren	Fr.	3'400.00
Reparatur Warmwasserspeicher 6500 Liter	Fr.	5'500.00
Gebäude-Hauswasserstation im UG	Fr.	11'200.00
Ölheizung Ersatz Brenner	Fr.	7'000.00
Wartung Fluchttüren	Fr.	6'600.00
Gesamtkosten	Fr.	44'500.00
Unvorhergesehenes und Rundung	Fr.	4'500.00
Notwendiger Gesamtkredit	Fr.	49'000.00

Überlegungen zur Gebundenheit des beantragten Kredites

Als "gebunden" gilt eine Ausgabe, wenn die Stadt Kloten zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und weder in sachlicher, zeitlicher oder örtlicher Umsetzung ein verhältnismässig grosser Entscheidungsspielraum in der Umsetzung der Ausgabe vorhanden ist.

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

Kriterium	Begründung
Verpflichtung	Gemäss § 5 des Züricher Pflegegesetzes sind Gemeinden dazu verpflichtet eine bedarfs- und fachgerechte stationäre und ambulante Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner sicherzustellen.
Entsch.spielraum sachlich	Aufgrund der in den Erwägungen geschilderten Notwendigkeit entsteht kein sachlicher Spielraum bei der Umsetzung.

Entsch.spielraum zeitlich	Damit der Pflegebetrieb aufrechterhalten werden kann und die Sicherheit der Bewohnenden gewährleistet bleibt sind die Massnahmen sofort umzusetzen resp. mussten umgehend umgesetzt werden.
Entsch.spielraum örtlich	Das Pflegezentrum ist eine bestehende Baute der Stadt Kloten. Somit besteht kein räumlicher Spielraum.

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

Beschluss:

Für die notwendigen Sofortmassnahmen wird im Sinne von GO Art. 29 Abs. 2 lit. b ein Kredit in der Höhe von Fr. 49'000.00 (inkl. MwSt.) als gesetzlich gebundene Ausgabe zu Lasten 8210.00 / 3144.00 im Rechnungsjahr 2026 bewilligt.

Mitteilung an:

- Bereichsleiter G+A
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Technische Dienst des Pflegezentrums
- Leiterin Hotellerie
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiterin Hochbau (A. Liechti)

Für Rückfragen ist zuständig: Anna Liechti, Projektleiterin Hochbau, 044-815 13 83

STADTRAT KLOTEN

Kurt Hottinger
Stadtpräsident

Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 21. Okt. 2026