
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Schwäntenmos 12. Ersatz Wärmeerzeugung. Ausführungskredit. Arbeitsvergaben. Genehmigung. Antrag an die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2024. Verabschiedung Beleuchtender Bericht.
Datum	18. März 2024
Nummer	GR 2024-32 - 6.2.6.2

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 23. Oktober 2023 (GR 2023-199) nahm der Gemeinderat vom vorliegenden Projekt zum Ersatz der Wärmeerzeugung des Gebäudes im Schwäntenmos 12 Kenntnis und genehmigte es im Grundsatz. Gleichzeitig gab er einen Teilkredit von CHF 38'705.00 frei, um angesichts der Dringlichkeit die Planung voranzubringen und die Kosten im Hinblick auf die Kreditvorlage genauer eruieren zu können. Die Gesamtkosten betragen aktuell total CHF 435'000.00 inkl. MWSt. (Kostenungenauigkeit +/- 10 %).

Die Heizung in der Liegenschaft Schwäntenmos 12, welche zurzeit eine Asyl-Kollektivunterkunft sowie drei vermietete Gewerbeeinheiten umfasst, ist bereits 31 Jahre alt und hat die durchschnittliche Lebensdauer bei weitem überschritten: Brenner und Heizkessel erreichen bei guter Wartung in der Regel eine Lebensdauer von 15 bis 20 Jahren. Eine zuverlässige Versorgung mit Wärme und Warmwasser kann nicht mehr garantiert werden; der Ersatz der Wärmeerzeugung ist somit dringlich.

Erwägungen

Bisher galt der altersbedingte Ersatz einer Heizungsanlage stets als Gebundene Ausgabe. Seitdem ab 1. September 2022 im Kanton Zürich aber das neue Energiegesetz gilt, ist ein Eins-zu-Eins-Ersatz mit einer Ölheizung nicht mehr zulässig. Daher stellte sich die Frage, ob eine Ersatzvornahme mit einer neuen Technologie ebenfalls als Gebundene Ausgabe gilt. Eine einheitliche Lehrmeinung hat sich noch nicht herausgebildet und die Praxis von Gemeinden und Städten ist uneinheitlich.

Aufgrund von vorgenommenen Abklärungen ergab es sich, dass vor allem die Beurteilung des zeitlichen Spielraums uneinheitlich ist. Dies ist eine Frage der Einschätzung und kann konsequenterweise erst nach dem Ausfall einer Heizung mit letzter Sicherheit beurteilt werden. Deshalb beurteilt der Gemeinderat die Gebundenheit bei jedem Vorhaben jeweils individuell. Einen Heizungsersatz generell erst dann als "gebunden" zu qualifizieren, wenn gar kein zeitlicher Spielraum mehr besteht und die Heizung ausfällt, wäre jedoch nicht zielführend, da dies zwangsläufig mit erheblichen Zusatzkosten für eine Notlösung sowie mit Unannehmlichkeiten für alle Betroffenen verbunden wäre. Andererseits sind den Stimmberechtigten Anträge auf Kredite für den Ersatz von Heizungsanlagen auch nicht allzu früh vorzulegen, nur damit sicher genügend Zeit zur Realisierung bleibt.

Nach eingehender Diskussion und sorgfältiger politischer Abwägung entscheidet sich der Gemeinderat dafür, den Ausführungskredit von CHF 396'000.00 (Kostengenauigkeit +/- 10 %; ohne bereits bewilligte Projektierungskosten) der Gemeindeversammlung gemäss Art. 18 Gemeindeordnung (GO) zur Genehmigung vorzulegen.

Vorlage Gemeindeversammlung

Wie vorerwähnt genehmigte der Gemeinderat mit Beschluss vom 23. Oktober 2023 (GR 2023-199) bereits einen Kredit von CHF 38'705.00, mit dem die HLKS-Planung an Hand genommen werden konnte. Die Gesamtkosten für den Heizungsersatz belaufen sich somit auf rund CHF 435'000.00 (Basis aktuelle Offerten, gegenüber CHF 428'000.00 Stand 23. Oktober 2023, Basis Kostenprognose).

Der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2024 wird deshalb ein Antrag zur Genehmigung eines Ausführungskredits von CHF 396'000.00 (zzgl. allfällige Teuerung) zu Lasten der Investitionsrechnung vorgelegt:

Kostenermittlung Ausführungskredit

Als Ersatz für die bestehende Öl-Heizung ist eine Erdwärmesonden-Wärmepumpe vorgesehen. Die Ausschreibungen für die Erdsondenanlage und die Heizungsanlage erfolgten nach Submissionsverordnung und wurden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz durchgeführt (Schwellenwert Baunebengewerbe CHF 150'000.00 vor MWSt.). Die Kostenermittlung der übrigen Leistungen beruht auf dem Ergebnis der vorzeitig genehmigten HLKS -Planung, für die bereits konkrete Offerten vorliegen.

1. Submissionsergebnis Heizungsanlage:

Unternehmer Heizungsanlage (BKP 240/250)	Angebots-Summe (CHF inkl. MWSt.)	Rang
Hänggi AG Heizungen	154'819.91	1
Guyer Wärme & Wasser AG	157'000.00	2
Benz + Cie AG	157'317.90	3
Gloor Planzer AG	170'561.24	4

Die Hänggi AG Heizungen, Zollikerberg, hat das vorteilhafteste Angebot eingereicht und soll den Zuschlag erhalten.

2. Submissionsergebnis Erdsondenanlage

Unternehmer Erdsondenanlagen (BKP 241)	Angebots-Summe (CHF inkl. MWSt.)	Rang
Gadola Bau AG	152'912.86	1
IVP Bohr GmbH	155'332.73	2
Heim Bohrtechnik AG	167'761.53	3

Die Gadola Bau AG, Riedikon, hat das vorteilhafteste Angebot eingereicht und soll den Zuschlag erhalten.

3. Übrige Arbeiten, Gesamtübersicht

Nachstehend aufgelistet sind neben den Kosten für die Erdsonden- und die Heizungsanlage auch die Kosten der übrigen Arbeiten. Aus der Tabelle ebenfalls ersichtlich sind die Schwellenwerte und Vergabekompetenzen, so dass nach Genehmigung des Ausführungskredits unmittelbar mit den Vergaben begonnen werden kann.

Der beantragte Kredit setzt sich auf der Basis gerundeter Offerten wie folgt zusammen:

Einzelposition	CHF inkl. MWSt.	Basis	Art	Schwellenwert / Limite exkl. MWSt.	Kompetenz
Heizungsanlage	155'000.00	a	BN	150'000.00	GR
Erdsondenbohrungen	155'000.00	a	BN	150'000.00	GR
Graben Tiefbau	24'000.00	a	BH	150'000.00	RV
Elektroarbeiten	12'000.00	a	BN	150'000.00	RV
Baumeister	3'200.00	a	BH	150'000.00	RV
Brandschutz, Maler, Reinigung	1'800.00	a	BN	150'000.00	RV
Demontage Öltank, Türe, Instandstellung	10'000.00	c	BN	150'000.00	RV
Reserve Baukosten, Nebenkosten	35'000.00				
Total Kredit inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 10 %)	396'000.00			300'000.00	GV

Legende			50 % vom Schwellenwert	Schwellenwert o. MWSt.
Art	LI	Lieferungen: Schwellenwert freihändige Vergabe	75'000.00	150'000.00
	DL	Dienstleistungen: Schwellenwert freihändige Vergabe	75'000.00	150'000.00
	BN	Baunebengewerbe: Schwellenwert freihändige Vergabe	75'000.00	150'000.00
	BH	Bauhauptgewerbe: Schwellenwert freihändige Vergabe	150'000.00	300'000.00
Basis	a	Offerte		
	b	Richtofferte		
	c	Kostenschätzung		
	RV	Vergabekompetenz Ressortvorstand = 50 % vom Schwellenwert	bis:	150'000.00
	GR	Finanzkompetenz Total Kredit Gemeinderat		300'000.00
	GV	Finanzkompetenz Total Kredit Gemeindeversammlung	ab:	300'000.00

Budget

Für das Vorhaben ist im Budget 2024 Investitionsrechnung, Konto 9630.7040.00 INV INV00141, ein Betrag von CHF 400'000.00 eingestellt

Kompetenzen

Die Finanzkompetenz für Kosten über CHF 300'000.00 liegt gemäss Art. 18 Gemeindeordnung (GO) mit Ausnahme von Gebundenen Ausgaben bei der Gemeindeversammlung. Der auf den Offerten basierende Kreditbedarf von CHF 396'000.00 liegt damit in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Die Kompetenzen für Arbeitsvergaben sind wie folgt geregelt: Gemäss kommunaler Wegleitung Submissionen liegt die Kompetenz für Arbeitsvergaben bis 50 % des Schwellenwerts (Submissionsverordnung) beim Ressortvorsteher, darüber beim Gemeinderat.

Vergaben

Vorbehältlich der Genehmigung des Ausführungskredits durch die Gemeindeversammlung, genehmigt der Gemeinderat die Arbeitsvergaben für die Heizungs- und die Erdsondenanlage, die über dem Schwellenwert liegen. Für die freihändige Vergabe der übrigen Arbeiten (mit oder ohne Konkurrenz), deren Kosten alle unter 50 % des Schwellenwerts liegen, ist der Vorsteher Liegenschaften zuständig.

Ausführungstermin

Unmittelbar nach der Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2024 wird mit der weiteren Ausausführungsplanung begonnen, damit die Heizung so rasch wie möglich ersetzt werden kann.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Ausführungskredit zum Ersatz der Wärmerzeugung bei der Liegenschaft Schwäntenmos 12 wird im Sinn der vorstehenden Erläuterungen und gemäss nachfolgendem Antrag an die Gemeindeversammlung, vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2024 wird folgender Antrag unterbreitet:
 - "1. Für den Heizungsersatz bei der Liegenschaft Schwäntenmos 12 wird ein Ausführungskredit von CHF 396'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
 2. Der Ausführungskredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen dem Zeitpunkt vom Beginn (Stichtag 1. Juni 2024) bis zum Abschluss der Ausführung."
3. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung dieser Vorlage zuzustimmen.
4. Als Referent für das Geschäft wird der Vorsteher Liegenschaften bestimmt.
5. Der Vorsteher Liegenschaften ist gemäss Wegleitung Submission mit Ausnahme der Vergabe der Heizungsanlage und der Erdsondenanlage für die Vergabe der entsprechenden Arbeitsgattungen zuständig. Vorbehalten ist die Kreditgenehmigung gemäss Antrag an die Gemeindeversammlung vorstehend.
6. Der Auftrag für die Heizungsanlage wird aufgrund der eingeholten Offerten zum Offertpreis von CHF 154'819.91 inkl. MWSt., an Hänggi AG Heizungen, Zollikerberg, vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, vergeben.
7. Der Auftrag für die Erdsondenbohrungen wird aufgrund der eingeholten Offerten zum Offertpreis von CHF 152'912.86 inkl. MWSt., an Gadola Bau AG, Riedikon, vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, vergeben.

8. Der ausgearbeitete Beleuchtende Bericht wird in der vorliegenden Form verabschiedet. Der Vorschlag der für die Aktenauflage (Website und Sekretariat Gemeinderat) vorgesehenen Dokumente wird zur Kenntnis genommen und diesem zugestimmt.
9. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das vorliegende Geschäft im Sinn von § 59 des zürcherischen Gemeindegesetzes (GG) zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung Bericht und Antrag zu stellen.
10. Mitteilung durch Protokollauszug (je mitsamt Beleuchtendem Bericht):
 - 10.1 Düring HLKS Engineering GmbH, Arterstrasse 28, 8032 Zürich,
 - 10.2 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder, elektronisch),
 - 10.3 Gemeindepräsident Stefan Bühler,
 - 10.4 Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
 - 10.5 Vorsteher Finanzen André Hartmann,
 - 10.6 Gemeindeschreiber Thomas Kauflin,
 - 10.7 Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
 - 10.8 Leiter Finanzen Selçuk Mavigöz,
 - 10.9 Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung Michael Padrutt,
 - 10.10 Bereichsleiterin Sekretariat Gemeinderat Jill Ijsseling (2 x).

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

Versand: 22. März 2024