

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 30. Mai 2018

- 101 29.01.2 Einzelne Objekte
Heilpädagogische Schule Wetzikon (HPSW),
Rückbau Heizzentrale und Einbau neue Unterstation Nahwärmeverbund,
Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe**

Ausgangslage

Die Heilpädagogische Schule Wetzikon (HPSW) liegt am Aemmetweg 14, Kataster Nr. 4103. Die 1965 erstellte Liegenschaft ist im Eigentum der Stadt Wetzikon und wird im Verwaltungsvermögen geführt. Die Stadt Wetzikon vermietet das ganze Gebäude der Heilpädagogischen Schule Wetzikon.

Die letzte grosszyklische Sanierung und Erweiterung des Gebäudes erfolgte 2012. Nebst den allgemeinen Sanierungen wurde im Speziellen das Gebäude erdbebentüchtig gemacht. Das Flachdach des höheren Baus wurde in einer ersten Etappe zum grössten Teil erneuert – die restliche Dachfläche wurde 2018 saniert. Die Gebäudehülle ist somit längerfristig in einem guten Zustand.

Die bestehende Wärmeerzeugung mit einer Ölfeuerungsanlage (Baujahr 1993) war störungsanfällig und die Verfügbarkeit der Ersatzteile konnte nicht mehr garantiert werden. Die Abgaswerte wurden mehrfach beanstandet und auch vom Energiewirkungsgrad her war die Anlage mangelhaft. Mit 24 Betriebsjahren war die Endlebensdauer längst erreicht und sie musste ersetzt werden.

Das HLKK-Ingenieurbüro Fritz Gloor AG Wetzikon wurde beauftragt, eine Evaluation über verschiedene Wärmeerzeugungssysteme mit Alternativenergien zu erarbeiten. Dabei wurde auch ein möglicher Nahwärmeverbund mit dem Alterswohnheim Am Wildbach in Betracht gezogen.

Die Studie hat ergeben, dass eine Anbindung der HPSW an die Wärmeversorgung des nebenstehenden Alterswohnheims Am Wildbach über einen Nahwärmeverbund mittels Wärmeversorgungsleitung im Erdreich die sinnvollste Lösung darstellt. Die benötigte Heizwärmeleistung und Versorgungssicherheit (Redundanz) ist mit zwei Gasheizkesseln im Alterswohnheim als Reserve gegeben. Der grösste Vorteil der vorgeschlagenen Lösung liegt darin, dass für beide städtischen Anlagen (HPSW und Alterswohnheim Am Wildbach) eine gemeinsame Heizzentrale betrieben werden kann, was ökologisch, energetisch und ökonomisch nachhaltig ist. Das Alterswohnheim verfügt über einen hervorragenden Technischen Dienst mit Pikettfunktion. Zudem kann in einem nächsten Schritt für die gemeinsame Heizzentrale im Alterswohnheim neben der bestehenden Gasfeuerungsanlage eine ökologische Alternativenergieerzeugung evaluiert und gebaut werden, die ebenfalls beiden Anlagen zu Gute kommt. Die Heizenergieabrechnung erfolgt über eine geeichte Messstelle (Wärmezähler).

In einer ersten Etappe wurden das erarbeitete Konzept und der Ausführungskredit für den vorgeschlagenen Nahwärmeverbund vom Stadtrat an der Sitzung vom 6. September 2017 genehmigt. Im Herbst 2017 erfolgte die Montage der erdverlegten Wärmeleitung vom Alterswohnheim zur HPSW. Am 7. März 2018 konnte der Stadtrat die dazugehörige Bauabrechnung genehmigen.

Erarbeitung des Lösungsweges

Das HLKK-Ingenieurbüro Fritz Gloor AG Wetzikon wurde beauftragt, ein Ausführungsprojekt mit Submission zu erstellen. Bei der vertieften Detailbearbeitung musste festgestellt werden, dass die bestehenden Regelungs- und Steuerungselemente der verschiedenen Lüftungsanlagen sowie die Licht- und Storensteuerung ausserhalb der bestehenden Heizzentrale ebenfalls zu ersetzen sind, da auch hier keine Ersatzteile mehr vorhanden sind. Dies macht integral gesehen absolut Sinn. Dadurch wird die Kommunikationsfähigkeit unter allen Regulierungen gewährleistet sowie eine wesentliche Betriebsoptimierung und nachhaltige Lösung auch im energetischen Sinne ermöglicht.

Folgende Instandsetzungsarbeiten sind im Budget 2018 enthalten:

- Ausbau der mit dem Bau der Fernleitung bereits vorbereiteten Heizgruppe im Alterswohnheim Am Wildbach
- Ausserbetriebssetzung des Öltanks und Rückbau der Wärmeerzeugung in der HPS
- Neubau einer Wärmeübergabe und Frischwasserstation
- Kompletter Ersatz der zentralen Heizgruppen inklusive lokale Automatisierung und Wärmezähler

Zusätzliche Instandsetzungsmassnahmen, im Budget 2018 nicht enthalten:

- Einbindung von weiteren Komponenten der Haustechnik in die neue Regulierung (weitergehender Ausbau der lokalen Automatisierung durch die Anbindung der dezentralen Regulierungen Schwimmbadlüftung, Fussbodenheizung, Badewasserwärmetauscher)
- Integration der beiden teilweise defekten Storensteuerungen

Gegenüber der Budgetierung ist die Neunutzung des grossen, nun nicht mehr benutzten Öltankraums als Lagerraum für die HPSW ein weiterer Mehrkostenaufwand. Anstelle des heutigen Einstiegs soll neu eine Türe eingebaut werden. Der Raum selber wird gestrichen und mit einer einfachen Beleuchtung versehen. Der Raum eignet sich als grosser Lagerraum (rund 65 m²) bestens.

Kredit

Der Kostenvoranschlag ist mit Offerten abgestützt.

Rückbau Heizung, Einbau neue Unterverteilung Kostenvoranschlag vom 02.05.2018 (+/- 10 %)	Variante 1 KV (inkl. 7.7 % MWST)	Variante 1 + 2 KV (inkl. 7.7 % MWST)	Mehrkosten Variante 1
BKP Arbeitsgattung	Fr.		
211 Baumeisterarbeiten	2'000.00	2'000.00	
230 Elektroanlagen	12'000.00	17'000.00	
242 Heizungsanlage / Unterverteilung	150'000.00	211'000.00	
285 Malerarbeiten	2'000.00	2'000.00	
287 Baureinigung	2'000.00	2'000.00	
289 Diverses und Unvorhergesehenes (5 %)	8'000.00	11'000.00	
290 Honorar HLKK-Ingenieur	<u>11'000.00</u>	<u>20'000.00</u>	
Total (inkl. 7.7 % MWST)	<u>187'000.00</u>	<u>265'000.00</u>	<u>78'000.00</u>

Ausbau Oeltankraum in Lagerraum	KV
<i>Kostenvoranschlag vom 02.05.2018 (+/- 10 %)</i>	(inkl. 7.7 % MWST)
BKP Arbeitsgattung	Fr.
211 Baumeisterarbeiten	3'000.00
230 Elektroanlagen	2'500.00
242 Demontage und Entsorgung Öltank	10'500.00
273 Zargentüre	1'500.00
285 Malerarbeiten	1'500.00
289 Diverse Nebenkosten und Kleinarbeiten	<u>1'000.00</u>
Total (inkl. 7.7 % MWST)	<u>20'000.00</u>
Total Antrag Gesamtsanierung (inkl. 7.7 % MWST)	<u>285'000.00</u>

Im Voranschlag 2018 ist für den Rückbau der Heizung und Einbau einer neuen Unterverteilung der HPSW in der Investitionsrechnung, Konto 1.851.5031.00, ein Betrag von 150'000 Franken eingestellt.

Bei der Erarbeitung des Budgets 2018 wurde die Systemgrenze der Steuerungen und Regulierungen der Gebäudetechnik zu eng gezogen und zu wenig integral gedacht. Daher wurden die restlichen Heizungs- und Lüftungskomponenten sowie die Storensteuerungen nicht mit einbezogen. Daraus resultieren nun Differenzen gegenüber dem Budget von rund 80'000 Franken. Das eigentliche Budget würde um 27'000 Franken überschritten, wenn nur die budgetierten Arbeiten ausgeführt würden.

Die empfohlene zusätzliche Steuerung und die Neunutzung des Öltankraums als Lagerraum waren nicht vorgesehen.

Die gleichzeitige Sanierung dieser Anlagenteile (Variante 2) macht absolut Sinn, da damit Kosten (Synergien, einmalige Installationskosten Elektro etc.) eingespart werden können und dann alles aus einem Guss kommt. Die anfallenden Investitionskosten sind mehrheitlich (total 265'000 Franken) als gebundene Ausgaben zu betrachten, da es sich um nötige und umgehende Instandsetzungsmassnahmen im Sinne der Werterhaltung handelt. Sie fallen somit in die Kompetenz des Stadtrates. Die Kosten für den Umbau des bisherigen Oeltankraums in einen Lagerraum sind jedoch nicht gebunden. Dafür müsste der Stadtrat einen Kredit in eigener Kompetenz gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. d bewilligen.

Terminplanung

Die Arbeiten sollen in den Sommerferien 2018 umgesetzt werden.

Erwägungen

Das Konzept der Anbindung der HPSW an die Wärmeversorgung des Alterswohnheimes mit einem Nahwärmeverbund hat der Stadtrat an der Sitzung vom 6. September 2017 genehmigt. Im Herbst 2017 wurde als erste Etappe die erdverlegte Wärmeleitung vom Alterswohnheim zur HPSW eingebaut. Der nun in diesem Antrag aufgeführte Rückbau der alten Heizungszentrale in der HPSW und der Einbau einer neuen Unterverteilung bildet nun die zweite und letzte Etappe der Umsetzung dieses Konzeptes. Die zusätzlichen Instandsetzungsmassnahmen im Bereich der dezentralen Regulierungen in der HPSW (Schwimmbadlüftung, Fussbodenheizung, Badewasserwärmetauscher) und der Integration der beiden (teilweise defekten) Storensteuerungen sind sinnvoll und dringlich. Sie sind im Rahmen des vorliegenden Projekts umzusetzen. Dadurch wird zudem eine wesentliche Betriebsoptimierung im energetischen Sinne ermöglicht. Die Neunutzung des bestehenden Öltankraums bringt dem Betrieb zusätzlichen Lagerraum, der sinnvoll genutzt werden kann. Der Einfluss auf das Globalbudget HPS (Miete Lagerraum, Einfluss der tieferen Energiekosten auf Kostenmiete) ist zu prüfen und mit der Kontraktnehmerin zu klären.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Kreditantrag in der Höhe von 265'000 Franken (KV +/- 10 %) für den Rückbau der Heizung und den Einbau der neuen Unterverteilung als gebundene Ausgabe wird zugestimmt. Er wird der Investitionsrechnung Konto 1.851.5031.00 belastet. Die Ausgaben in Höhe von 20'000 Franken (KV +/- 10 %) für den Ausbau des Öltankraums in ein Lagerraum werden als Ausgabe in eigener Kompetenz des Stadtrats genehmigt und dem Konto 1.851.5031.00 belastet.
2. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredites und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen. Die Checkliste Beschaffungswesen ist für jede Vergabe ab 50'000 Franken zuhanden der Stadtkanzlei auszufüllen.
3. Die Abteilung Immobilien der Stadt Wetzikon wird mit der Umsetzung der Sanierungsmassnahmen 2018 beauftragt.
4. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird dem Stadtrat eine Bauabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Abteilung Bildung
 - Abteilung Immobilien
 - GB Finanzen + Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Peter', written in a cursive style.

Marcel Peter, Stadtschreiber