

Archiv 29.06
Geschäft 2023-034
Status öffentlich
Stossrichtung 6 Finanzen / keine 2. Stossrichtung

gemeinde bassersdorf
gemeinderat

Beschluss des Gemeinderates vom 7. März 2023

Liegenschaftenverwaltung

Ersatz Heizzentrale für Auenring 1 – 61 bzw. Auenring 22 und 31 Kreditbewilligung Baukostenanteil für Heizungsersatz über CHF 187'132

Ausgangslage

Auf der Parzelle Kat. Nr. 196, Auenring 15, befindet sich die Zentralheizung (Öl) für die Liegenschaften Auenring 1 - 61, von welcher der Kindergarten Auenring 22 sowie das Mehrfamilienhaus Auenring 31 die Fernwärme beziehen.

Für die Heizungsanlage besteht eine Dienstbarkeit (zu Lasten der Liegenschaft Kat. Nr. 196 der Arctus Immobilien AG) zur Wärmelieferung. Die Heizung beliefert derzeit insgesamt 24 Liegenschaften mit ca. 500 Wohnungen und einer Energiebezugsfläche von ca. 21'235 m². Die Heizung ist "End of Life" (Baujahr 2003) und weist Mängel auf, welche einen zeitnahen Ausfall der Heizung nicht ausschliessen. Das Fernwärmenetz datiert aus der Entstehungszeit der Überbauung (Baujahr 1968) weist Schwachstellen auf und hat zu hohe Wärmeverluste.

Erwägungen

Im Jahre 2019 wurde ein Variantenvergleich der Wärmeerzeugung an der Miteigentümersammlung vorgestellt. Ein Entscheid für eine besonders kosteneffiziente und ökologische Lösung unter Einhaltung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN 2014) bot die Heizvariante Holz/Öl und wurde mittels Zirkulationsbeschluss im Herbst 2020 angenommen.

Anschliessend wurden die Fachplaner der HTR AG mit der Planung der neuen bivalenten Pellets-/Ölheizung sowie der Technikanlage beauftragt. Neu soll nun aufgrund der Platzverhältnisse in der Technikzentrale eine 4 Heizkessel-Pelletsanlage mit je 330 kW sowie als Spitzenlastheizkessel ein Ölkessel mit 1'250 kW realisiert werden.

Die Wärmeerzeugung wird mittels Wärmetauscher vom Fernleitungsnetz getrennt. Die Fernleitungspumpen, die Regulierung sowie die Expansionsgefässe werden ebenfalls ersetzt. Von den bestehenden drei Öltanklager werden zwei Lager ausser Betrieb genommen und die Tanks zurückgebaut. In diesen beiden verbleibenden Tankräumen werden die technischen Speicher installiert sowie auch ein Raum als Pelletslager umgebaut.

Die Fernleitungen aus dem Erstellungsjahr der Überbauung werden durch neue erdverlegte Fernleitungen ersetzt. Bei den Einspeisungen in die Liegenschaft werden neue Wärmetauscher eingebaut. Allfällige Anpassungsarbeiten bzw. der Ersatz von Unterstationen gelten als bauseitige Nebenleistung des Eigentümers.

Die Abteilung Finanzen + Liegenschaften empfiehlt das Projekt anzunehmen, da bereits beide gemeindeeigenen Liegenschaften von der bestehenden Heizzentrale beliefert werden. Eigene Heizungsanlagen in den Liegenschaften zu realisieren, bedingt ein Ausstieg aus der Dienstbarkeit. Aufgrund eingeschätzter Rechtslage ist eine finanzielle Beteiligung an dem geplanten Projekt Heizzentrale Auenring 1 – 61 auch dann fällig. Die Gesteuerungskosten für eine neue, eigene Anlagen wären dann jeweils unverhältnismässig und aus Platzgründen schwer realisierbar.

Kostenvoranschlag / Zahlungsmodalitäten

Der Erneuerungsfonds beläuft sich gegenwärtig auf CHF 1'081'429.70 (Stand 31. Dezember 2022) und stellt sich aus den bisher getätigten Einlagen zusammen. Jeder Miteigentümer trägt die anteiligen Bau- und Projektkosten durch vorgängige Akontozahlungen.

Die Schlussabrechnung soll im 1. Quartal 2024 unter Abzug von Subventionen erfolgen.

Baukosten der Projektleitung Heizungsersatz

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	180'300
2	Gebäude	2'921'263
5	Baunebenkosten	157'500
Total Baukosten inkl. MWST		3'259'063

Kostengenauigkeit: ± 10 %

Kostenaufteilung je Liegenschaft

Bei der Verteilung der Bau- und Planungskosten kommt der bestehende Kostenverteilungsschlüssel zur Anwendung, welcher im Zuge der Ausarbeitung des neuen Reglements angepasst wird. Die Bau- und Planungskosten können aus dem bestehenden Erneuerungsfonds nicht gedeckt werden. Es ergibt sich folglich ein Kostenzuschuss für die Liegenschaft:

Kostenverteilungsschlüssel	0.847	5.999
----------------------------	-------	-------

Liegenschaft	Bau- und Planungskosten in CHF	Anteilige Kosten in CHF Auenring 22	Anteilige Kosten in CHF Auenring 31
Baukosten Total	3'259'063	27'604	195'511
Abzgl. Einlage Erneuerungsfonds	1'108'430	9'388	66'495
Kostenzuschuss Eigentümer	2'150'633	18'216	129'016
Ersatz / Anpassung Unterstation	0	10'000	30'000
Anteilige Baukosten Total inkl. MWST	2'150'633	28'216	159'016
Total Baukosten			187'232

Kostengenauigkeit: ± 10 %

Der mögliche Förderbeitrag (Energiezukunft Schweiz) entspricht bei Energiemenge 2'660'000 kWh CHF 475'000. Daraus ergibt sich voraussichtlich ein Subventionsabzug für die Liegenschaft Auenring 22 von CHF 4'025 und für das Mehrfamilienhaus Auenring 31 in Höhe von CHF 28'495.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Kredit für den Anteil an der Heizungssanierung betreffend Kindergarten Auenring und MFH Auenring 31 über CHF 187'232 (inkl. MWST) wird genehmigt. Die Kosten werden im Rahmen des Werterhaltungskonzepts ausserhalb des Budgets 2023 dem Investitionskonto 221.5040.00.18 (INV00242) belastet. Die Kosten gelten im Rahmen der Sanierung als gebunden.
2. Der Abteilungsleiter Finanzen + Liegenschaften sowie der Bereichsleiter Liegenschaften werden ermächtigt, alle für das Projekt notwendigen Unterschriften zu tätigen. Die Finanzkompetenz für die Rechnungen ist gemäss Finanzreglement vom 18. Juni 2013 einzuhalten.

Mitteilung an (elektronisch):

- _ Privera AG, Husacherstrasse 3, 8304 Wallisellen
- _ Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
- _ Abteilungsleitung Finanzen + Liegenschaften
- _ Bereichsleitung Liegenschaften
- _ Bereichsleitung Rechnungswesen
- _ Akten (Original)

Beilage:

- _ Protokoll der beteiligten MEG Heizzentrale Auenring 1 - 61

Gemeinderat Bassersdorf

Christian Pfaller
Gemeindepräsident

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:

Daniel Irminger, Tel. 044 838 85 88, daniel.irminger@bassersdorf.ch