

liegenschaften  
044 835 82 21  
liegenschaften@dietlikon.org

Protokollauszug vom 01.10.2024

2024-143            28.03            Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph  
**Alterszentrum Hofwiesen; Ersatz Heizung; Freigabe Baukredit (Ausführungsplanung / Ausführung)**

## a) Ausgangslage

### 1. Objektkredit

Für den Anteil der Gemeinde Dietlikon am Heizungsersatz (Kostenteiler; Politische Gemeinde 81,72 % / Stiftung Hofwiesen 18,28 %) wurde durch die Gemeindeversammlung am 11.12.2023 ein Objektkredit von Fr. 1'550'000.- (inkl. MwSt. und Reserve) bewilligt. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung 2024 enthalten (Konto 3212.5040.005 / Fr. 1'550'000.-).

### 2. Projektierungskredit

Am 02.04.2024 gab der Gemeinderat in einem ersten Schritt für das Erstellen des Vorprojektes (Phase 31) zulasten der Investitionsrechnung 2024 (3212.5040.005) als Anteil der Gemeinde Dietlikon einen Projektierungskredit von Fr. 28'602.00 (inkl. MwSt.) frei.

## b) Kosten (Baukredit)

Das Vorprojekt (inkl. Kostenvoranschlag) wurde in der Zwischenzeit durch das beauftragte Planungsteam erstellt und liegt vor. Gemäss Kostenvoranschlag muss mit folgenden Kosten gerechnet werden:

Leistung	Kredit	Vorprojekt	Abweichung
Erdwärmesonden	815'000.00	660'000.00	-155'000.00
Wärmepumpen und Speicher	280'000.00	280'000.00	0.00
Rohrleitungen	41'000.00	41'000.00	0.00
Apparate, Armaturen, Instrumente	21'000.00	21'000.00	0.00
Regel- und Sicherheitsorgane	28'000.00	28'000.00	0.00
Transport und Montage	47'000.00	47'000.00	0.00
Dämmungen	49'000.00	49'000.00	0.00
Demontagen	12'000.00	12'000.00	0.00
Provisorien	0.00	25'000.00	25'000.00
Tiefbauarbeiten / Umgebungsarbeiten	250'000.00	120'000.00	-130'000.00
Baumeisterarbeiten	25'000.00	20'000.00	-5'000.00
Schallschutz-Dämmungsarbeiten Heizzentrale	0.00	20'000.00	20'000.00
Elektroanlagen	60'000.00	200'000.00	140'000.00
Sanitäranlagen	20'000.00	20'000.00	0.00
Malerarbeiten	5'000.00	5'000.00	0.00
Nebenkosten	7'000.00	7'000.00	0.00

Leistung	Kredit	Vorprojekt	Abweichung
Honorare (Planungsteam)	140'000.00	174'000.00	34'000.00
Geologische Begleitung	5'000.00	5'000.00	0.00
Unvorhergesehenes	70'000.00	76'000.00	6'000.00
<b>Kosten brutto</b>	<b>1'875'000.00</b>	<b>1'810'000.00</b>	<b>-65'000.00</b>
abzüglich Förderbeiträge für Heizungsersatz	-100'000.00	-100'000.00	0.00
<b>Kosten netto</b>	<b>1'775'000.00</b>	<b>1'710'000.00</b>	<b>-65'000.00</b>

Kostenteiler / Kostenträger (gesamte Bausumme):

- Politische Gemeinde Dietlikon	81,72 %	Fr. 1'397'412.00
- Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter	18,28 %	Fr. 312'588.00
<b>Total</b>	<b>100,00 %</b>	<b>Fr. 1'710'000.00</b>

Mehr- und Minderkostenbegründung (Abweichungen):

Genauigkeitsgrad (SIA Kostenarten)

Beim Objektkredit handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die Kostenschätzung entspricht folgenden SIA-Kostenarten; die Teilphase 1 (strategische Planung; Schätzung des Finanzbedarfs) mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 25 % und die Teilphase 2 (Vorstudie; Grobkostenschätzung) mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 20 %. Das jetzt vorliegende Vorprojekt (Teilphase 31; Kostenschätzung) weist einen Genauigkeitsgrad von +/- 15 % auf. Festzuhalten ist, dass die Gesamtsumme des Objektkredites im Vergleich mit der Gesamtsumme des Kostenvoranschlages (Vorprojekt) jedoch keine grosse Differenz aufweist (Minderkosten in der Höhe von Fr. -65'000.- / dies entspricht einer Kostenabweichung von ca. 4 %).

Erdwärmesonden (Fr. -155'000.-)

Für den Objektkredit von Fr. 815'000.- wurden Erfahrungswerte anhand ähnlicher Bauobjekte und anhand grober Berechnungen ermittelt. Mit der Kostenschätzung ergaben sich 33 Erdsonden-Bohrungen. Für das Vorprojekt (Baukredit) wurde dann durch den Fachplaner eine Simulation in Auftrag gegeben (Geowat AG). Diese liegt dem Antrag bei. Neu sind lediglich 25 Erdsonden-Bohrungen nötig, was zu entsprechenden Einsparungen führt.

Provisorien (Fr. +25'000.-)

Dieser Betrag bzw. dieses Vorhaben war in der Kostenschätzung (Objektkredit) im Betrag der Erdwärmesonden enthalten. Diese Arbeiten werden durch eine separate Arbeitsgattung (Heizungsunternehmer) ausgeführt und somit im Kostenvoranschlag (Vorprojekt) separat aufgelistet.

Tiefbauarbeiten / Umgebungsarbeiten (Fr. -130'000.-)

Die Kosten für die Tiefbauarbeiten verringern sich, da aufgrund der Reduktion der Anzahl Erdsonden-Bohrungen von 33 auf 25 auch weniger Umgebungsarbeiten stattfinden.

Baumeisterarbeiten (Fr. -5'000.-)

Die Kosten des Baumeisters verringern sich, da aufgrund der Reduktion der Anzahl Erdsonden-Bohrungen von 33 auf 25 auch weniger Arbeiten anfallen.

Schallschutz-Dämmungsarbeiten Heizzentrale (Fr. +20'000.-)

Für das Erarbeiten des Vorprojektes wurde ein Bauphysiker beigezogen. In der Heizzentrale im Untergeschoss, unmittelbar unter der Demenzabteilung im Erdgeschoss, müssen für die entstehenden Lärmemissionen aufwendige Akustik-/Schallschutzmassnahmen ergriffen werden. Diese Kosten waren in der Kostenschätzung (Objektkredit) nicht enthalten.

Elektroanlagen (Fr. +140'000.-)

Dieser Betrag wurde in der Kostenschätzung (Objektkredit) zu tief geschätzt. Für die Schätzung wurde kein Elektrofachplaner beigezogen. Es muss auch diverses an den bestehenden Elektroinstallationen verändert / ersetzt werden (wie z.B. der Ersatz der Elektro-Verteilung im Untergeschoss, die zu wenig Leistung aufweist).

Honorare (Fr. +34'000.-)

In der Kostenschätzung (Objektkredit) war für die Tiefbau-/Umgebungsarbeiten kein Landschaftsarchitekt vorgesehen. Die Ausführung wird durch drei Fachplaner begleitet ( (Haustechnik-Ingenieur = Gesamtleitung, Elektroingenieur und Landschaftsarchitekt).

Unvorhergesehenes (Fr. +6'000.-)

Die Kosten für Unvorhergesehenes wurden aufgrund des Schwierigkeitsgrades etwas erhöht.

**c) Planungsaufträge**

Gemäss den vorliegenden Offerten wird für die Phasen 32 - 41 und 51 - 53 wird mit folgenden Kosten gerechnet:

	<b>Total Honorare (inkl. MwSt.)</b>	<b>Phase 31 (ausgeführt)</b>	<b>Phase 32 - 41 und 51 - 53</b>
Haustechnikplanung und Gesamtleitung (Andreas Müller GmbH, Seuzach)	Fr. 108'000.00	Fr. 11'215.40	Fr. 96'784.60
Elektro-Ingenieur (Edelmann Ingenieurbüro AG, Winterthur), exkl. Ausschreibung	Fr. 29'899.20	Fr. 10'624.10	Fr. 19'275.10
Landschaftsarchitekt (Steinmann GmbH, Winterthur)	Fr. 31'354.40	Fr. 9'048.00	Fr. 22'306.40
<b>Zwischentotal</b>	<b>Fr. 169'253.60</b>	<b>Fr. 30'887.50</b>	<b>Fr. 138'366.10</b>
+ Reserve und Rundung	Fr. 4'746.40	Fr. 4'112.50	Fr. 633.90
<b>Total (inkl. 8,1 % MwSt.) («Honorare» im Kostenvoranschlag)</b>	<b>Fr. 174'000.00</b>	<b>Fr. 35'000.00</b>	<b>Fr. 139'000.00</b>

Kostenteiler / Kostenträger:

- Politische Gemeinde Dietlikon	81,72 %	Fr. 113'590.80
- Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter	18,28 %	Fr. 25'409.20
<b>Total</b>	<b>100,00 %</b>	<b>Fr. 139'000.00</b>

**d) Termine / Investitionsrechnung**

Nach der Auftragsvergabe an das Planungsteam kann die Ausführungsplanung noch im Jahr 2024 beginnen, so dass auch die Submission (Ausschreibungen) Bestellungen usw. erfolgen können. Die Ausführung wird für das Jahr 2025 vorgesehen (u.a. bzgl. Lieferfristen). Die Kosten fallen wie folgt an:

- 2024:	Fr. 120'000.00	<i>zulasten Investitionsrechnung 2024</i>
- 2025:	Fr. 1'277'412.00	<i>zulasten Investitionsrechnung 2025</i>
<b>Total</b>	<b>Fr. 1'397'412.00</b>	

**e) Beschlüsse der Stiftung Hofwiesen**

Kreditgenehmigung Kostenanteil

Am 04.09.2024 hat der Stiftungsrat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Kostenanteil der Stiftung am Projekt «Neue Wärmeerzeugung, Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage» der Gemeinde Dietlikon gemäss Vorprojekt mit Kostenschätzung vom 13. Juli 2024, Gesamtkosten inkl. MWSt von CHF 1'710'000.- gemäss SIA +/-15%, Anteil der Stiftung 18.28% oder CHF 312'588.-, wird bewilligt.
2. Voraussetzung für Punkt 1 ist die Zustimmung der Politischen Gemeinde Dietlikon für deren Anteil in der Höhe von CHF 1'397'412.00 (81.72%).
3. Ebenfalls Voraussetzung für Punkt 1 ist der Abschluss einer Vereinbarung über den Betrieb der Wärmelieferung an die Liegenschaft Hofwiesenstrasse 10.
4. Kurt Schreiber wird beauftragt, mit der Politischen Gemeinde Dietlikon eine Liefervereinbarung abzuschliessen.

Regelung betr. Vergaben der Arbeiten bzw. Aufträge

Mit E-Mail vom 18.09.2024 hat der Stiftungsrat die Gemeinde ermächtigt, die Aufträge für das Projekt „Neue Wärmeerzeugung, Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlagen“ in eigener Kompetenz zu vergeben.

## Beschluss

1. Für den Heizungsersatz im Alterszentrum Hofwiesen wird als Anteil der Gemeinde Dietlikon zulasten der Investitionsrechnung 2024 und 2025 (Kto. 3212.5040.005) ein Kredit von Fr. 1'400'000.- (inkl. MwSt. und Rundung) freigegeben. Die Kosten für das Vorprojekt sind in diesem Betrag enthalten. Der am 02.04.2024 für das Vorprojekt bewilligte Kredit von Fr. 28'602.- (inkl. MwSt.) wird aufgehoben.
2. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Stiftung den auf sie entfallenden Kostenanteil in der Höhe von Fr. 312'588.- (inkl. MwSt.) am 04.09.2024 bewilligt hat.
3. Die Planeraufträge werden im freihändigen Verfahren wie folgt vergeben:  
Haustechnik-Ingenieur und Gesamtleitung (Phasen 32 - 41 und 51 - 53):  
Andreas Müller GmbH, Seuzach, für Fr. 96'784.60 (inkl. MwSt.). Es gelten die in der Offerte vom 22.01.2024 aufgeführten Leistungen und Konditionen.  
Elektro-Ingenieur (Phasen 32 + 33):  
Edelmann Ingenieurbüro AG, Winterthur, für Fr. 19'275.10 (inkl. MwSt.). Es gelten die in der Offerte vom 18.03.2024 aufgeführten Leistungen und Konditionen.  
Landschaftsarchitekt (Phase 32 - 41 und 51 - 53):  
Steinmann Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur, für Fr. 31'354.40 (inkl. MwSt.). Es gelten die in der Offerte vom 24.01.2024 aufgeführten Leistungen und Konditionen.
2. Die Liegenschaftenverwaltung wird beauftragt,
  - die Anbieter über die Arbeitsvergabe zu informieren sowie
  - die Arbeiten zu begleiten und zu überwachen und dem Gemeinderat sowie dem Stiftungsrat nach Abschluss der Arbeiten die Bauabrechnung vorzulegen.
3. Mitteilung an:
  - Liegenschaftenverwaltung (zum Vollzug)
  - Stiftung Hofwiesen- Wohnen im Alter
  - Liegenschaften-Ausschuss
  - RGPK (zur Information)
  - Finanzen
  - Akten

Gemeinderat

Philipp Flach  
1. Vizepräsident

Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: