

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 11. Juni 2024

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 3 Schwänthenmos 12. Ersatz Wärmeerzeugung
6.2.6.2 Genehmigung Ausführungskredit

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Für den Heizungsersatz der Liegenschaft Schwänthenmos 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.*

Kurzfassung

Die Heizung der Liegenschaft Schwänthenmos 12, welche zurzeit eine Asyl-Kollektivunterkunft sowie drei vermietete Gewerbeeinheiten umfasst, ist bereits 31 Jahre alt und hat die durchschnittliche Lebensdauer längst 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 über mehrere Heizperioden hinweg garantiert werden. Mit einem Ausführungskredit von CHF 396'000.00 soll der nicht-fossile Ersatz der Wärmeerzeugung unverzüglich nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung anhand genommen werden.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen Ausgangslage

Der Ersatz der Heizung der Liegenschaft Schwänthenmos 12 ist nach 31 Jahren dringlich. Es ist nicht sicher, wie lange die zuverlässige Wärmeversorgung der Liegenschaft noch gewährleistet werden kann. Seit dem 1. September 2022 gilt im Kanton Zürich das neue Energiegesetz. Ein Eins-zu-Eins-Ersatz mit einer Ölheizung ist seitdem nicht mehr zulässig. Deshalb wurde im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie für den Ersatz der Wärmeerzeugung in Auftrag gegeben, in der insgesamt acht unterschiedliche technische Lösungen geprüft wurden. Als Ergebnis hatte sich ergeben, dass es aus technischer, ökologischer und langfristig auch ökonomischer Sicht

am sinnvollsten ist, als nicht-fossilen Ersatz für die bestehende Heizung eine Erdwärmesonden-Wärmepumpe vorzusehen. Damit kann auch der Energiestrategie und der Energieplanung von Bund und Kanton entsprochen werden.

Für die Erstellung des Vorprojekts, der Ausführungsplanung und des Kostenvoranschlags wurden drei Fachplaner für Gebäudetechnik angefragt (HLKS-Planung). Das vorteilhafteste Angebot reichte die Firma Düring HLKS Engineering GmbH, Zürich, ein. Um die notwendigen Massnahmen und voraussichtlichen Kosten zur Umsetzung bereits mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % ermitteln zu können, genehmigte der Gemeinderat mit Beschluss vom 23. Oktober 2023 einen Projektierungskredit von rund CHF 39'000.00.

Basierend auf Konkurrenzausschreibungen und konkreten, gerundeten Offerten liegt nun ein Kostenvoranschlag als Basis für den Ausführungskredit vor.

Ausführungskredit Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen (inkl. MWSt.):

Heizungsanlage	CHF	155'000.00
Erdsondenbohrungen	CHF	155'000.00
Graben Tiefbau	CHF	24'000.00
Elektroarbeiten	CHF	12'000.00
Baumeister	CHF	3'200.00
Brandschutz, Maler, Reinigung	CHF	1'800.00
Demontage Öltank, Türe, Instandstellung	CHF	10'000.00
Reserve	<u>CHF</u>	<u>35'000.00</u>
Total Kredit (Kostengenauigkeit +/- 10 %)	<u>CHF</u>	<u>396'000.00</u>

Die Gesamtkosten unter Einschluss der Projektierungskosten von rund CHF 39'000.00 (bereits bewilligt) belaufen sich somit auf CHF 435'000.00 (inkl. MWSt.).

Folgekosten Künftige jährliche Belastung der Erfolgsrechnung:

• Kapitalfolgekosten:			
- Abschreibung 20 Jahre:	5 % von CHF 435'000.00	CHF	21'750.00
- Verzinsung Kapital:	1 % von CHF 435'000.00	CHF	4'350.00
• Betriebliche Folgekosten:	2 % von CHF 435'000.00	CHF	8'700.00
• Personelle Folgekosten:	Keine neuen Personalkosten	<u>CHF</u>	<u>0.00</u>
Jährliche Bruttomehrbelastung		CHF	34'800.00

Bei den jährlichen Kapitalfolgekosten handelt es sich um eine rein rechnerische Grösse für den Gemeindehaushalt, die keine effektiven Ausgaben darstellen, jedoch in jedem Kreditantrag formal ausgewiesen werden müssen.

Ausführungstermin Unmittelbar nach der Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2024 wird mit der weiteren Ausführungsplanung begonnen. Je nach Auslastung der Unternehmer muss mit der Ausführung nach der nächsten Heizperiode (Frühling/ Sommer 2025) gerechnet werden

Empfehlung Die Dringlichkeit zur Umsetzung des Heizungersatzes nimmt stetig zu. Eine zuverlässige Versorgung der Liegenschaft Schwänthenmos 12 mit Wärme und Warmwasser kann nicht mehr über mehrere Heizperioden hinweg garantiert werden. Fällt die Heizung im nächsten oder einem der folgenden Winter aus, muss temporär eine mobile Heizzentrale installiert werden, was erhebliche Mehrkosten nach sich ziehen würde.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen.

Referent Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht

Zumikon, 18. März 2024

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage • Protokollauszug Gemeinderat vom 18. März 2024 (GR 2024-32)