



Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 15. November 2023

272 Seewasserwerk Männedorf, Sanierung Flachdach, Ertüchtigung Dachausstiegstreppe und Installation PV-Anlage; Kreditantrag / öffentlich

1 Ausgangslage

Die Abdichtung des Flachdachs des Seewasserwerks an der Saurenbachstrasse 2 ist defekt. Das anfallende Regenwasser läuft teilweise bereits in das Gebäude. Um Folgeschäden zu vermeiden, muss das Dach total saniert werden (Abdichtung und Dämmung).

Der Dachausstieg für Kontrollgänge und Reparaturarbeiten erfolgt seit jeher über eine einfache Leiter, welche zur Sicherung durch den Betrieb festgebunden werden muss. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen Sicherheitsvorschriften. Der Dachausstieg wird baulich ertüchtigt. Ausserdem wird die ungenutzte Dachfläche im selben Schritt mit einer Photovoltaik-Anlage (PVA) ausgestattet, dessen erzeugte Energie ins Netz gespiesen wird.

Für die Massnahmen wurde ein Projekt ausgearbeitet und es wird ein Kredit beantragt.

2 Zuständigkeit und Bezug zur Strategie

Für den Beschluss ist gemäss Art. 18 der Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig.

Der Beschluss verfolgt die Vision zukunftsorientiert und klimaneutral der Strategie 2032 Nr. 4.1 Wir entwickeln Männedorf nachhaltig und handeln fortschrittlich und innovativ.

3 Erwägungen

Das defekte Flachdach erfordert eine Totalsanierung. Es werden sämtliche Abdichtungen und Dämmungen ersetzt und die Dachfläche im Anschluss neu begrünt.

Der Dachausstieg über eine Leiter entspricht nicht mehr den betrieblichen Anforderungen. Deshalb wird neu eine Dachausstiegstreppe installiert, die den Normen der Beratungsstelle für Unfallverhütung (BFU) entspricht.

Durch die Installation einer PVA wird die grosszügige, brachliegende Dachfläche zur Energieerzeugung genutzt. Mit dem gleichzeitigen respektiv nachfolgenden Aufbau der PVA werden massgebliche Synergien in verschiedenen Arbeitsgängen genutzt.

Mitberichte

Die Mitberichte des Fachbereichs Facility Management und des Fachbereichs Energieversorgung sind in Form einer Rückmeldung aufgrund der Geringfügigkeit im Antrag eingeflossen.

4 Finanzen und Folgekosten

Für die Totalsanierung des Flachdachs des Seewasserwerks, die Ertüchtigung der Dachausstiegstreppe und die Installation einer PVA an der Saurenbachstrasse 2 (Gebäude Seewasserwerk SWW) wird ein Kredit von CHF 341'100 exkl. MwSt. beantragt.

Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe von CHF 203'000 exkl. MwSt gemäss § 103 GG, für deren Bewilligung der Gemeinderat zuständig ist. Zusätzlich gelten CHF 138'100 exkl. MwSt. als neue Ausgabe.

Die gebundene Ausgabe von CHF 203'000 exkl. MwSt setzt sich aus den Spengler-, Flachdach-, Schreiner-, Metallbau-, Maler-, Gärtner-, Treppenbau- und Gerüstbauarbeiten sowie der Baureinigung zusammen. Sachwerte sind gemäss § 5 VGG laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten.

Die neue Ausgabe von CHF 138'100 exkl. MwSt beinhaltet die Anschaffung und Montage der PVA sowie die Baumeisterarbeiten und die Elektroinstallationen.

In sachlicher Hinsicht besteht bei der Totalsanierung des Flachdachs kein erheblicher Entscheidungsspielraum, da nur substanzerhaltende ordentliche Instandsetzungsmassnahmen getroffen werden (Notmassnahme). Diese bestehen darin, die Abdichtungen und Dämmungen zu ersetzen, um weitere Folgeschäden und damit verbundene Kosten zu vermeiden.

In zeitlicher Hinsicht besteht ebenfalls kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Aufwendungen können nicht weiter aufgeschoben werden, weil durch das undichte Flachdach bereits Regenwasser ins Gebäude eingedrungen ist.

In örtlicher Hinsicht besteht kein Entscheidungsspielraum, da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt.

Die Kosten für die Flachdachsanieung/Treppe sind im Budget 2023 und im Finanzplan 2022–2026 nicht enthalten und werden als Zusatzkredit zum Budget 2023 beantragt.

Im Budget 2023 und im Finanzplan 2022–2026 sind Kosten von CHF 150'000 für die PVA enthalten.

Die Verbuchung der Kosten für die Flachdachsanieung/Treppe erfolgt in der Investitionsrechnung KST 62920, KOA 503084 (Projekt 629164).

Die Verbuchung der Kosten für die PVA erfolgt in der Investitionsrechnung KST 61900, KOA 504081 (Projekt 619260).

Der Vergabeantrag beinhaltet folgende Vergaben:

- Fassadengerüst, In Gerüst AG in der Höhe CHF 12'068.85 inkl. MwSt.
- Spenglerarbeiten, Lobnik AG in der Höhe CHF 11'975.15 inkl. MwSt.
- Flachdacharbeiten, Lobnik AG in der Höhe CHF 138'828.55 inkl. MwSt.
- PV-Anlage, Lobnik AG in der Höhe CHF 106'989.20 inkl. MwSt.
- Elektroinstallationen, Enzler AG in der Höhe CHF 13'603.10 inkl. MwSt.

Terminplan

Phase	Termin / Zeitbedarf
Planung Bauprojekt	März–Juni 2023
Submission	Mai–August 2023
Genehmigung (Projekt, Kostenvoranschlag, Kredit)	November 2023
Realisierung - Flachdach und Treppe - PVA	November–Dezember 2023 Januar–Februar 2024

Kostenübersicht Dachsanierung

Positionen		Flachdachsanierung/ Treppe	Total
Betrag in CHF		Kredit [inkl. MwSt.]	Kredit [inkl. MwSt.]
1	- Grund und Rechte	0	0
2	- Bauarbeiten		190'500
	- Fassadengerüst	12'250	
	- Spenglerarbeiten	12'000	
	- Flachdacharbeiten	139'000	
	- Schreinerarbeiten	3'000	
	- Metallbauarbeiten	6'000	
	- Dachausstiegstreppe	4'750	
	- Malerarbeiten	4'000	
	- Umgebungsarbeiten	5'000	
	- Baureinigung	4'000	
	- Baustelleninformation	500	
3	- Bauseitige Leistungen	0	0
4	- Technische Arbeiten	0	0
5	- Unvorhergesehenes 15 %	28'500	28'500
	Total	219'000	219'000
		exkl. MwSt.	exkl. MwSt.
	Kredite	203'000	203'000
	gebunden oder neu	gebunden	gebunden
	Budgetkredit (ja, teilweise (Jahr) oder nein)	nein	nein
	Kostenart	503084	503084
	Projektnummer	629164	629164
	Kostenstelle	62920	62920
	Steuern oder Gebühren	Gebühren	Gebühren
	Investitionsrechnung (IR) oder Erfolgsrechnung (ER)	IR	IR
	Finanzplan	-	-
	einmalig oder wiederkehrend	einmalig	einmalig

Nachtrags- (NK) oder Zusatzkredit (ZK)	ZK	ZK
Einnahmen (ja oder nein)	nein	nein
Verpflichtungskreditkontrolle (ja oder nein)	ja	ja

Kostenübersicht PVA

Positionen		PVA	Total
Betrag in CHF		Kredit [inkl. MwSt.]	Kredit [inkl. MwSt.]
1	- Grund und Rechte	0	0
2	- Bauarbeiten		129'250
	- PV-Anlage	107'000	
	- Baumeisterarbeiten	1'500	
	- Elektroinstallationen	13'750	
	- Elektroinstallationen EW	7'000	
3	- Bauseitige Leistungen	0	0
4	- Technische Arbeiten	0	0
5	- Unvorhergesehenes 15 %	19'500	19'500
	Total	148'750	148'750
		exkl. MwSt.	exkl. MwSt.
	Kredite	138'100	138'100
	gebunden oder neu	neu	neu
	Budgetkredit (ja, teilweise (Jahr) oder nein)	ja	ja
	Kostenart	504081	504081
	Projektnummer	619260	619260
	Kostenstelle	61900	61900
	Steuern oder Gebühren	Gebühren	Gebühren
	Investitionsrechnung (IR) oder Erfolgsrechnung (ER)	IR	IR
	Finanzplan	2022–2026	2022–2026
	einmalig oder wiederkehrend	einmalig	einmalig
	Nachtrags- (NK) oder Zusatzkredit (ZK)	-	-
	Einnahmen (ja oder nein)	Ja, Subvention von Bund und Gemeinde	Ja, Subvention von Bund und Gemeinde
	Verpflichtungskreditkontrolle (ja oder nein)	ja	ja

5 Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen. Die einzelnen Gewerke können aufgrund deren Kosten (unter CHF 150'000) freihändig vergeben werden. Für die Gewerke wurden Konkurrenzofferten eingeholt.

6 Öffentlichkeit

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

7 Kommunikation und Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

8 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t :

1. Für die Totalsanierung des Flachdachs des Seewasserwerks, die Ertüchtigung der Dachausstiegstreppe und die Installation einer PVA an der Saurenbachstrasse 2 (Gebäude Seewasserwerk SWW) wird ein Kredit von CHF 341'100 exkl. MwSt. bewilligt. Im Kredit sind die Subventionen für die PV-Anlage nicht berücksichtigt.
2. Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe von CHF 203'000 exkl. MwSt. Zusätzlich gelten CHF 138'100 exkl. MwSt. als neue Ausgabe.
3. Die Kosten für die Flachdachsanieung/Treppe sind im Budget 2023 und im Finanzplan 2023–2027 nicht enthalten und werden als Zusatzkredit zum Budget 2023 bewilligt.
4. Im Budget 2023 und im Finanzplan 2022–2026 sind Kosten von CHF 150'000 für die PVA enthalten.
5. Die Verbuchung der Kosten für die Flachdachsanieung/Treppe erfolgt in der Investitionsrechnung KST 62920, KOA 503084 (Projekt 629164).
6. Die Verbuchung der Kosten für die PVA erfolgt in der Investitionsrechnung KST 61900, KOA 504081 (Projekt 619260).
7. Die Vergaben innerhalb des Kreditrahmens werden für die Flachdacharbeiten an den Fachbereichsleiter Facility Management und für den Aufbau der PVA an den Fachbereichsleiter Energieversorgung delegiert.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Boletin Ajvazaj, Fachbereichsleiter Facility Management
 - Rico Strebel, Fachbereichsleiter Energieversorgung
 - kreditkontrolle@maennedorf.ch

Für den Protokollauszug



Nadja El Hemdi
Gemeindeschreiberin