

## Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2022

# Abrechnung des Rahmenkredits für den Wärmeverbund Schwerzi - Etappe 3

### Inhaltsverzeichnis

<b>An die Stimmberechtigten .....</b>	<b>1</b>
<b>Aktenauflage .....</b>	<b>1</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze.....</b>	<b>1</b>
<b>ANTRAG.....</b>	<b>2</b>
<b>Beleuchtender Bericht .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Bauausführung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bauabrechnung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Schlussbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK) .....</b>	<b>4</b>

### An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 15 Ziffer 6 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

#### **Wärmeverbund Schwerzi (WVS) - Etappe 3 - Energetische Massnahmen Wärmeverbund und Mehrzweckgebäude Schwerzi - Bauabrechnung**

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2022 abzugeben.

### Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Infothek der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter [www.langnauamalbis.ch](http://www.langnauamalbis.ch) eingesehen werden.

### Das Wichtigste in Kürze

Am 11. Juni 2015 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Rahmenkredit von Fr. 1'488'000 (inkl. MwSt.) für die Jahre 2015-2020. Damit sollte die dritte Sanierungsetappe im Wärmeverbund Schwerzi realisiert werden.

Die Arbeiten wurden hauptsächlich in den Jahren 2015-2020 ausgeführt. Aus verschiedenen Gründen erfolgte die Realisierung gegenüber der Kreditbewilligung deutlich günstiger.



## **ANTRAG**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Bauabrechnung über die Etappe 3 beim Wärmeverbund Schwerzi (WVS) mit Gesamtkosten von Fr. 1'221'330.85 und damit einer Kreditunterschreitung von Fr. 269'078.25 wird genehmigt.

## Beleuchtender Bericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Ausgangslage

Am 11. Juni 2015 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Rahmenkredit von Fr. 1'488'000 (inkl. MwSt.) für die Jahre 2015-2020. Damit sollte die dritte Sanierungsetappe im Wärmeverbund Schwerzi (WVS) realisiert werden.

Die Gemeinde betreibt seit 1984 einen Wärmeverbund mit einer Holzschnitzelfeuerung in der Schwerzi-Scheune sowie heute einen Gaskessel im Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg. In einer ersten Etappe war 2013 die Siloaustragung erneuert worden und in einer zweiten Etappe 2014 erfolgte die Erneuerung der Heizzentrale.

Mit der dritten Etappe sollten energetische und technische Schwachstellen beseitigt und gleichzeitig der langfristige Werterhalt sichergestellt werden. Die Etappe wurde in drei Teilprojekte gegliedert:

- Ersatz Lüftungsanlage im Mehrzweckgebäude Schwerzi (Etappe 3a)
- Verbesserung der Heizungstechnik und der Warmwasseraufbereitung (Etappe 3b)
- Energetische Verbesserungen an den angeschlossenen Gemeindeliegenschaften (Etappe 3c)

Unabhängig von diesen Sanierungsetappen wurde der WVS mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2018 ab 1. Januar 2019 neu als Eigenwirtschaftsbetrieb geführt und dafür das Reglement Wärmeverbund Schwerzi genehmigt.

#### 1.2 Bauausführung

Die Ausführung erfolgt Schritt für Schritt hauptsächlich in den Jahren 2015 - 2018 (Etappen 3a/b) bzw. 2019/20 (Etappe 3c). Über die lange Projektdauer veränderten sich verschiedene Einflussfaktoren, so wurde z.B. das Wohnen im Alter Wolfgraben an den WVS angeschlossen und der alte Pavillon durch das neue Schulhaus Wolfgraben IV ersetzt. Das führte auch zu Konzeptanpassungen, welche einen wesentlichen Grund für die Minderkosten sind.

### 2. Bauabrechnung

	Kostenvoranschlag	Bauabrechnung
Etappe 3a Ersatz Lüftung Mehrzweckgebäude Schwerzi	Fr. 581'580.00	Fr. 522'658.60
Etappe 3b Verbesserung der Heizungstechnik	Fr. 748'980.00	Fr. 578'992.35
Etappe 3c GEAK-Massnahmen an Gebäuden	Fr. 157'300.00	Fr. 114'402.60
Gesamtleitung Etappe 3a-c		Fr. 5'277.30
Rundung	Fr. 140.00	
Zwischentotal	Fr. 1'488'000.00	Fr. 1'221'330.85
Teuerungsanpassung (Basis KV April 2014 mit 102.3 Punkten zu April 2017 mit 99.2 Punkten)	Fr. -45'090.90	
Zusatzkredit Gemeinderat 06.12.2016 (Einbezug Wohnen im Alter Wolfgraben)	Fr. 21'000.00	
Zusatzkredit Gemeinderat 14.03.2017 (Einbezug Wohnen im Alter Wolfgraben und Schulhaus Wolfgraben IV)	Fr. 26'500.00	
<b>Gesamtkosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>Fr. 1'490'409.10</b>	<b>Fr. 1'221'330.85</b>

Somit resultiert eine Kostenunterschreitung von Fr. 269'078.25 (18.1%).

Da sich die Kosten über die Jahre 2014-2020 verteilen, ergibt sich bei der Teuerungsrechnung ein gewisser Ermessensspielraum. Der Grossteil der Kosten fiel in den Jahren 2016-2018 an, deshalb wurde der Stand per April 2017 verwendet. Dies ist zudem der bisher tiefste Stand dieses Indexes und führt also auch zur höchstmöglichen Teuerungsreduktion des Kredits.

Die Lüftungserneuerung (Etappe 3a) konnte insgesamt günstiger als erwartet ausgeführt werden. Bei der Etappe 3b führte insbesondere der Verzicht auf mehrere Wärmepumpenboiler zu grossen Einsparungen. Das wurde durch eine Konzeptänderung möglich mit Umstellung des WVS vom reinen Winterbetrieb auf einen Ganzjahresbetrieb. Bei der Etappe 3c wurde auf die Dämmung des Dachbodens im Schulhaus Wolfgraben I verzichtet. Besser wäre nämlich eine Isolation des gesamten Dachstocks, was allerdings aus bauphysikalischen und finanziellen Gründen im Rahmen der in einigen Jahren anstehenden Gesamtsanierung des Gebäudes realisiert werden soll.

### **3. Schlussbemerkungen**

Der Gemeinderat und die Liegenschaftenkommission empfehlen den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen.

### **4. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**

Die RPK hat die Vorlage geprüft. Bei der Prüfung berücksichtigt die RPK die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle Angemessenheit. Die Vorlage wird für in Ordnung befunden.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage gemäss dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

## **Gemeinderat Langnau am Albis**

Reto Grau  
Präsident

Adrian Hauser  
Gemeindeschreiber

4. Oktober 2022