

**2025/39 6.02.04 Bauprojektmanagement
Pflegezentrum Wildbach, Leuchtensersatz Etappe 1, Kreditbewilligung (gebundene Ausgabe)**

Beschluss Stadtrat

1. Für den Beleuchtungsersatz der öffentlichen Bereiche der Häuser Schirmling und Ahorn wird ein Baukredit von 910'000 Franken inklusive MWST (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2020, Preisstand 01.04.2024, 116,6 Punkte) als gebundene Ausgabe bewilligt.
2. Die Ausgaben für den Beleuchtungsersatz der öffentlichen Bereiche der Häuser Schirmling und Ahorn sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00966-5451.5040.00 910'000 Franken
(Pflegezentrum Wildbach, Beleuchtungsersatz Haus Schirmling und Ahorn (öffentliche Räume))
3. Gegen den Beschluss über die Bewilligung von gebundenen Ausgaben kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Hinwil, 8340 Hinwil, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und wenn möglich beizulegen.
4. Der Beschluss über die gebundenen Ausgaben ist amtlich zu publizieren.
5. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilungsleiterin Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
6. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Stadtrat eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
7. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
8. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Leiter a.i. Pflegezentrum Wildbach
 - Geschäftsbereichsleiterin Gesellschaft + Soziales
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Abteilungsleiterin Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Beleuchtungen im Pflegezentrum Wildbach sind zurzeit noch grösstenteils mit Leuchtstofflampen und Halogenlampen ausgestattet. Seit dem Verkaufsverbot von Leuchtstofflampen und Halogenlampen ab dem 3. Quartal 2023 hat sich die Beschaffung für Ersatzleuchtmittel verunmöglicht. Die Restbestände aus dem Lager werden im Laufe des Jahres 2025 aufgebraucht sein. Bereits heute können teilweise die Leuchtmittel nicht mehr ersetzt werden. Besonders die grossen Beleuchtungskörper in den öffentlichen Bereichen sind für den Betrieb des Pflegezentrums enorm wichtig.

Projektbeschreibung

Das Pflegezentrum Wildbach hat zusammen mit der Abteilung Immobilien geprüft, ob die bestehenden Leuchten auf LED umgerüstet werden können. Leider ist dieser Ersatz nicht möglich, da die vorhandenen DALI-Regulierungen diese Massnahme nicht unterstützen. Die Regulierung der Leuchten mittels DALI ist gem. den SLG 104:2014 Alters- und sehbehindertengerechte Beleuchtung im Innenraum gefordert, da die Beleuchtung im Innenraum – beispielsweise im Korridor – in der Nacht lediglich reduziert werden muss und nicht ausgeschaltet werden darf.

Auch wurde geprüft, in welchen Bereichen die Beleuchtung am dringendsten ersetzt werden muss. Eine Priorisierung wurde erstellt. Folgende Bereiche sollen einen Beleuchtungsersatz erfahren:

- Haus Ahorn:
Korridore, Erdgeschoss bis 6. Obergeschoss
Aufenthaltsräume
Cafeteria
Saal
Foyer
- Haus Schirmling:
Korridore, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss
Aufenthaltsräume

In den genannten Bereichen ist hinsichtlich der im Pflegezentrum Wildbach noch an Lager stehenden Leuchtstofflampen ein Ersatz unabdingbar. Die Häuser Esche und Buche sollen mittelfristig saniert werden, weshalb ein Ersatz der Beleuchtung zum jetzigen Zeitpunkt unwirtschaftlich wäre. Zudem werden die ausgebauten Leuchtmittel dem Ersatz der Leuchten in diesen beiden Häusern dienen, soweit dies möglich ist.

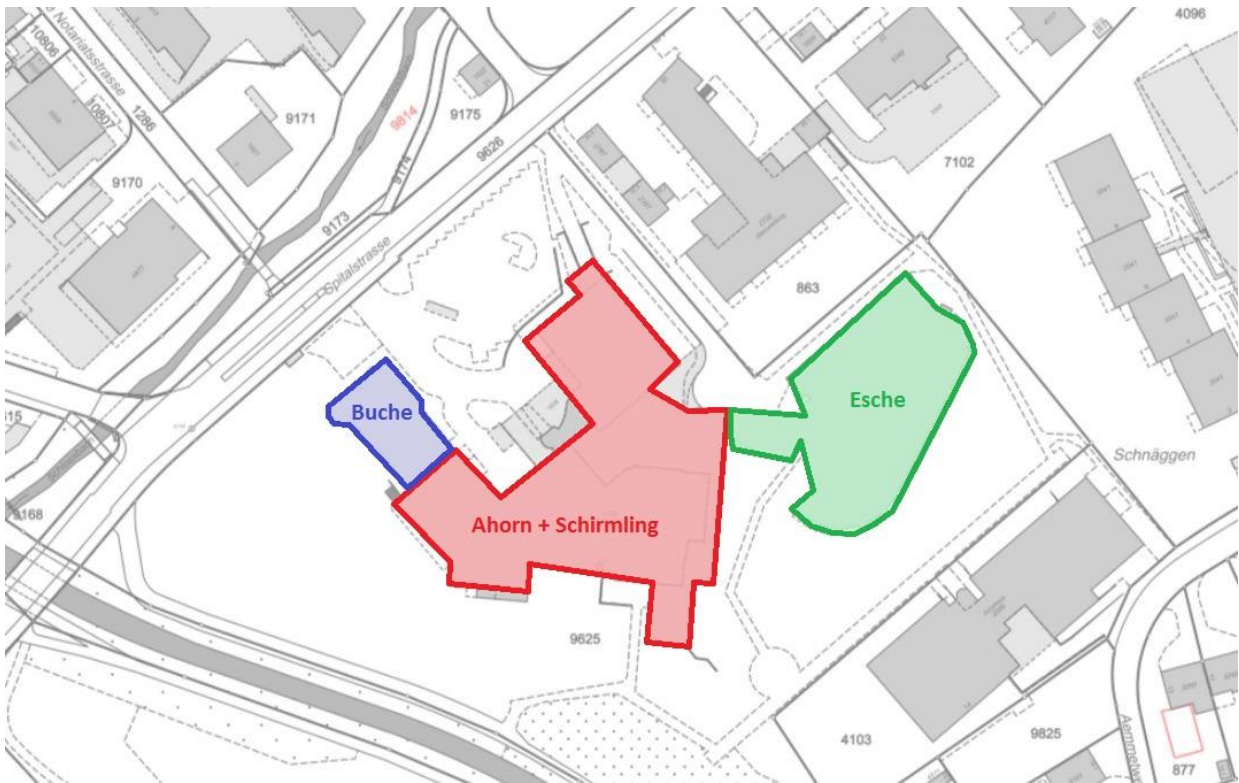


Bild 1: Situation Pflegezentrum Wildbach mit Standort der Häuser Ahorn und Schirmling



Bild 2: Haus Ahorn - Grosser Saal



Bild 3: Haus Ahorn - Korridor



Bild 4: Haus Schirming - Korridor



Bild 5: Haus Schirming - Aufenthaltsbereich



Bild 6: Haus Schirming – Küche und Essraum



Bild 7: Haus Schirmling - Foyer

Technische Beschreibung

Die DALI-Regulierung ist vom Gesetz her Bedingung. DALI steht für "Digital Addressable Lighting Interface", was bedeutet, dass ein digitales Protokoll verwendet wird, um Lichtquellen über eine elektrische Leitung zu verbinden und gesamthaft zu steuern. DALI erlaubt es, die einzelnen Leuchten einer Beleuchtungsanlage über wenige Leitungen flexibel anzusteuern. Die Leuchten lassen sich zu unterschiedlichen Gruppen zusammenfassen, um abrufbereite Lichtszenen abzuspeichern.

Baukosten

Auf der Grundlage der Kostenschätzung der Firma Wolf Elektro AG vom 18. April 2024 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. MWST) zu rechnen.

Bezeichnung	Betrag
Beleuchtung Haus Ahorn und Schirmling, gerundet	742'000.00
Honorar Elektroplaner, gerundet	79'000.00
Gips- und Malerarbeiten, Schätzung	41'000.00
Interne Baubegleitung Abt. Immobilien (1 % der Erstellungskosten)	7'830.00
Unvorhergesehenes und Rundung (5 % der Erstellungskosten)	40'170.00
Kosten	910'000.00

Im Budget 2025 wurden für den Leuchtenersatz 770'000 Franken eingestellt.

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen (ANR01495)	20 Jahre	910'000.00	45'500.00
Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme (1,5 %):			
Zinsaufwand		910'000.00	13'650.00
Kapitalfolgekosten zulasten des Eigenwirtschaftsbetriebs Pflegezentrum Wildbach (im ersten Betriebsjahr)			59'150.00

Minderaufwendungen

Durch die Umrüstung auf LED-Leuchten wird zukünftig der Energieverbrauch deutlich tiefer ausfallen und es können entsprechend Kosten – rund 60 % des heutigen Energieverbrauchs – eingespart werden.

Gebundenheit der Ausgabe

Allgemeines

Die Gemeinde ist gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG) verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

Gebundene Ausgaben setzen einen Beschluss des Stadtrats bzw. der eigenständigen Kommissionen und, soweit die Ausgabe voraussehbar ist, einen Budgetkredit voraus (§ 105 GG).

Sachlicher Ermessensspielraum

Die Beleuchtungen in den öffentlichen Räumen des Pflegezentrums müssen zur Sicherheit der Bewohnenden jederzeit funktionieren und den unterschiedlichen Lichtverhältnissen angepasst werden können. Um den Beleuchtungsanforderungen zu entsprechen bedarf es einer Beleuchtungsregulierung anhand eines DALI-Systems. Der einfache Leuchtenumbau auf LED ist nicht möglich, weil dies nicht mit der Beleuchtungsregulierung kompatibel wäre. Deshalb kann nur ein Leuchtenersatz dem drohenden Lichtausfall entgegenwirken.

Örtlicher Ermessensspielraum

Bei dem Leuchtenersatz besteht kein örtlicher Handlungsspielraum. Die Beleuchtung in den öffentlichen Räumen eines Pflegezentrums muss gewährleistet werden. Die Beleuchtung muss auf die Nutzung durch ältere Menschen und Menschen mit Sehbehinderung ausgelegt sein.

Zeitlicher Ermessensspielraum

Bei dem Leuchtersatz besteht kein zeitlicher Handlungsspielraum. Die bestehenden Leuchten sind mit Leuchtstofflampen und Halogenlampen ausgestattet, welche nicht mehr beschafft werden können. Der Lagerbestand wird in Kürze aufgebraucht sein. Danach können die Leuchten nicht mehr benutzt werden und die öffentlichen Räume im Pflegezentrum würden nicht mehr beleuchtet werden können.

Gebundenheitserklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären. Die Kompetenz zur Bewilligung der gebundenen Ausgabe liegt gemäss Art. 23 Abs. 2 Ziff. 2 Gemeindeordnung beim Stadtrat.

Erwägungen

Die vorhandenen Leuchtstoff- und Halogenlampen des gesamten Pflegezentrums Wildbach können aus technischen Gründen nicht mit LED Leuchtmittel bestückt werden. Es ist gesetzlich zugelassen, die Lagerreserven aufzubauchen. Da diese im Verlaufe des Jahres 2025 aufgebraucht sein werden, sind mit oberster Priorität die öffentlichen Bereiche der Häuser Schirmling und Ahorn neu auszurüsten. Diese Bereiche werden u.a. extern vermietet, bilden die repräsentative Adresse des Pflegezentrums aus und dienen der Sicherheit der Bewohner. Ein Ausfall der Beleuchtung in diesen Bereichen würde den Betrieb verunmöglichen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin