

## Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 26. Juni 2024

**2024/170 6.02.04 Bauprojektmanagement  
Pflegezentrum Wildbach, Teilersatz Schliessanlage, Kreditbewilligung (in eigener Kompetenz)**

### Beschluss Stadtrat

1. Für die Anpassung der bestehenden Schliessanlage der Liegenschaften des Pflegezentrums Wildbach wird ein Objektkredit von 260'000 Franken inklusive MWST in eigener Kompetenz des Stadtrats ausserhalb des Budgets 2024 bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:  
  
Konto Nr. INV00909-5451.5040.00                      260'000 Franken  
(Pflegezentrum Wildbach, Teilersatz Schliessanlage)
3. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Pflegezentrum Wildbach
  - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
  - Abteilung Immobilien
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### Ausgangslage

Bei einer viel genutzten Schliessanlage kann mit einer Lebensdauer von 15 Jahren gerechnet werden. Bei überdurchschnittlich hoher Nutzung kann sich die Lebensdauer grundsätzlich reduzieren. Im Pflegezentrum Wildbach wurde im Jahre 2010 einen Teil der Schliessanlage mit mechatronischem Elostar-Zylinder (Dormakaba AG) ausgestattet. Nun hat die Dormakaba AG in Wetzikon das Elostar-System auf Ende 2024 abgekündigt. Das heisst, es werden keine neuen Komponenten mehr hergestellt. Deshalb ist eine Anpassung der bestehenden Schliessanlage unumgänglich. Insgesamt sind von dieser Anpassung sämtliche Aussenzugänge betroffen (Haus Esche inkl. Garten-, Küche und Lieferantenzugang, Haus Ahorn inkl. 1 Haupt-, 1 Garten- und 3 Personalzugänge sowie Haus Buche mit 1 Haupt- und 1 Gartenzugang), sowie im Gebäudeinneren sämtliche Räume mit Personalzugang (bspw. Teamzimmer, Garderoben, Lager, usw.). Zudem müssen beim Haus Schirming sämtliche Zylinder ausgetauscht werden.

### Geplante Anpassung

Bei der geplanten Anpassung wird das Kaba-Elostar Schliesssystem auf das Nachfolgeprodukt Kaba-Evolvo umgerüstet. Zudem werden alle Mitarbeiterschlüssel ausgetauscht und die Aussenhaut der Gebäude wird neu elektronisch gesichert.

Die neuen Komponenten sind zukunftsgerichtet und können später auch ins EXOS-9300 Umfeld integriert werden. Damit verfolgt die Abteilung Immobilien bei allen neuen oder angepassten Schliessanlagen über alle stadteigenen Liegenschaften die Strategie, das in Zukunft dieses EXOS-9300 Umfeld integriert werden kann. Dies wird der Stadt Wetzikon zukünftige eine zentrale Verbindung aller Schliessanlagen ermöglichen. Entsprechend muss die Anpassung der Schliessanlage weiterhin mit den Komponenten der Firma Dormakaba AG beschafft werden.

### Technische Erläuterungen zur Abnutzung

Folgende Gründe führen zu einer Abnutzung der Zylinder:

Abnutzung der Federn, welche die Goldplättchen im Zylinder an den Schlüssel drücken, die den Chip zweiseitig ablesen- Abnutzung der Goldbeschichtung -> Korrosion -> keine elektrische Lesung des Chips möglich

- Mechanik durch Staub, Regen, Temperaturschwankungen und Kondenswasser beansprucht (Taupunkt in Zylindermitte)

Die Schlüssel der Mitarbeitenden und ein grosser Teil der Schlüssel der Bewohnenden basiert auf Elostar. Die Abnutzung eines aus Neusilber hergestellten Schlüssels ist rein mechanisch: die Chromnickelstahl-Stifte im Zylinder kratzen die Oberfläche des Schlüsselschaftes ab, dadurch entstehen neue Rillen und die Fräsungen werden verformt. Wird dabei im Öffnungsfall eine Zuhaltung (Stift) gesteuert, führt dies zu Funktionsproblemen.

Um die Nutzung und Funktionalität der bestehenden Schliessanlage in Zukunft sicherzustellen, müssen alle Mitarbeitenden mit einem neuen Elostar-Schlüssel (bestellbar bis Ende 2024) ausgerüstet werden, da die Abnutzung und Lebensdauer der Schlüssel erreicht ist.

Für die Soft- und Hardware für die Programmierung und Schlüssel-Buchhaltung gibt es schon seit einiger Zeit keinen Support mehr. Um die Nutzung der bestehenden Schliessanlage in Zukunft garantieren zu können, ist ein Teilersatz der Schliessanlage zwingend notwendig. Damit werden auch die Sicherheit und Überwachung der Zutrittskontrollen dem Stand der Technik angepasst.

Der Teilersatz der Schliessanlage ist so aufgelegt, dass weitere Ausbauschritte in Zukunft problemlos erfolgen können und die Schliessanlage über weitere Jahre betrieben werden kann.

### Kosten

Auf der Grundlage der Grobkostenschätzung der Firma Schneider Eisenwaren Haushalt AG vom 8. April 2024 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. MWST) zu rechnen.

Bezeichnung	Betrag
Schliessanlage	216'764.95
Montage	26'322.35
Interne Baubegleitung Abt. Immobilien	4'320.00
Unvorhergesehenes und Rundung	12'592.70
<b>Kosten</b>	<b>260'000.00</b>

Im Budget 2024 wurde kein Betrag eingestellt.

Vom Gesamtbetrag seiner Kompetenz für Ausgaben ausserhalb des Budgets über 750'000 Franken hat der Stadtrat bis jetzt für das Rechnungsjahr 2024 128'500 Franken benötigt.

### Folgekosten

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

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen (ANR01472)	15 Jahre	260'000.00	17'333.33
Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme (1,75 %):			
Zinsaufwand		4'550.00	4'555.00
<b>Kapitalfolgekosten zulasten des Eigenwirtschaftsbetriebs Pflegezentrum Wildbach (im ersten Betriebsjahr)</b>			<b>21'888.33</b>

### Erwägungen

Die Schliessanlage ist seit nunmehr 14 Jahren im Betrieb und hat somit die erwartete Lebensdauer erreicht. Da Einzelkomponenten nicht mehr nachbestellbar sind, ist die Anpassung der bestehenden Schliessanlage inklusive Austausches der Schlüssel und der elektronischen Sicherung der Aussenhaut unumgänglich.

Die gewählten Komponenten (C-Lever) des Nachfolgeprodukts Kaba-Evolo lassen zwei voneinander getrennte Zugänge zu, einerseits mechanisch, andererseits elektronisch. Letzteres lässt sich komplett ohne Abnutzung der Zylinder oder der Schlüsselschäfte bewerkstelligen. Damit kann mit einer längeren Lebensdauer gerechnet werden.

Die Anpassung der bestehenden Schliessanlage erhöht die Sicherheit und sorgt auf lange Zeit hin für einen reibungslosen Zugang von aussen in das Pflegezentrum.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin