

Erläuterungen zur Medien- und Nebenkostenabrechnung

Die Medien- und Nebenkostenabrechnung der Flughafen Zürich AG ist komplex. Im Folgenden haben wir zu einzelnen Punkten Erläuterungen für Sie zusammengestellt.

Grundlagen

Die von der Flughafen Zürich AG definierten Modelle richten sich nach den in der Schweiz geltenden Gesetzen und Verordnungen. Die Verträge mit unseren Partnern bilden die Grundlage zur Verrechnung der Medien- und Nebenkosten. Gemäss diesen vereinbarten Grundlagen werden die Leistungen der Flughafen Zürich AG mit den aktuellen Tarifen und Ansätzen verrechnet.

Kundennutzen

Unsere internen und externen Partner erhalten vierteljährlich eine transparente, auf Vollkosten basierende Abrechnung für sämtliche Medien- und Nebenkosten ohne separate Akontostellung.

Spezialfall Flughafen

Die Medien- und Nebenkostenabrechnung von der Flughafen Zürich AG ist keine klassische Nebenkostenabrechnung sondern, wie es der Name sagt, eine Kombination aus Medien- und Nebenkosten. Die vorliegende Abrechnung enthält daher einerseits Komponenten, die Sie von einem städtischen Werk kennen (Medienkosten) und andererseits Komponenten, die einer „klassischen“ Nebenkostenabrechnung entsprechen (Gemeinkosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungshonorar).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Standort „Flughafen“ speziellen Anforderungen unterworfen ist. So muss eine erhöhte Versorgungssicherheit, spezielle Sicherheitsvorkehrungen und bestimmte ökologische Richtlinien eingehalten werden. Diese Anwendungen wirken sich immer auch auf die Kosten aus. Dessen ungeachtet sind wir jedoch überzeugt, dass wir Ihnen konkurrenzfähige Tarife anbieten können.

Medium & Mediumsart

Die Flughafen Zürich AG stellt die Ver- und Entsorgung der Gebäude mit Medien sicher. Die Infrastrukturanlagen auf dem Flughafengelände sind grösstenteils im Eigentum der Flughafen Zürich AG. In diesem Bereich der Primärversorgung übernimmt die Flughafen Zürich AG Aufgaben der üblicherweise öffentlichen Versorgung. Die Verteilung der Medien innerhalb der Gebäude wird als Sekundärversorgung bezeichnet und stellt die Ver- und Entsorgung der einzelnen Verbraucher im Gebäude sicher.

Innerhalb des Mediums differenziert die Mediumsart die unterschiedliche Wertigkeit und somit auch den Tarif. Das Medium Wasser beinhaltet beispielsweise die Mediumsarten Frischwasser, Grundwasser, Technisches Wasser WBV, ...

Umlagemodell

Sofern technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, sind die Bezugsmengen pro Gebäude und Medium einzeln gemessen. Das Umlagemodell berücksichtigt die vorhandene Messstellenstruktur innerhalb der Gebäude und weist die Verbrauchsmengen verursachergerecht den einzelnen Räumen zu. Nach der letzten

Messstelle erfolgt die Umlage der Mengen immer mit einem medienspezifischen Faktorenmodell auf den einzelnen Raum.

utilities@zurich-airport.com
Tel. +41 (0)43 816 72 72

Jedem Raum ist in eine Nutzungsart nach SIA 416/DIN 277 zugewiesen. Diese Struktur wurde mit den flughafenspezifischen Nutzungsarten erweitert. Die Medienfaktoren sind pro Medium und Nutzungsart gebildet. Sie gewichten die Raumfläche.

Der Anteil eines Raumes ist wie folgt definiert:

$$[\text{gemessene Menge einer Messstelle}] \times \frac{([\text{Fläche}] \times [\text{Medienfaktor}] \times [\text{Vertragsdauer}])}{\sum([\text{Fläche}] \times [\text{Medienfaktor}] \times [\text{Vertragsdauer}])}$$

Die Nebenkostenmodelle, insbesondere die Medienfaktoren wurden in Zusammenarbeit mit einer spezialisierten externen Unternehmung (Reust, Marti & Beuchat AG, Zürich) entwickelt. Basis der Medienfaktoren sind gängige Normen, der Vergleich mit anderen Referenzobjekten und Testmessungen.

Grossverbraucher werden sofern technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar separat gemessen.

Die Verteilung der Mengen und Kosten erfolgt gleichermassen auf intern und extern vermietete Flächen. Öffentliche Flächen wie z.B. Passagierflächen werden intern vermietet und ebenfalls verursachergerecht mit Mengen und Kosten belastet. **Leerstandkosten werden von der Flughafen Zürich AG getragen.**

Fallen auf nicht vermietbaren Flächen nebenkostenfähige Aufwendungen an, werden diese pro Objekt und Medium separat gesammelt und als Gemeinkosten mit dem Medienfaktorenmodell den zur Verfügung stehenden vermietbaren Flächen anteilmässig belastet.

Abrechnung Allgemein

Die Medien- & Nebenkostenabrechnung erfolgt vierteljährlich und wird pro Vertrag (Partner und Objekt) erstellt. Die Abrechnung basiert auf dem aktuellen, vertraglich vereinbarten Raumbestand und enthält folgende Leistungskomponenten:

Medienkosten

Die Medienkosten setzen sich aus einer direkt-verbrauchsabhängigen Komponente (Arbeitspreis), einer indirekt- verbrauchsabhängigen Komponente (Gemeinkosten) und einer verbrauchsunabhängigen Komponente (Leistungspreis) zusammen.

Unter dem Arbeitspreis werden sämtliche Messstellen aufgeführt, an welchen die im Vertrag enthaltenen Räume oder Objekte partizipieren. Pro Messstelle sind jeweils die gesamte gemessene Menge sowie Ihr kalkulatorischer Anteil gemäss Umlagemodell ersichtlich.

Diese kalkulatorische Menge (bei Alleinbezüglern beträgt sie 100%) wird mit dem mediumsartspezifischer Tarif multipliziert. Die aktuelle Tarifliste finden Sie unter: www.flughafen-zuerich.ch/utilities

Mengen von nicht vermietbaren Räumen wie z.B. technische Räume oder Korridore werden als Gemeinkosten auf die vermietbaren Flächen umgelegt.

Der Leistungspreis wird auf den gebäudeübergreifenden Infrastrukturanlagen der Primärversorgung ermittelt. Er enthält sämtliche Aufwendungen für die Bereitstellung der Leistungskapazität bis zur Liefergrenze, ist unabhängig von der bezogenen Menge und somit auch dann zu entrichten, wenn kein Bezug erfolgt. Falls Sie Mieter bei der Flughafen Zürich AG sind, ist diese Komponente in der Miete bzw. im DL-Entgelt enthalten und wird daher nicht verrechnet.

utilities@zurich-airport.com
Tel. +41 (0)43 816 72 72

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten beinhalten die im Gebäude anfallenden nebenkostenfähigen Leistungen für die Wartung, Bedienung und Instandhaltung der Anlagen. Auf der Abrechnung sind jeweils das Total pro Gebäude sowie Ihr kalkulatorischer Anteil ersichtlich. Letzterer verhält sich proportional zum Anteil der Summe von Arbeitspreis und Gemeinkosten.

Verwaltungshonorar

Das Verwaltungshonorar deckt sämtliche internen Aufwendungen der Flughafen Zürich AG für die Medien- und Nebenkostenbewirtschaftung ab und wird mit einem prozentualen Zuschlag auf die Medien- und Instandhaltungskosten verrechnet.

Medienspezifisches: Elektrizität

Neben dem direkten Stromverbrauch wird ihnen, je nach Gebäude, auch ein Gemeinkostenanteil belastet. Dieser Anteil beinhaltet beispielsweise Strom für gemeinsam genutzte Liftanlagen, Beleuchtung von Korridoren oder Eingangsbereichen.

Bei der Bemessung der kalkulatorischen Anteile pro Raum wurde von Durchschnittswerten pro Nutzungsart ausgegangen. Modellbedingt können dadurch einzelne Mieter leicht benachteiligt bzw. übervorteilt werden. Allerdings ist die Messstruktur beim Strom relativ fein, wodurch das Verursacherprinzip gewahrt wird.

Medienspezifisches: HLK

Das Medium HLK kann je nach Klimatisierungsgrad diverse Mediumsarten beinhalten. Neben Wärme können auch Kälte, Antriebsstrom für Belüftung oder Wasser für die Befeuchtung verrechnet werden. Die Verbräuche dieser Mediumsarten sind immer separat gemessen und nicht schon in den Medien Elektrizität und Wasser enthalten.

Die Messungen richten sich grundsätzlich nach Zonen mit gleicher Klimatisierung, wobei Grossverbraucher möglichst separat gemessen werden. Bitte beachten Sie, dass insbesondere beim Medium HLK erhebliche saisonale Schwankungen auftreten können (Sommer/ Winter) und die einzelnen Quartalsrechnungen daher nur bedingt vergleichbar sind.

Medienspezifisches: Reinigung Gemeinflächen

Bei der Reinigung der Gemeinflächen handelt es sich um eine klassische Gemeinkostenposition. Sie beinhaltet folgende Leistungen: Unterhalts- und Grundreinigung von nichtvermietbaren Räumen (gemeinsam genutzte Toiletten, Korridore, Eingangshallen, Anlieferungsrampen, technische Räume, Treppenhäuser,

Liftanlagen, usw.), Fassadenreinigung (Innen- und Aussenglas sowie weitere Fassadenteile nach Bedarf) und Bestückungsmaterial für gemeinsam genutzte Toiletten (WC-Papier, Handseife, usw.). Die Kosten werden pro Gebäude gesammelt und via Faktorenmodell verteilt. Die Reinigung von Gemeinflächen ist unabhängig von der Raumreinigung und ist auch dann geschuldet, wenn der Mieter seine Flächen nicht über die Flughafen Zürich AG reinigt.

Medienspezifisches: Wasser

Bei der Bemessung der kalkulatorischen Anteile pro Raum wurden vor allem die verursachenden Argumente berücksichtigt. Dies ist meistens der Nutzer des Raumes. Deshalb werden beispielsweise Büro-, Schalter-, Verkaufsnutzungen mit einem Wasserverbrauch (Gemeinkostenanteil) belastet, auch wenn in den betreffenden Räumen kein Wasseranschluss vorhanden ist. Der Wasserverbrauch der allgemeinen WC-Anlagen wird den zugehörigen Mietflächen belastet.

Die Abwassermengen werden aufgrund der bezogenen Frischwassermengen verrechnet. Auf der Basis von Frachtbelastungen wurden verschiedene Abwasserarten bzw. Tarife definiert. In den meisten Objekten sind dies häusliches Abwasser und Gastro-Abwasser. Spezielle Gebäudenutzungen wie Catering-Gebäude, ARA im T-Areal und Toiletten-Entleerstation haben separate Tarife. Das Abwasser wird analog dem Frischwasser pro Messstelle separat aufgeführt.

Medienspezifisches: Abfallentsorgung

Die Messung von Abfallmengen erfolgt über Wägungen. Hierfür sind an den Containern spezielle Messeinrichtungen (Transponder) montiert, welche Menge, Abfallart, Datum und Herkunft bei der Leerung in den Presscontainer registrieren. Die Verteilung erfolgt gemäss Umlagemodell.

Jede Abfallart hat einen spezifischen Tarif. Je nach Abwicklungsart wird zusätzlich zwischen folgenden Tarifarten unterschieden:

- Tarif A: Entsorgung via Dauerauftrag ab Entsorgunginsel inklusive Handling, Infrastruktur und Unterhalt (Normalfall bei Mietverträgen)
- Tarif B: Entsorgung via Dauerauftrag ab Zentral- oder Hauptsammelstelle
- Tarif D: Entsorgung via Einzelauftrag ab Zentral- oder Hauptsammelstelle (zuzüglich Transport und Handling)

Die unterschiedlichen Tarife der Abfallarten sollen auch ein Anreiz zur Trennung der Abfälle sein. Bei jedem getrennten kg Papier sparen Sie beispielsweise gegenüber dem Kehrlichpreis 20 Rappen und schonen gleichzeitig die Umwelt. PET ist gratis! Bitte im Entsorgungsraum die gekennzeichneten Container benutzen.

Über die Medien- und Nebenkostenabrechnung können nur ordentliche bzw. im Vertrag aufgeführte Abfallarten verrechnet werden. In den meisten Fällen sind dies Kehrlich und Papier/Karton. Spezielle Abfälle wie z.B. Sperrgut oder Sonderabfälle werden separat über Einzelaufträge abgewickelt. Bitte melden Sie sich für solche Aufträge bei der zuständigen Fachstelle der Flughafen Zürich AG Gebäudeentsorgung: entsorgung@zurich-airport.com / Tel +41 (0)43 816 26 92

Bitte beachten Sie, dass die Abfallentsorgung in den Reinigungsdienstleistungen nicht enthalten ist. Aufwendungen für die Entsorgung ab Sammelstelle (Entsorgungsraum oder Entsorgunginsel im Gebäude) bis zum Endentsorger müssen daher auch dann entrichtet werden, wenn der Abfall aus Ihren Mieträumen durch die Reinigung entsorgt wird.

Weitere ergänzende Informationen

Falls Sie noch Fragen haben stehen Ihnen folgende weitere Informationsquellen zur Verfügung:

- Die aktuellen Tarife und Dokumente mit medienspezifischen Details finden Sie unter www.flughafen-zuerich.ch/utilities
- Die Kontaktdaten für Fragen ist auf jeder Abrechnung aufgeführt.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und hoffen, Ihnen mit diesen Erläuterungen nützliche Informationen geliefert zu haben.