



Protokollauszug
3. Sitzung vom 9. Februar 2022

**36/2022 6.1.5.2 Rütistrasse 16, Einbau Lüftung/Kühlung
Kredit von Fr. 245'000.00 und Auftragsvergabe**

1. Ausgangslage

Das Gewerbegebäude Rütistrasse 12/14/16/18 wurde in Etappen 2014 (Rütistrasse 12/14) und 2017 (Rütistrasse 16/18) von der Stadt Schlieren erworben. Die insgesamt 17'000 m² Nutzfläche mit rund 300 Arbeitsplätzen werden als Innovations- und Jungunternehmerzentrum (IJZ) an 41 Mieter vermietet und bewirtschaftet. Das Areal Rütli- bis Ifangstrasse als westlichster Teil des Gaswerkareals soll in den nächsten Jahren als Wohn- und Hightech-Areal "Schlieren Nord-Ost" entwickelt und positioniert werden. Im IJZ sind bereits namhafte innovative Unternehmungen angesiedelt.

Die beiden Gebäudetrakte Rütistrasse 12/14 und 16/18 bieten die Chance, in den Dachgeschossen für Zu- und Abluft entsprechende Lüftungs- und Kühlungsanlagen einzubauen und dadurch innovative Forschungsarbeitsplätze zu ermöglichen. Aufgrund der Energiewende sowie der städtischen Immobilienstrategie 2035 wird der Gebäudekomplex IJZ gemäss SRB 183 vom 27. Oktober 2021 ab Sommer 2022 der Fernwärme ewz/ARA Werdhölzli angeschlossen. Weiter wird geplant, auf den ideal gelegenen Dachflächen im 2023 eine der grössten Schlierener Photovoltaikanlagen einzubauen. Somit würde das Gebäude mit nahezu 100 % erneuerbarer Energie betrieben werden können.

2. Projekt Etagenlüftung-/Kühlung

Beim IJZ eignet sich das Dachgeschoss mit den darüber liegenden Dachflächen für den Einbau von punktuellen Etagenlüftungen und Kühlungen. Bereits sind Lüftungs- und Kühlanlagen beim Trakt Rütistrasse 12/14 und auch für ein Forschungslabor auf dem Dach der Rütistrasse 16/18 im Einsatz. Nun soll für eine Labor- und Forschungswerkstätte an der Rütistrasse 16, mit einer Nutzfläche von 560 m², eine Etagenlüftung-/Kühlung (Monoblock) eingebaut werden.

Weiter beinhaltet das Projekt:

- Zu- und Abluftanlage (Teilklimaanlage) mit Wärmerückgewinnung
- Luftherwärmung, Luftkühlung und Luftentfeuchtung
- Verwendung von Fernwärme für die Luftherwärmung
- Bedarfsgesteuerte Luftverteilung mittels elektronischer Volumenregelung
- Kälteerzeugung mit Freecooling (freie Kühlung)
- Plattentauscher und Kaltwasserspeicher für die hydraulische Trennung
- Umluftkühlgeräte mit Ventilatoren
- Individuelle Regulierung der Zonen mit Datenerfassung und Alarmierung

Die Luft- und Kälteverteilung wird grundsätzlich durch die Mieter vorgenommen.

3. Kosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags präsentiert sich wie folgt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten und Planung	20'000.00
2	Gebäude	207'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	8'000.00
9	Reserve/Unvorhergesehenes	10'000.00
Total	(inkl. MWST)	245'000.00

4. Wirtschaftlichkeit

Die 560 m² Nutzfläche werden heute zu einer durchschnittlichen Nettomiete von Fr. 120.00 bis Fr. 150.00 pro Quadratmeter vermietet. Nach dem Einbau der Lüftung/Kühlung, respektive bei der Zertifizierung von BSL 2 Labors (biologische Schutzstufe), werden diese Flächen zukünftig für rund Fr. 255.00 pro m² angeboten werden können. Dies bedeutet, dass die Investitionskosten von Fr. 245'000.00 ab Zertifizierung der Räumlichkeiten bei Vollvermietung in sechs Jahren amortisiert sind.

5. Kreditrechtliche Bestimmungen

Die Investition INV00443 ist im Budget 2022 mit einem Betrag von Fr. 245'000.00 eingestellt.

6. Arbeitsvergabe und Submission

Die Aufträge für die Realisierung nach SIA 102 der Lüftung/Kühlung werden im freihändigen Verfahren vergeben. Das Gebäude Rütistrasse 12/14/16/18 ist im Finanzvermögen der Stadt Schlieren und untersteht daher nicht der Submissionsverordnung.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für den Einbau einer Lüftungs- und Kühlungsanlage an der Rütistrasse 16 wird ein Kredit von Fr. 245'000.00 bewilligt.
2. Es wird folgender Auftrag vergeben:

Arbeitsbereich	Firma	Kosten Fr.
Lieferung und Montage LK Anlage	Wälchli AG, Schlieren	159'396.00

3. Mitteilung an
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Leiter Unterhalt Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin