



**Protokollauszug**  
**12. Sitzung vom 15. Juni 2022**

**126/2022 6.1.6.3      Geschäftshaus, Rütistrasse 12-18, Photovoltaikanlage  
Contracting mit EKZ**

**1. Ausgangslage**

Gemäss Energierichtplan 2015 sind mit dem Immobilienportfolio der Stadt folgende Richtwerte zu erreichen:

- Die Energiekennzahl muss bis 2035 um 45 % reduziert werden.
- Die öffentlichen Gebäude verwenden bis 2020 zu 100 % erneuerbaren Strom.

Mit SRB 290 vom 16. Dezember 2020 hat der Stadtrat das Postulat von Songül Viridén "Photovoltaik auf städtischen Gebäuden" abgeschrieben mit den Schlussfolgerungen, dass die Stadt bestrebt ist, die eigenen hochgesteckten Ziele ihrer Energiepolitik zu verwirklichen. Es soll zukünftig angestrebt werden, dass die Stadt selbst in Photovoltaikanlagen (PVA) investiert oder mittels Contracting vergibt. Weiter wurde festgehalten, dass der Stadtrat PVA auf bestehenden Gebäuden wie dem Innovations- und Jungunternehmerzentrum an der Rütistrasse 12/14/16/18 prüft. Der Stadtrat hat mit SRB 183 bereits am 27. Oktober 2021 beschlossen, bei diesem Gewerbebau, die damals bivalente Wärmeerzeugung mit Gas und Heizöl als Energieträger auf Fernwärme zu wechseln und den "Energieverbund Schlieren" durch ein Contracting dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) anzuschliessen.

**2. Photovoltaikanlage und E-Ladestationen Contracting EKZ Rütistrasse 12/14 und 16/18**

Die Liegenschaft Rütistrasse 12/14 (54.5 % Wertquoten) wurde per 1. März 2014 von der Stadt erworben, der Gebäudeteil Rütistrasse 16/18 (27.5 % Wertquoten) per 25. November 2016. Der gesamte Gebäudekomplex mit Baujahr 1989 hat sich seither als Kompetenz-, Innovations- und Jungunternehmerzentrum entwickelt.

Für das Projekt ist vorgesehen, dass die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) die PVA auf den beiden Hauptdächern Rütistrasse 12/14 und 16/18 sowie zusätzliche sechs E-Ladestationen entlang der Fassade Rütistrasse 12/14 finanzieren, installieren und während 20 Jahren mit einer Vollgarantie betreiben. Nach Ende der Vertragsdauer gehen die gesamte PVA sowie die sechs E-Ladestationen ins Eigentum der Immobilieneigentümerin über.

Technische Angaben:

<i>Technik</i>	<i>Gebäude 12-14</i>	<i>Gebäude 16-18</i>
Installierte Spitzenleistung kWp	170	220
Installierte AC-Leistung kW	120	150
Prognose Stromertrag kWh/Jahr	155'000	200'000
Prognose Eigenverbrauchsanteil %	95	80

### 3. Contractingverträge PVA und E-Ladestationen

#### 3.1. Contracting PVA

Die EKZ installieren rund 1'080 Panels auf einer Gesamtfläche von 4'200 m<sup>2</sup> mit einer Leistung von 355'000 kWh pro Jahr. Der daraus erzeugte Strom gehört zu 100 % der Immobilieneigentümerin und wird durch eine Tochterfirma der EKZ (enpuls AG) den 47 Mietern im Gebäude weiterverrechnet.

Die jährlichen Kosten betragen inkl. MWST:

- Fr. 41'012.16 für Amortisation und Verzinsung
- Fr. 10'586.91 für Betrieb, Service und Unterhalt
- Fr. 3'166.40 für die Messungen und Weiterverrechnung an die Mieter

Diese Kosten werden den Strombezüglern weiterverrechnet. Sie liegen unter den jeweiligen Strommarktpreisen von derzeit 14.9 Rappen/kWh.

#### 3.2. Contracting E-Ladestationen

Die EKZ installieren sechs E-Ladestationen 200 A und sorgen damit für eine Kapazitätserweiterung der E-Ladestationen auf städtischem Gebiet. Die Ladestationen können für Mieter und Besucher, an den Abenden und Wochenenden jedoch auch für die Bevölkerung freigeschalten werden. Die Ladeleistungen der einzelnen Stationen werden über ein dynamisches Lastmanagement geregelt, welches den Verbrauch auch im Gebäudeinneren regelt.

Die jährlichen Kosten betragen inkl. MWST:

- Fr. 5'729.64 für Amortisation und Verzinsung
- Fr. 2'304.78 für Betrieb, Service und Unterhalt

Die Messungen und die Weiterverrechnung an die Mieter werden durch den Bereich Liegenschaften erfolgen, die freie öffentliche Nutzung erfolgt über eine Bezahl-App analog den E-Ladestationen beim Stadthaus.

### 4. Entnahme aus dem Erneuerungsfonds

Die Investitionen von Fr. 68'497.10 für die Umrüstung zum Zentralen Eigenverbrauch (ZEV) der Hauptverteilungen im Gebäude inkl. NA-Schutz und Datenlogger gehen zu Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft, respektive des Erneuerungsfonds

Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2020		584'346.44
Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2021	ca.	654'520.00
Einlagen in Erneuerungsfonds 2022/23		130'000.00
Beitrag an ewz Fernwärme Contracting		-230'000.00
Beitrag an EKZ PVA und Ladestationen Contracting		-68'500.00
Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2023	ca.	554'520.00

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Rütistrasse 12/14/16/18 hat an der Versammlung vom 18. Mai 2022 den beiden Contractingverträgen zugestimmt.

### 5. Schlussfolgerungen

Die Herausforderungen für eine Energiewende 2050 und neu auch die Unabhängigkeiten von geopolitischen Situationen sind bekannt, ebenso auch die nationalen, kantonalen und städtischen Energieziele, unter anderem auch als Energiestadt Gold. Mit dem Bau einer grossflächigen PVA an der Rütistrasse 12/14/16/18 steigt für die Mieter des Innovations- und Jungunternehmerzentrums die

Energiesicherheit und die Stromkosten stabilisieren sich, was wiederum die Vermietbarkeit der Flächen erhöht.

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Die Contractingverträge Photovoltaik und E-Ladestationen mit den EKZ werden genehmigt.
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftrag, die Contractingverträge zusammen mit den Stockwerkeigentümern Rütistrasse 12/14/16/18 zu unterzeichnen.
3. Mitteilung an
  - Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich
  - Dieter von Hoff, Im Obstgarten 6, 8700 Küsnacht
  - VR AG, Rütistrasse 18, 8952 Schlieren
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Archiv

Status: öffentlich

**Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Janine Bron  
Stadtschreiberin