



**Protokollauszug**  
**22. Sitzung vom 6. Dezember 2023**

**280/2023 6.1.5.2 Mehrfamilienhaus, Zürcherstrasse 72, Heizungsersatz 2024**  
**Gebundene Ausgabe von Fr. 340'000.00 und Auftragserteilungen**  
**von Fr. 208'670.25**

**1. Ausgangslage**

Das Mehrfamilienhaus Zürcherstrasse 72 liegt östlich des Stadtzentrums zwischen der Zürcherstrasse/Limmattalbahn und dem Grünraumareal Moos mit Spielwiese, Turnhalle und Kindergarten. Das Wagi Shopping und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs liegen in der unmittelbaren Nähe.

Für die Anlage bestehen folgende Gebäudekennzahlen:

Parzelle Kat. Nr.:	7601
Baujahr:	1943
Parzellen Fläche:	714 m <sup>2</sup>
Erwerb des Grundstücks mit Liegenschaft:	1991
Kaufpreis:	Fr. 1'450'000.00
Bauzone:	W4
Gebäudeversicherungswert 2022:	Fr. 1'758'000.00
Bilanzwert:	Fr. 2'327'500.00
Wohneinheiten:	4 x 3 ½ Zi.-Wohnungen 4 x 4 ½ Zi.-Wohnungen

Die Wohnungen sind in zweispänniger Anordnung auf vier Etagen verteilt, dem Hochparterre und drei Obergeschossen, wobei das 3. Obergeschoss leicht abgeschrägt ist. Alle Wohnungen verfügen über zwei Balkone. Das Haus ist voll unterkellert. In Etappen wurden die Küchen/Bäder sowie die Fenster saniert und ersetzt. 2002 wurde der Farbanstrich an der Fassade erneuert. Mit dem Erstbezug 1943 wurde eine Ölheizung in Betrieb genommen und 1991 durch eine Erdgasheizung ersetzt welche aufgrund der Abgasmessungen und der Betriebsjahre in den nächsten ein bis zwei Jahren ersetzt werden muss. Seit dem 1. September 2022 ist das Energiegesetz in Kraft, welches den 1:1 Ersatz von Erdgasheizungen verbietet.

Mit SRB 289 vom 16. Dezember 2020 hat der Stadtrat für bestehende Bauten den Gebäudestandard 2019.1 Energiestädte Schweiz beschlossen und mit SRB 200 vom 10. November 2021 die Immobilienstrategie 2035. Dabei soll bei Bestandesbauten die Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energie erfolgen. Weiter wird im behördenverbindlichen kommunalen Energieplan 2015 sowie in der Netto-Null-Strategie der Stadt Schlieren festgehalten, dass für die städtischen Gebäude folgende Vorgaben gelten:

- Die Energiekennzahl ist bis 2020 um 25 % zu reduzieren (wurde erreicht) und sie soll bis 2035 um 45 % gesenkt werden.
- Die Beheizung erfolgt bis 2020 zu 30 % (wurde nicht erreicht) und bis 2035 zu 60 % mit erneuerbarer Energie oder Abwärme.
- Die Stadt Schlieren übernimmt eine Vorbildfunktion und beheizt die städtischen Gebäude bis 2030 zu 100 % mit erneuerbaren Energien.

Gemäss dem Energieplan 2015 liegt das Gebäude an der Zürcherstrasse 72 im Gebiet E4.

## 2. Heizungsersatz und Wahl des Energieträgers Mehrfamilienhaus Zürcherstrasse 72

Die Wärmeerzeugung soll künftig durch Luftwasser-Wärmepumpen erfolgen. Südlich des Gebäudes werden drei effiziente, geräuscharme (max. 56 dB) Luftwasser-Wärmepumpen mit je 27.4 kW Leistung aufgestellt. Mittels begrünter Lärmschutzwand gegen das Mehrfamilienhaus werden die drei Pumpen optisch wie auch akustisch abgeschottet.

Vorgängig muss die alte Heizzentrale demontiert und fachgerecht entsorgt werden. Die Leitungen werden an das neue Verteilsystem angepasst und ein neuer Warmwasserspeicher (Boiler) installiert. Die Elektroerschliessung des Gebäudes erfolgt zurzeit mittels einer Freileitung. Die vorhandene Elektro-Kapazität ist nicht ausreichend für den Betrieb von Wärmepumpen. Daher ist ein neuer und verstärkter, im Erdreich verlegter Elektrohausanschluss zu erstellen. Zudem muss die bestehende Elektro-Hauptverteilung im Gebäude ersetzt werden.

Gemäss Energieplan 2015 gibt es zurzeit am Standort der Zürcherstrasse 72 keine Alternativen als der Einsatz von Luftwasser-Wärmepumpen.

## 3. Kosten

### 3.1. Beschaffungskosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags präsentiert sich wie folgt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	7'000.00
2	Gebäude	307'400.00
4	Umgebung	5'000.00
9	Reserve/Unvorhergesehenes	20'600.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b>340'000.00</b>

Es ist mit einem Förderbeitrag von rund Fr. 5'500.00 zu rechnen.

## 4. Kreditrechtliche Bestimmungen

Bei der Investition handelt es sich um eine gebundene Ausgabe, da es sich um eine Ersatzinvestition handelt und die bestehende Gasheizung am Ende der Lebensdauer angelangt ist. Im Budget 2023 ist in der Investitionsrechnung INV00279 ein Betrag von Fr. 230'000.00 eingestellt. Aufgrund der Mehrleistungen im Bereich Elektro, mit neuer Hauptverteilung und Gebäudeanschluss, liegt der Kostenvoranschlag um Fr. 110'000.00 über dem angezeigten Betrag.

## 5. Submission

Die Aufträge für Heizung und Sanitär sowie Baumeisterarbeiten werden im freihändigen Verfahren vergeben.

## 6. Terminplan

Abhängig von den immer noch angespannten Lieferfristen wird die Ersatzvornahme voraussichtlich bis spätestens Mitte 2024 erfolgen können.

## 7. Erwägungen

Rund 80 % aller städtischen Energiezentralen sind mit Erdgas als Energieträger ausgerüstet. Somit stehen in den nächsten Jahren grössere Investitionen an. Diese Investitionen sind im Finanzplan aufgrund der einzelnen Ausgangslagen jeder Energiezentrale bezüglich Ablaufdatum, Energierichtwerte, Lage gemäss Energieplan sowie der Energiekennzahlen des Gebäudes im Finanz- und Masterplan (15-jährige Planung) eingestellt.

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt Mehrfamilienhaus, Zürcherstrasse 72, Heizungsersatz wird ein Kredit von Fr. 340'000.00 zu Lasten der Investition INV00279 bewilligt.
2. Es werden folgende Aufträge vergeben:

Arbeitsbereich	Firma	Kosten Fr.
Heizung & Sanitär	Bühlmann Heizungen AG, Zürich	140'443.45
Baumeister	J.F. Jost Bau AG, Schlieren	68'226.80
3. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die entsprechenden Aufträge zu erteilen und die Werkverträge zu unterzeichnen.
4. Mitteilung an
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Leiter Unterhalt
  - Fachstelle Finanzen
  - Archiv

Status: öffentlich

### Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Janine Bron  
Stadtschreiberin