



**Protokollauszug**  
**23. Sitzung vom 13. Dezember 2023**

**295/2023 6.1.5.2 Rütistrasse 16, Kühlung und Lüftung 2024**  
**Kredit von Fr. 190'000.00 und Auftragsvergabe von Fr. 31'240.00**

**1. Ausgangslage**

Das Gewerbegebäude Rütistrasse 12/14/16/18 wurde in Etappen 2014 (Rütistrasse 12/14) und 2017 (Rütistrasse 16/18) von der Stadt erworben und wird seither als Innovations- und Jungunternehmerzentrum (IJZ) aufgebaut und bewirtschaftet. Die insgesamt 17'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden aktuell an 47 Mieter vermietet, welche rund 400 Arbeitsplätze anbieten. Das Areal Rüti- bis Ifangstrasse als westlichster Teil des Gaswerkareals soll in den nächsten Jahren als Hightech-Areal "Schlieren Nord-Ost" entwickelt und positioniert werden. Im IJZ sind bereits namhafte innovative Unternehmen angesiedelt.

Mit SRB 36 vom 9. Februar 2022 genehmigte der Stadtrat für den Einbau einer Lüftungs- und Kühlungsanlage an der Rütistrasse 16 im 3. Obergeschoss einen Kredit von Fr. 245'000.00, welche den Mietern ermöglicht, ihre Offices, Labors- und Werkstätten auf einer Fläche von 360 m<sup>2</sup> auf eigene Kosten an ein baubewilligtes Lüftungs- und Kühlungs-system mit eigenen Endgeräten anzuschliessen.

Der Stadtrat hat mit SRB 126 vom 15. Juni 2022 die Contracting-Verträge für eine Photovoltaik Anlage (PVA) mit E-Ladestationen 350 MWh pro Jahr bewilligt. Diese wurde im Sommer 2023 montiert und produziert seit Oktober 2023 Strom. Die zentrale Eigenversorgung ZEF, ab 1. April 2024 in Betrieb, dürfte für die 47 Mieter rund 80 % des eigenen Strombedarfs abdecken. Nun zeigen die Berechnungen auf, dass in den Sommermonaten weitere 120 m<sup>2</sup> Offices und auch Labor- und Werkstätten mittels PV Strom belüftet und gekühlt werden könnten. Die Stadt als Vermieterin kann somit zusätzliche innovative Forschungsarbeitsplätze anbieten. Die insgesamt neuen 120 m<sup>2</sup> Office, Labor- und Werkstatträume befinden sich im 3. Obergeschoss direkt unter dem Flachdach und sind in den Sommermonaten zunehmend Innentemperaturen von über 30 Grad ausgesetzt. Es zeichnet sich ab, dass generell bei Gebäuden der Heizbedarf abnehmen und der Klimakältebedarf zunehmen wird.

**2. Projektbeschreibung Kühlung/Lüftung Rütistrasse 16**

Die Kapazitätserweiterung um 120 m<sup>2</sup> der Lüftungs- und Kühlungsanlage im 3. Obergeschoss der Rütistrasse 16 ist technisch möglich.

Weiter beinhaltet das Projekt:

- Einreichung des Baugesuchs
- HLKS-Planung
- Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten
- Erstellung neuer Raumtrennungen und Durchgänge
- Erstellung von zwei kleinen Sitzungszimmern respektive Besprechungskojen
- Lüftungs- und Klimageräte
- Wasseraufbereitungsanlage

- Druckluftanlage
- Erweiterung der heute bestehenden flexiblen Labor- und Officefläche

Die Kosten für die Endgeräte für die Kühlung und Lüftung der Labor- und Werkstatteinrichtungen werden durch die Mietenden getragen.

### 3. Termine

Die Ausführung erfolgt nach dem Vorliegen der Baubewilligung. Diese dürfte bis Mitte 2024 vorliegen. Die Umbauten werden anschliessend ausgeführt und bis Ende September 2024 fertig erstellt werden.

### 4. Kosten

#### 4.1. Beschaffungskosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags präsentiert sich wie folgt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	25'000.00
2	Gebäude	160'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	5'000.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b>190'000.00</b>

Von den Fr. 190'000.00 sind 70 % mietzinsrelevante resp. wertvermehrnde Investitionen. Die belüfteten und gekühlten Labor- und Werkstattträume können mit Fr. 400.00 pro m<sup>2</sup>/Jahr und die Office-räume mit Fr. 240.00 pro m<sup>2</sup>/Jahr anstelle von Fr. 200.00 pro m<sup>2</sup>/Jahr respektive Fr. 120.00 pro m<sup>2</sup>/Jahr vermietet werden. Die Kapitalfolgekosten werden somit innert rund 10 Jahren amortisiert und verzinst.

### 5. Kreditrechtliche Bestimmungen

Die Investition ist im Budget 2023 mit einem Betrag von Fr. 95'000.00 eingestellt. In der Investitionsplanung sind gesamthaft Fr. 295'000.00 vorgemerkt.

### 6. Submission

Als erstes steht die Vergabe des Baumanagements an, inkl. Fachplanung, Baubewilligungsverfahren, Altlastenuntersuchungen, Terminplanung und Bauleitung. Der Auftrag für das Baumanagement wird im freihändigen Verfahren vergeben. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt durch den Stadtrat die Lüftungs- und Kühlungsvergabe.

### 7. Erwägungen

Das Gewerbe-, Innovations- und Jungunternehmerzentrum Rütistrasse 12/14/16/18 ist seit der Eigentumsübernahme vollständig ausgebucht. Zeitweise besteht sogar eine Warteliste auf Innovations- und Laborflächen. Mit der Erweiterung der bereits bestehenden klimatisierten Werkstatt- und Laborflächen auf neu total 480 m<sup>2</sup> wird dieses Segment abgeschlossen.

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Für das Projekt Einbauten Labor wird ein Kredit von Fr. 190'000.00 inkl. MWST zu Lasten der Investition INV00464 bewilligt.

2. Es wird vorerst folgender Auftrag vergeben

Arbeitsbereich	Firma	Kosten Fr.
Baumanagement	Integral design-build AG, Schlieren	31'240.00

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 Rechnungswesen
  - Fachstelle Finanzen
  - Archiv

Status: öffentlich

**Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Janine Bron  
Stadtschreiberin