

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 4. Oktober 2017

833.

Immobilien Stadt Zürich, Alterszentrum Laubegg, Quartier Friesenberg, Anschluss an das Anergie-Netz der Familienheim-Genossenschaft Zürich, gebundene Ausgaben; Erstellung eines Velounterstands, Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

In den Jahren 2014/15 wurde das Alterszentrum Laubegg (AZ Laubegg) im Friesenberg-Quartier instandgesetzt (STRB Nr. 804/2013). Bauaufgabe bei der Instandsetzung war, das AZ Laubegg an das Anergie-Netz (Wärmeverbund) der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) anzuschliessen und den Wärme- und Warmwasserbedarf neu mit erneuerbaren Energien abzudecken. Das Anergie-Netz war zum Zeitpunkt der Projektierung der Instandsetzung noch nicht erstellt, weshalb der Anschluss wie geplant in einem nachgelagerten Projekt erfolgt.

Die Erstellungskosten des Bauvorhabens belaufen sich auf Fr. 1 235 000.–, der Ausführungskredit einschliesslich Reserven beträgt Fr. 1 420 000.–. Davon entfallen Fr. 1 360 000.– als gebundene Ausgaben auf die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Anergie-Netzanschluss und Fr. 60 000.– als neue Ausgaben auf die Erstellung eines Velounterstands.

2. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 804 bewilligte der Stadtrat am 4. September 2013 überwiegend gebundene Ausgaben von 19,06 Millionen Franken für die Instandsetzung des Haupt- und Nebengebäudes des AZ Laubegg. Das Projekt umfasste primär die Erneuerung der Sanitär-, Elektro- und Lüftungsanlagen, eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle im Nebengebäude, die Ausstattung der Zimmer mit Nasszellen und räumliche Optimierungen.

Als Arealüberbauung muss das AZ Laubegg entweder dem Minergie-Standard entsprechen oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 Prozent übertreffen (Art. 8 Abs. 6 der Bau- und Zonenordnung). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wurde deshalb die Auflage erteilt, das AZ Laubegg an das (damals noch nicht fertiggestellte) Anergie-Netz bzw. Niedertemperaturnetz der FGZ anzuschliessen. Im Beschluss wurde festgehalten, dass dieser Anschluss aus zeitlichen Gründen erst 2017 erfolgen kann und bis zu diesem Zeitpunkt die bereits installierte Gasheizung in Betrieb bleibt.

Inzwischen betreibt die FGZ das Anergie-Netz (Wärmeverbund) Friesenberg und nutzt die überschüssige Abwärme angrenzender Industrie- und Dienstleistungsunternehmen zur Beheizung ihrer Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Im Mai 2016 schlossen die Immobilien Stadt Zürich (IMMO, Wärmebezügerin für die Stadt Zürich) und die FGZ (Wärmelieferantin) einen Wärmelieferungsvertrag ab. Die Schnittstelle zwischen der FGZ und dem AZ Laubegg ist die Absperrklappe beim Abgang der Anschlussleitung Laubegg vom Anergie-Hauptleitungsnetz.

Heute wird auch die angrenzende Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) über die Energieerzeugungsanlage im AZ Laubegg mit Wärme und Warmwasser versorgt. Dies soll auch nach dem Anschluss an das Anergie-Netz der Fall sein. Die bestehenden Installationen für die SAW im AZ Laubegg können weiter verwendet werden. Mit der SAW wird ein separater Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen.

3. Bauprojekt

3.1 Anschluss an das Anergie-Netz

Nach dem Anschluss an das Anergie-Netz wird die bestehende Gasheizung durch eine neue Wärmepumpe grösstenteils abgelöst. Die Wärmepumpe wird in der bestehenden Heizzentrale

des AZ Laubegg installiert und durch eine im Erdreich verlaufende Leitung an das Anergie-Netz der FGZ angeschlossen. Der Leitungsbau wird teils unterirdisch mittels einer Spülbohrung realisiert (auf benachbarten Fremdgrundstücken), teils als offener Grabenbau (auf dem Grundstück des AZ Laubegg bis zum Einführungspunkt der Heizzentrale).

Die heutige Gasheizung wird aus wirtschaftlichen Gründen beibehalten, weil so die Wärmepumpe und die Leitungen kleiner dimensioniert werden können. Die Gasheizung wird nach der Umstellung aber nur noch zur Spitzenlast eingesetzt. Sie unterstützt die neue Wärmepumpe ab einer Aussenlufttemperatur von 0 °C und hebt die Vorlauftemperatur auf maximal 70 °C. Die Wärmepumpe mit einer Kondensatorleistung von 250 kW deckt rund 95 Prozent des Energiebedarfs und erzeugt eine maximale Vorlauftemperatur von 65 °C. Die bestehende Gasheizung mit 550 kW ist nach dem Einbau der Wärmepumpe zu gross und kann auf rund 200 kW gedrosselt werden. Dies wirkt sich u. a. positiv auf die Grundkosten aus.

Zur hydraulischen Trennung und zur Verlängerung der Lebensdauer der Wärmepumpe wird ein Pufferspeicher mit rund 6 m³ Inhalt installiert. Infolge der engen Platzverhältnisse ist der Einbau im bestehenden Heizraum nicht möglich. Der Speicher wird deshalb im erdverlegten, nicht mehr gebrauchten Öltank untergebracht.

Mit dem Projekt kann der Heiz- und Warmwasserbedarf des AZ Laubegg und der benachbarten SAW-Wohnungen mit erneuerbaren Energien gedeckt und ein Beitrag zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft geleistet werden: Die Treibhausgasemissionen von heute 260 t CO₂ werden um rund 93 Prozent auf 18 t pro Jahr reduziert.

3.2 Velounterstand

Parallel zu den Planungs- und Ausführungsarbeiten für den Anschluss an das Anergie-Netz soll beim AZ Laubegg ein überdeckter Abstellplatz für etwa zehn Velos (für Mitarbeitende sowie Besucherinnen und Besucher) eingerichtet werden.

4. Termine

Die Bauarbeiten werden bei laufendem Betrieb durchgeführt. Der Baubeginn ist auf Februar 2018 und die Fertigstellung auf Juli 2018 vorgesehen. Der Anschluss an die neue Wärmeversorgung wird ausserhalb der Heizperiode vorgenommen.

5. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Anex Ingenieure AG, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 1 235 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der Ausführungskredit von Fr. 1 420 000.– (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Gebundene Ausgaben Anergie-Netzanschluss	Neue Ausgaben Velounterstand	Total
Vorbereitungsarbeiten	20 000	5 000	25 000
Gebäude	740 000	15 000	755 000
Umgebung	260 000	25 000	285 000
Baunebenkosten	162 000	8 000	170 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 182 000	53 000	1 235 000
Zuschlag Bauherrschaft	58 000	2 000	60 000
Unvorhergesehenes	120 000	5 000	125 000
Kredit	1 360 000	60 000	1 420 000

Stichtag der Preise: 1. April 2017

6. Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf rund Fr. 142 000.– (10 Prozent der Nettoinvestition). Aufgrund der neuen Wärmepumpe, mit der die bestehende Gasheizung ergänzt wird, ist mit zusätzlichen Betriebs- bzw. Wartungskosten von etwa Fr. 10 000.– pro Jahr zu rechnen.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 enthalten und im Budget 2017 sowie Budgetantrag 2018 der IMMO berücksichtigt.

Mit dem Anschluss der Wärmezentrale des AZ Laubegg an das Anergie-Netz der FGZ wird eine Auflage aus dem Baubewilligungsverfahren für die Instandsetzung des AZ Laubegg erfüllt: Gebäude einer Arealüberbauung (wie im Falle des AZ Laubegg) haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich um 20 Prozent übertreffen (Art. 8 Abs. 6 der Bau- und Zonenordnung, AS 700.100). Die verursachten Kosten sind gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (LS 131.1) sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt gebunden. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v. Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100). Gemäss Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für gebundene budgetierte Ausgaben über 1 Million Franken.

Als neue Ausgabe anzusehen ist die Erstellung des überdeckten Velounterstands. Für diese bauliche Massnahme ist wie beim Projekt für den Anergie-Netzanschluss ein Baubewilligungsverfahren zu eröffnen. Deshalb soll der für den Velounterstand erforderliche Objektkredit von Fr. 60 000.–, dessen Bewilligung grundsätzlich in der Kompetenz der Dienstchefin der IMMO liegt (Art. 45 lit. a GeschO STR), ebenfalls durch den Stadtrat beschlossen werden.

Auf den im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltsportdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für den Anschluss des Alterszentrums Laubegg, Hegianwandweg 16, 8045 Zürich, an das Anergie-Netz der Familienheim-Genossenschaft Zürich und die Erstellung eines Velounterstands, gemäss Projekt und Kostenvoranschlag, werden Ausgaben von Fr. 1 420 000.– wie folgt bewilligt (Preisstand 1. April 2017):

a) gebundene Ausgaben (Anschluss Anergie-Netz)	Fr. 1 360 000.–
b) neue Ausgaben (Velounterstand)	Fr. 60 000.–
2. Die Ausgaben werden dem Konto (4040) 500168, Erneuerungsunterhalt der Liegenschaften: Sammelkonto, belastet (BAV-Nr. 40245).
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Verträge für Architektinnen bzw. Architekten, Ingenieurinnen bzw. Ingenieure und Spezialistinnen bzw. Spezialisten abzuschliessen. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt unter der Leitung der Projektverfassenden und unter Aufsicht des Amts für Hochbauten.

4. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Alterszentren Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten und die Immobilien Stadt Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti