

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 21. November 2018

995.

Elektrizitätswerk und Immobilien Stadt Zürich, Heizzentrale Hardau II, Quartier Hard, Übertragung vom Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen des Elektrizitätswerks

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Heizzentrale Hardau II im Quartier Hard befindet sich im Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und versorgt über einen Wärmeverbund diverse städtische Liegenschaften mit Wärmeenergie. Betrieben wird die Anlage seit 2011 vom Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz). Gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss Nr. 788 vom 13. November 2002 (GR Nr. 2002/329) mit Änderungen bis 16. April 2014 über den Leistungsauftrag an das ewz zum Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100, nachfolgend Leistungsauftrag EDL) und mit Blick auf eine gesamtheitliche Weiterentwicklung der Energieversorgung im Quartier Hard soll die Heizzentrale in das Verwaltungsvermögen des ewz übertragen werden. Der Übertrag des Gebäudes (Restbuchwert von Fr. 1 278 487.61) und der Energieerzeugungsanlagen (Restbuchwert von Fr. 5 604 343.78) soll per 31. Dezember 2018 über die Bilanzen der beiden Dienstabteilungen erfolgen.

2. Ausgangslage

Von der Heizzentrale Hardau II an der Bullingerstrasse 39 werden heute diverse städtische Liegenschaften mit Wärmeenergie versorgt. Von der Übertragung betroffen sind die Energieversorgungsanlagen der folgenden Liegenschaften:

- die Wohnsiedlungen Hardau I und II, Bullingerhof sowie das Wohnhaus Hardstrasse 43 (insgesamt rund 880 Wohnungen),
- die Schulanlagen Hardau und Albisriederplatz (einschliesslich Sporthallen, Schulschwimm-anlage, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen),
- die Alterszentren Bullinger und Hardau,
- die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (Norastrasse 30) und
- die Bus-Garage der Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ) an der Bullingerstrasse 89.

Die Heizzentrale war nach ihrer Erstellung (im Zusammenhang mit dem Bau der Wohnsiedlung Hardau II 1976–1978) zunächst im Eigentum der Liegenschaftenverwaltung. Ab 1989 war die IMMO (bzw. die Vorgängerinstitutionen, d. h. das Amt für Technische Gebäudeausrüstung und die Immobilien-Bewirtschaftung) für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Heizzentrale Hardau II zuständig. Bis 2011 sorgte eine Gas-/Ölfeuerung für die Beheizung und die Warmwasserversorgung.

Mit Beschluss Nr. 5804 vom 21. April 2010 bewilligte der Gemeinderat einen Objektkredit von Fr. 15 460 000.– für die Erneuerung der in die Jahre gekommenen und instandsetzungsbedürftigen Wärmeerzeugungsanlage in der Wohnsiedlung Hardau II (GR Nr. 2009/439). Aufgrund ihrer überwiegend öffentlichen Nutzung wurde zudem mit demselben Gemeinderatsbeschluss (Nr. 5804 vom 21. April 2010) die Heizzentrale zu einem Buchwert von Fr. 3 300 000.– vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung ins Verwaltungsvermögen der IMMO übertragen. Die Anlage wurde in der Folge durch eine Grundwasser-Wärmepumpe, kombiniert

mit zwei Erdgaskesseln zur Spitzenlastdeckung, ersetzt. Der jährliche CO₂-Ausstoss konnte damit von ursprünglich 3700 t um rund 90 Prozent auf etwa 400 t reduziert werden.

Zur Heizzentrale an der Bullingerstrasse 39 gehören im 2. Untergeschoss die Heizungsinstallationen, im 1. Untergeschoss und Erdgeschoss die Wärmepumpe mit Erdgaskesseln, im Obergeschoss ein kleiner Bereich mit Lüftungsanlagen und der etwa 100 m lange Leitungskanal von der Heizzentrale bis zum Parkhaus Hardau.

Betreiber der Heizzentrale mit einer Leistung von 9200 kW ist seit 2011 das ewz (STRB Nr. 175/2011). Im Energie-Contracting mit Laufzeit bis 31. März 2041 sind die Wärmeerzeugung, die Wärmeverteilung, die Brauchwarmwasseraufbereitung und die Kalt- und Warmwasserverteilung eingeschlossen. Das ewz verrechnet der IMMO im Rahmen des Energie-Contractings die Kosten für den Betrieb der Anlage. Die IMMO wiederum hat mit den Eigentümern der eingangs erwähnten Liegenschaften Energie-Contracting-Verträge abgeschlossen und verrechnet die Wärmekosten entsprechend weiter.

Nebst der Heizzentrale an der Bullingerstrasse 39 sind aus heutiger Sicht keine weiteren Übertragungen von städtischen Energieversorgungsanlagen ins Verwaltungsvermögen des ewz vorgesehen. Die Übertragung der besagten Heizzentrale dient der besseren Koordination der leitungsgebundenen Energieversorgung im Gebiet Hard durch das ewz (vgl. nachfolgend Ziffer 3).

3. Übertragung ins Verwaltungsvermögen des ewz

Gemäss Leistungsauftrag EDL ist das ewz beauftragt, Energiedienstleistungen (Energie-Contracting und Facility Management) definitiv als neues Geschäftsfeld zu betreiben und aktiv zu vermarkten. Auf dem Gebiet der Stadt Zürich sind die Bestimmungen der Zielsetzungen für die Energiepolitik und das Wärmeversorgungskonzept der Stadt Zürich einzuhalten. Das ewz unterstützt den rationellen Einsatz von Energie durch intelligente Konzepte in der Planung und den effizienten Betrieb seiner Anlagen.

Die Koordination der leitungsgebundenen Energieversorgung (Fernwärme, Energieverbunde, Gas) erfolgt durch die Energieplanung der Stadt Zürich (STRB Nr. 1077/2016). Das Gebiet des Energieverbunds Hardau wurde dabei in der Energieplankarte (Beilage 1 von STRB Nr. 1077/2016) bezeichnet. Mit STRB Nr. 611/2017 wurde der Energieverbund Hardau zudem in die Gebietskategorie «Energieverbunde mit Gebietsauftrag» aufgenommen. Damit gelten für ihn strenge energiepolitische Vorgaben wie z. B. Mindestanteil von Abwärme oder erneuerbaren Energien am Energieträgermix von 70 Prozent (Zielwert 80 Prozent), 100 Prozent erneuerbarer Strom für den Betrieb von Wärmepumpen, hoher Deckungsgrad an der Gebietsversorgung im Endausbau, Anschlussangebot an sämtliche Eigentümerschaften innerhalb des Perimeters, die ein Anschlussinteresse zeigen sowie ein transparentes, der Öffentlichkeit zugängliches Preisblatt mit effizienzfördernder Preisgestaltung. Im Gegenzug wird diesen Energieverbunden innerhalb der festgesetzten Perimeter gegenüber anderen leitungsgebundenen Energieträgern Priorität eingeräumt.

Mit einer Übertragung des Wärmeverbunds Hardau II mit Gebäude und Energieerzeugungsanlagen vom Verwaltungsvermögen der IMMO ins Verwaltungsvermögen des ewz kann das ewz

- seinen Gebiets- und Leistungsauftrag im Gebiet Hard erfüllen und die Energieversorgung in diesem Gebiet unter Berücksichtigung der energiepolitischen Ziele der Stadt weiterentwickeln und gesamtheitlich koordinieren,
- die rationelle Nutzung von Energie aktiv fördern und

- übrige Heizleistung aus der Energieerzeugungsanlage für weitere Liegenschaften nutzen, die Unterhalts- und Kapitalkosten für das Heizzentralen-Gebäude auf weitere Liegenschaften aufteilen und so die Heizkosten für die am Verbund Hardau II angeschlossenen Energiebezügerinnen und -bezüger reduzieren.

4. Abwicklung

Der Übertrag des Gebäudes und der Energieerzeugungsanlagen wird zwischen der IMMO und dem ewz über die Bilanzen (Anlagenbestand und Kontokorrent) abgewickelt. Gebäude und Energieerzeugungsanlagen werden zum Buchwert ans ewz übertragen, das ewz leistet eine entsprechende finanzielle Abgeltung an die IMMO.

Als Übertragungszeitpunkt und Stichtag für die Restbuchwerte gilt der 31. Dezember 2018.

Zu übertragende Werte:

– Buchwert des Gebäudes	Fr.	1 278 487.61
– Buchwert der Anlage	Fr.	5 604 343.78

Mit dem Übertrag der Heizzentrale und der Energieerzeugungsanlagen wird das ewz auch die Energielieferverträge, die zwischen der IMMO und den städtischen Nutzenden bestehen, von der IMMO übernehmen. Die Verrechnung an die angeschlossenen Nutzenden erfolgt somit künftig direkt durch ewz.

5. Zuständigkeit

Die Übertragung innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens ist nicht ausgabenrelevant und erfolgt budgetneutral. Gestützt auf Art. 49 Gemeindeordnung (AS 101.100) liegt die Zuständigkeit für die Übertragung von Verwaltungsvermögen von einer Dienstabteilung auf eine andere beim Stadtrat.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Departements der Industriellen Betriebe beschliesst der Stadtrat:

1. Das Gebäude Bullingerstrasse 39, 8004 Zürich, wird zum Restbuchwert von Fr. 1 278 487.61 (per 31. Dezember 2018) vom Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen des Elektrizitätswerks übertragen.
2. Die Energieerzeugungsanlagen im Gebäude Bullingerstrasse 39, 8004 Zürich, werden zum Restbuchwert von Fr. 5 604 343.78 (per 31. Dezember 2018) vom Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen des Elektrizitätswerks übertragen.
3. Die bestehenden Energielieferverträge zwischen der Immobilien Stadt Zürich und den Wohnsiedlungen Hardau I und II, Bullingerhof sowie dem Wohnhaus Hardstrasse 43, den Schulanlagen Hardau und Albisriederplatz (einschliesslich Sporthallen, Schulschwimm-anlage, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen), den Alterszentren Bullinger und Hardau, der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (Norastrasse 30) und der VBZ-Garage an der Bullingerstrasse 89 werden per 31. Dezember 2018 an ewz übertragen.

4. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Hochbau-, des Schul- und Sportdepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzverwaltung, die Liegenschaftenverwaltung, die Alterszentren Stadt Zürich, die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe und das Schulamt.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti