



Beschluss des Stadtrats

vom 16. März 2022

Nr. 227/2022

Liegenschaften Stadt Zürich, städtisches ShopVille, Leistungserhöhung Wärmeverteilnetz und Anpassung Rückkühlnetz, baulicher Unterhalt (Anlage) und gebundene Ausgaben

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

In der kalten Jahreszeit stösst die Leistung der bestehenden Wärmeverteilung im städtischen ShopVille an ihre Grenzen. Um eine ausreichende und nachhaltige Energieversorgung der Läden zu gewährleisten, soll der aktuelle Energiebezug aus den bestehenden Fernwärmeleitungen der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) erhöht werden. Im Rahmen der erforderlichen baulichen Massnahmen zur Leistungserhöhung des bestehenden Wärmeverteilnetzes sollen die gesetzlich nicht mehr zulässigen elektrischen Nachwärmer und die elektrischen Warmluftschleier ersetzt werden. Zur Erhaltung des heutigen Betriebs des ShopVille muss gleichzeitig das überlastete Rückkühlnetz angepasst werden.

Für das Vorhaben ist ein Kredit im Umfang von 9,36 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten und Reserven) zu bewilligen. Davon entfallen rund Fr. 7 582 000.– auf baulichen Unterhalten (Anlage) und Fr. 1 778 000.– auf gebundene Ausgaben.

2. Ausgangslage

Das ShopVille – Zürich Hauptbahnhof ist eine weitläufige Einkaufs- und Fussgängerpassage unter dem Bahnhofplatz. Es wurde im Jahr 1970 eröffnet und gilt als der meistfrequentierte Gebäudekomplex der Schweiz. Eigentümerinnen sind sowohl die SBB als auch die Stadt, vertreten durch Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und das Tiefbauamt (TAZ). Im städtischen Teil des ShopVille sind die Ladenlokale zu ungefähr 81 Prozent dem Finanzvermögen von LSZ, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Gewerbe im Finanzvermögen und zu 19 Prozent dem Verwaltungsvermögen, Eigenwirtschaftsbetrieb Gastronomie, Buchungskreis 2035 zugewiesen. Die Fussgängerpassagen (öffentlicher Bereich) einschliesslich Zu- und Aufgänge und technische Anlagen (z. B. Rolltreppen) sind dem Verwaltungsvermögen des TAZ zugeteilt.

Im Jahr 2004 wurden die Läden im städtischen ShopVille in Lüftungszonen eingeteilt und jeweils mit einer zentralen VAV-Klimaanlage (variabler Luftstrom bei konstanter Temperatur) ausgebaut. Für die verschiedenen Raumtemperaturbedürfnisse wurden die Läden mit einer Einzelraumregulierung ausgerüstet, die mittels elektrischer Nachwärmer die gewünschte Raumtemperatur regulieren. Ein Teil der Mietparteien hat zudem bei den Eingängen ihrer Verkaufslokale elektrische Warmluftschleier eingebaut.



2/6

Das bestehende System (einschliesslich der elektrischen Nachwärmer) vermag den Wärmebedarf des städtischen ShopVille in der kalten Jahreszeit nicht mehr vollständig zu decken. Zudem ist der Ersatz der elektrischen Nachwärmer und der elektrischen Warmluftschleier gesetzlich nicht mehr zulässig, d. h. sie dürfen nur noch bis ins Jahr 2035 betrieben werden. Eine Prüfung der örtlichen Gegebenheiten hat ergeben, dass eine eigene ökologische Energieversorgung derzeit nicht realisierbar ist.

Nach längeren Verhandlungen haben sich die SBB vertraglich dazu verpflichtet, die Energieliefermenge aus ihrer bestehenden Fernwärmeleitung (Fernwärmenetz Entsorgung und Recycling Zürich [ERZ]) im Schacht Südtrakt von derzeit 50 kW auf neu 500 kW zu erhöhen. Die entsprechenden Verträge sind bis zum 31. März 2024 befristet und verlängern sich danach um jeweils 12 Monate. Die Vertragsparteien können die Verträge unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 48 Monaten auf Ende eines jeden Jahres kündigen. Mit dem Abschluss der genannten Verträge erlangte die Stadt die erforderliche Sicherheit für die Planung und die Umsetzung der im Zusammenhang mit der Erhöhung der Energieliefermenge erforderlichen baulichen Massnahmen.

Neben der Wärmeverteilung stösst auch das bestehende Rückkühlnetz des ShopVille aufgrund des stetig steigenden Kältebedarfs der Mietparteien für Endgeräte wie Umluftkühlgeräte für das Raumklima oder für Kühlregale wiederholt an seine Kapazitätsgrenzen. Um den Betrieb des ShopVille im heutigen Zustand zu gewährleisten und nachhaltig aufrechtzuerhalten, sind Anpassungen am Rückkühlnetz erforderlich.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den vom Stadtrat beschlossenen verschärften Klimaschutzzielen für die Stadtverwaltung (Netto-Null 2035, vgl. Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 381/2021), da die von ERZ gelieferte Fernwärme den energiepolitischen Klimazielen entspricht. Ziel des Stadtrats ist es, die direkten Treibhausgasemissionen der Stadtverwaltung bis ins Jahr 2035 auf Netto-Null zu reduzieren und die Gebäude im Eigentum der Stadt bis dahin mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Als Zwischenziel 2030 soll mindestens 80 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs der Gebäude im Eigentum der Stadt mit erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden.

3. Bauvorhaben

Einbau Heizungsunterstation mit Fernwärmeanschluss SBB

Das neue Wärmeverteilnetz wird mit einer 500-kW-Wärmeübergabestation an der Fernwärmezuleitung der SBB im Schacht Südtrakt des 2. Untergeschosses (2. UG) erschlossen. Die Leitungsführung zu den Läden erfolgt über den «Düker» (Medienkanal) und wird in der Mall (Ladenbereich des ShopVille) in der Doppeldecke geführt.

Rückbau der elektrischen Nachwärmer und Warmluftschleier

Die elektrischen Nachwärmer der Lüftungsanlage in den Läden werden durch solche ersetzt, die über das neue Wärmeverteilnetz versorgt werden. Für die mietseitigen Warmluftschleier wird ein Anschluss am Wärmeverteilnetz vorgesehen. Die bestehende Raumregulierung wird an die neuen Komponenten angepasst. Die Anschlüsse der Mieterzonen werden mit Energiemessungen ausgerüstet. Im Rahmen des Projekts wird den Mietparteien angeboten, die



Warmluftschleier auf Kosten der Mietparteien zu ersetzen, da diese Geräte zum Mieterausbau gehören.

Anpassung Rückkühlnetz

Um das aktuell überlastete Rückkühlnetz an den Bedarf des laufenden Betriebs des ShopVille anzupassen und nachhaltig aufrechtzuerhalten, sind folgende Massnahmen erforderlich:

Die heutige Rückkühlleistung muss von 190 kW auf 600 kW erhöht werden. Es wird ein neuer Plattentauscher in der Kältezentrale im 5. UG eingebaut. Um den Betriebsunterbruch während der Bauphase gering zu halten, wird die bestehende Leitung bis zur Fertigstellung der neuen Hauptleitung belassen. Die neue Hauptleitung wird über die bestehenden Steigschächte in den Südtrakt im 2. UG geführt. Im Südtrakt wird ein 200-kW-Plattentauscher über die SBB Fernwärme erschlossen, um die Vorlauftemperatur vom Rückkühlnetz auch bei tiefen Aussen-temperaturen konstant zu halten. Dies ist notwendig, um die Lufferhitzer der Ladenlüftungen auch dann mit Wärme aus dem Rückkühlnetz zu versorgen, wenn zu wenig Abwärme der gewerblichen Kälte zur Verfügung steht. Die neue Hauptleitung wird vom Südtrakt über den «Düker» in den Doppelboden der Mall geführt. Im Mallbereich wird das bestehende Netz durch mehrere Einspeisungen in kleinere Kreise segmentiert und damit entlastet. Die Pumpen der Rückkühlung und der Beimischpumpe im Pumpwerk Limmatquai werden ersetzt und die Kapazität des Sandfilters erhöht.

4. Kosten

Für das Vorhaben ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von Hochstrasser & Partner Consulting AG, Zürich mit Erstellungskosten von 7,8 Millionen Franken zu rechnen. Der erforderliche Kredit beträgt 9,36 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskredit, Reserven und MWST) und setzt sich wie folgt zusammen:

	Erstellungskosten nach BKP	baulicher Unterhalt (Anlage)	gebundene Ausgaben	Total Fr.
		Buchungskreis 2021: 81 %	Buchungskreis 2035: 19 %	100 %
1	Vorbereitungsarbeiten	8 100	1 900	10 000
2	Gebäude	5 119 200	1 200 800	6 320 000
5	Baunebenkosten	1 190 700	279 300	1 470 000
	Erstellungskosten Netto¹	6 318 000	1 482 000	7 800 000
	Reserve 20 %	1 263 600	296 400	1 560 000
	Kredit (Erstellungskosten Brutto), gerundet	7 582 000	1 778 000	9 360 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise 1. April 2021

¹ Einschliesslich Überwachung durch Dritte, Mieterentschädigungen, SBB Eigenleistungen.

Im Kredit sind die vom Vorsteher des Finanzdepartements (FD) mit Verfügung Nr. 2020.46 vom 20. Oktober 2020 bzw. Nr. 2021.42 vom 15. Juli 2021 bewilligten Projektierungskosten von insgesamt Fr. 990 000.– enthalten.



5. Finanzierung, Folgekosten

Bei den Erstellungskosten brutto handelt es sich um rein werterhaltende Investitionen. Diese werden vorab dem Liegenschaftenfonds des Teilportfolios Gewerbe im Finanzvermögen (Buchungskreis 2021) belastet. Nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung wird der auf den Eigenwirtschaftsbetrieb Gastronomie (Buchungskreis 2035) entfallende Anteil der Erstellungskosten brutto von 19 Prozent bzw. Fr. 1 778 000.– auf den Liegenschaftenfonds des Eigenwirtschaftsbetrieb Gastronomie übertragen. Die Investition hat keinen Einfluss auf die Mieten. Sämtliche Folgekosten sind durch Folgeerträge gedeckt.

6. Terminplan

Die Bauarbeiten sind vom 1. bis zum 4. Quartal 2023 geplant. Der Ersatz der Pumpe im Limmat-Pumpwerk ist im 1. Quartal 2023 vorgesehen. Die Arbeiten finden bei laufendem Betrieb und grösstenteils in Nacharbeit statt. In den Bereichen mit Publikumsverkehr kann erst nach Ladenschluss gearbeitet werden (22.00–5.00 Uhr). Von Mitte November bis Ende Dezember gibt es im städtischen ShopVille keine Umbauarbeiten (Hauptumsatzzeit). Während der Arbeiten in den Ladenlokalen wird ein Sicherheitsdienst gestellt.

7. Information Mieterschaft

Die Mietparteien wurden mit Schreiben vom 22. Oktober 2021 über das Vorhaben informiert. Für die Erschliessung der einzelnen Läden muss mit den einzelnen Mietparteien eine individuelle Lösung gefunden werden. Die erforderliche Etappierung wird mit den Mietparteien abgesprochen und koordiniert. Während der Arbeiten in den einzelnen Läden muss ein Sicherheitsdienst auf Kosten der Stadt gestellt werden. Alle Unterbrüche und Umstellzeiten sind mit geeigneten Massnahmen auf ein Minimum zu beschränken.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Anlagen und Ausgaben sind nur teilweise im Budget 2022 eingestellt und nur teilweise im Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2022–2025 vorgemerkt. Die Differenz wird durch Verschiebung anderer Vorhaben im Budget 2022 aufgefangen bzw. nachträglich im FAP 2023–2026 eingestellt.

Die Arbeiten dienen dem Wert- und Substanzerhalt der betroffenen Liegenschaft. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindeverordnung [VGG, LS 131.11]). Es besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die durch das Vorhaben verursachten Kosten von insgesamt 9,36 Millionen Franken sind daher im Umfang von Fr. 7 582 000.– als baulicher Unterhalt (Anlage) sowie im Umfang von Fr. 1 778 000.– als gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) zu qualifizieren.

Für die Bewilligung von baulichem Unterhalt ohne erheblichen Entscheidungsspielraum (Anlage) von mehr als zwei Millionen Franken (§ 117 GG i. V. m. Art. 68 lit. f Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB, AS 172.101]) ist der Stadtrat zuständig.



5/6

Für die Bewilligung von gebundenen einmaligen Ausgaben bis zwei Millionen Franken (§ 105 GG i. V. m. Art. 66 Abs. 1 lit. a ROAB) sind die jeweiligen Departementsvorstehenden zuständig. Aus Effizienzgründen sollen die vorliegenden gebundenen Ausgaben von Fr. 1 778 000.– ebenfalls durch den Stadtrat bewilligt werden.

Gemäss § 8 Abs. 5 VGG sind Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung für Erneuerungen oder Unterhalt erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Folglich ist vorliegend für die Entnahme von Fr. 7 582 000.– aus dem Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Gewerbe im Finanzvermögen (Buchungskreis 2021) der Stadtrat zuständig. Für die Entnahme von Fr. 1 778 000.– aus dem Liegenschaftsfonds des Eigenwirtschaftsbetriebs Gastronomie (Buchungskreis 2035) ist der Vorsteher des FD zuständig. Aus Effizienzgründen wird diese Fondsentnahme aber ebenfalls durch den Stadtrat bewilligt.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Erweiterung der Wärmeverteilung und die Anpassungen am Rückkühlnetz im Städtischen ShopVille wird baulicher Unterhalt (Anlage) von Fr. 7 582 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2021).
2. Für die Erweiterung der Wärmeverteilung und die Anpassungen am Rückkühlnetz im Städtischen ShopVille werden gebundene Ausgaben von Fr. 1 778 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2021).
3. Für die Finanzierung des baulichen Unterhalts (Anlage) wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Gewerbe im Finanzvermögen (Buchungskreis 2021) im Umfang von Fr. 7 582 000.– bewilligt.
4. Für die Finanzierung der gebundenen Ausgaben wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds des Eigenwirtschaftsbetriebs Gastronomie (Buchungskreis 2035) im Umfang von Fr. 1 778 000.– bewilligt.
5. Der Kredit von insgesamt 9,36 Millionen Franken ist bis zum Vorliegen der Bauabrechnung dem Konto (2021) 3430 40 000 Baulicher Unterhalt Gebäude FV zu belasten. Anschliessend wird der Kredit im Umfang von Fr. 1 778 000.– auf das Konto (2035) 3144 00 000 Unterhalt Hochbauten Gebäude umgebucht.
6. Bis zur Bauabrechnung sind die Rechnungen über das Baukonto von Liegenschaften Stadt Zürich, BAV-Nr. 27554, W.7550.PM, zu verbuchen.
7. Das Hochbaudepartement ist für die bauliche Umsetzung im Einvernehmen mit der Eigentümerversammlung sowie für den Abschluss der entsprechenden notwendigen Verträge zuständig.



6/6

8. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Hochbaudepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe, Liegenschaften Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten und das Elektrizitätswerk.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti