



Beschluss des Stadtrats

vom 3. April 2024

Nr. 1046/2024

Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnsiedlung Tiefenbrunnen, Energiecontracting, gebundene einmalige Ausgaben

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die bestehende Gasheizung der Wohnsiedlung Tiefenbrunnen, Quartier Riesbach, hat ihr technisches Lebensalter erreicht und muss ersetzt werden. Die Liegenschaft soll ab 2024 auf Basis eines Wärmelieferungsvertrags mit der Energie 360° AG (e360°) an den neuen Energieverbund Tiefenbrunnen angeschlossen werden. Die Wärmeerzeugung für den Energieverbund erfolgt in einer Energiezentrale, die mit Wärmepumpen die Wärme aus dem Zürichsee nutzt und Teile des Kreis 8 mit Wärme versorgt.

Für die während der Vertragslaufzeit von 40 Jahren anfallenden Kosten sind gebundene einmalige Ausgaben von insgesamt rund 8,2 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Die städtische Wohnsiedlung Tiefenbrunnen im Quartier Riesbach an der Wildbachstrasse 70 wurde 1991 erbaut und umfasst 102 Wohnungen sowie 37 Gewerberäume inklusive Lager. Insgesamt leben dort rund 270 Personen. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) führt das Objekt im Verwaltungsvermögen, Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe (Buchungskreis 2034).

Die Wärmeversorgung der Wohnsiedlung erfolgt derzeit über eine Gasheizung aus dem Jahr 1991. Die Anlage hat ihr technisches Lebensalter erreicht und muss ersetzt werden. In Übereinstimmung mit den verschärften Klimazielen für die Stadtverwaltung (Art. 152 Abs. 3 Gemeindeordnung [AS 101.100]; Netto-Null 2035) und unter den Bedingungen von § 11 kantonales Energiegesetz (LS 730.1) ist eine erneuerbare Wärmeerzeugung vorzusehen. e360° beabsichtigt die Erstellung und den Betrieb des neuen Energieverbunds für das Versorgungsgebiet Tiefenbrunnen. Die Wohnsiedlung Tiefenbrunnen soll neu durch diesen Energieverbund mit Wärme versorgt werden. Die Energiezentrale nutzt mit Wärmepumpen die Wärme aus dem Zürichsee und wird damit zu über 80 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben. Die mit Gas betriebene Spitzenlastzentrale wird durch e360° in der Wohnsiedlung Tiefenbrunnen eingebaut. Dafür werden LSZ und die e360° zu einem späteren Zeitpunkt einen separaten Dienstbarkeitsvertrag abschliessen.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den vom Stadtrat beschlossenen verschärften Klimaschutzziele für die Stadtverwaltung (Netto-Null 2035, vgl. Stadtratsbeschluss [STRB])



2/4

Nr. 381/2021), da die von e360° 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. Wärmeliefervertrag

Durch den Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags zu den nachfolgend aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen kann die städtische Wohnsiedlung Tiefenbrunnen an den geplanten Gemeinschaftsanschluss Tiefenbrunnen angeschlossen werden.

Zweck und Anschlussart	Raumheizung, Brauchwarmwasserbereitung, Lüftung
Angeschlossene Liegenschaft	Wildbachstrasse 70
Energieverbund	E360°baut und betreibt den neuen Energieverbund Tiefenbrunnen. Die Wohnsiedlung Tiefenbrunnen soll neu durch diesen Energieverbund mit Wärme versorgt werden. Der bestehende Heizraum an der Wildbacherstrasse 70 soll künftig von e360° gegen ein wiederkehrendes Entgelt als Spitzenlastzentrale genutzt werden. Dafür werden LSZ und die e360° zu einem späteren Zeitpunkt einen separaten Dienstbarkeitsvertrag abschliessen.
Erste Energielieferung	30. September 2024 (geplant)
Kosten¹	Arbeitspreis ² 6.378 Rp. /kWh Grundpreis ³ pro Jahr, Fr. 200 082.29 Anschlussbeitrag einmalig, Fr. 160 000.–
Vertragsdauer	Mindestens 40 Jahre ab Inbetriebnahme

¹ Entgegen der Offerte werden die aufgeführten Beträge inklusive der 8,1 % MWST aufgeführt

² Arbeitspreis für die effektiv bezogene Energie (Wärme), wie sie vom Energiezähler gemessen wird

³ Grundpreise für Kapitalrückzahlung einschliesslich Zins der Vorleistungen von e360°

4. Ausgaben

Für die während der Vertragslaufzeit von 40 Jahren anfallenden Kosten sind gebundene einmalige Ausgaben von insgesamt rund 8,2 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich. Diese setzen sich wie folgt zusammen.

Kostenaufstellung	Fr.
Anschlussbeitrag ¹ einmalig	160 000
Umbauarbeiten einmalig ²	30 000
Reserve Umbauarbeiten 20%	6 000
Grundpreis, 40 Jahre ¹	8 004 000
Total gebundene einmalige Ausgaben	8 200 000

¹ Landesindex der Konsumentenpreise, Stand Dezember 2023, 106.2 Punkte

² Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. Oktober 2023



3/4

In den Kosten nicht enthalten ist der von e360° beanspruchte Arbeitspreis für die effektiv bezogene Energie (Wärme).

5. Finanzierung

Die Ausgaben für das Contracting im Umfang von 8,004 Millionen Franken (Grundpreis) werden den Mietparteien überbunden und sind saldoneutral. Somit entstehen voraussichtlich keine Folgekosten.

Die restlichen Ausgaben von Fr. 196 000.– werden als rein werterhaltende Investition dem Liegenschaftsfonds Wohnen & Gewerbe (Buchungskreis 2034) belastet.

6. Termine und Information der Mieterschaft

Die erste Wärmelieferung ist für den 30. September 2024 vorgesehen. Die Mietparteien werden zu gegebener Zeit über das Vorhaben in Kenntnis gesetzt.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2024 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Das Vorhaben dient dem langfristigen Substanzerhalt der 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 im Rahmen des Wärmelieferungsvertrags entstehenden Ausgaben von rund 8,2 Millionen Franken sind daher gebundene einmalige Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1).

Für die Bewilligung von gebundenen einmaligen Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB, AS 172.101]).

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 Fondsentnahmen von Fr. 196 000.– ebenfalls der Stadtrat zuständig.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für den Anschluss der Wohnsiedlung Tiefenbrunnen an den Energieverbund Tiefenbrunnen von Energie 360° werden gebundene einmalige Ausgaben von insgesamt 8,2 Millionen Franken bewilligt. Der Anschlussbeitrag von Fr. 160 000.– und der Grundpreis von Fr. 8 004 000.– richten sich nach dem Landesindex der Wohnbaupreise, Stand Dezember 2023.
2. Für die Finanzierung der werterhaltenden Massnahmen wird eine Entnahme von Fr. 196 000.– aus dem Liegenschaftsfonds des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen und Gewerbe (2034) bewilligt.



4/4

3. Die Ausgaben von 8,004 Millionen Franken werden den Mieterinnen und Mietern der Wohnsiedlung Tiefenbrunnen mit der Nebenkostenabrechnung verrechnet.
4. Die Ausgaben von Fr. 196 000.– sind dem Konto (2034) 3144 00 000 Unterhalt Hochbauten, Gebäude zu belasten.
5. Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements und Liegenschaften Stadt Zürich.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti