



Beschluss des Stadtrats

vom 10. April 2024

Nr. 1124/2024

Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnsiedlung Limmat I, Energiecontracting, Umbaumaassnahmen, Erhöhung gebundene einmalige Ausgaben

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Aufgrund des altersbedingten Zustands der bestehenden Gasheizung der Wohnsiedlung Limmat I, Quartier Gewerbeschule, sowie vor dem Hintergrund der verschärften Klimaschutzziele für die Stadtverwaltung (Netto-Null 2035) bewilligte der Stadtrat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 369/2022 in einem ersten Schritt den Anschluss der Wohnsiedlung Limmat I ins Fernwärmegebiet von ERZ Entsorgung Recycling Zürich (ERZ) auf Basis eines Wärmelieferungsvertrags mit der Energie 360° (e360°) sowie gebundene einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 2 960 000.– während einer Vertragslaufzeit von 30 Jahren.

In der Folge wurde der Umfang der für den Anschluss der Liegenschaft ans Fernwärmegebiet erforderlichen Umbauarbeiten innerhalb der Wohnsiedlung im Rahmen einer Detailplanung vertieft geprüft und die konkreten Massnahmen festgelegt. Für die daraus entstehenden Kosten müssen die bisherigen gebundenen einmaligen Ausgaben um Fr. 1 150 000.– auf neu Fr. 4 110 000.– erhöht werden.

2. Ausgangslage

Die städtische Wohnsiedlung Limmat I im Quartier Gewerbeschule umfasst die Liegenschaften Gasometerstrasse 39–45, Heinrichstrasse 76–80, 86, 88, 106, Limmatstrasse 159–165, 175, 179, 181 sowie Motorenstrasse 1–6. Die Siedlung wurde 1909 erbaut und umfasst 253 Wohnungen. Insgesamt leben dort rund 500 Personen. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) führt das Objekt im Verwaltungsvermögen, Teilportfolio Wohnen & Gewerbe (Buchungskreis 2034).

Mit dem Wärmeliefervertrag mit LSZ (vgl. STRB Nr. 369/2022) konnte e360° den Standort für die Hauptübergabestation innerhalb der Wohnsiedlung Limmat I sichern und damit die erforderlichen Voraussetzungen für die Planung ihres Netzes schaffen. Die Leitungen ausserhalb der Liegenschaft (Fernleitungen) bis und mit Hauptübergabestation werden durch e360° realisiert. Die Hauptübergabestation ist gleichzeitig die Schnittstelle für die Lieferung und Installationen der Heizung. Ab dieser Hauptübergabestation werden vier Unterstationen (an der Motoren- und Gasometerstrasse) versorgt.

Seitens Stadt war der Vertragsabschluss die Grundlage und Voraussetzung für die Detailplanung der im Zusammenhang mit dem Fernwärmeanschluss zu erbringenden Umbaumaassnahmen innerhalb der Liegenschaft. Diese umfassen unter anderem die Anpassung der Elektrik, Steuerung, Übergabestationen und Wassererwärmung. Zum Zeitpunkt der Vertrags-



2/4

genehmigung ging man irrtümlich davon aus, dass die Anpassung untergeordneter Natur sein werden. Im Rahmen der Detailplanung hat sich jedoch gezeigt, dass die erforderlichen Massnahmen aufgrund technischer Gegebenheiten deutlich umfangreicher ausfallen als ursprünglich angenommen.

3. Bauvorhaben

Das Bauprojekt (Umbaumaassnahmen) umfasst folgende Massnahmen:

- Baumeister- und Malerarbeiten sowie Baureinigung
- An der Elektroanlage werden sämtliche Arbeiten, die in Verbindung zu der neuen Fernwärmestation stehen, ausgeführt. Dies betrifft die Erschliessung der Feldgeräte, Schaltgerätekombinationen, Netzwerkverkabelung usw.
- Die Heizungssteuerung wird auf den Standard Gebäude-Automation Konzept von LSZ abgestimmt. Für die Steuer- und Regeltechnik werden neue Schaltgerätekombinationen installiert.
- Als Energieträger dient die Fernwärme, die durch ERZ zur Verfügung gestellt und von e360° verbaut wird. Abgenommen wird die Fernleitung an der Heinrichstrasse und durch den Hinterhof in die Zentrale im Untergeschoss geführt. Ab der Wärmeübergabestation müssen die Leitungen, Armaturen und Apparate auf die neue Wärmeerzeugung angepasst werden.
- Das Warmwasser wird in je zwei 3000 Liter Chromstahl BWW-Speicher gelagert. Die beiden bestehenden BWW-Speicher werden altershalber durch neue ersetzt.

4. Kosten

Für die Umbaumaassnahmen sind die mit STRB Nr. 369/2022 bewilligten, gebundenen einmaligen Ausgaben von Fr. 2 960 000.– um Fr. 1 150 000.– zu erhöhen. Die gebundenen einmaligen Ausgaben betragen neu insgesamt Fr. 4 110 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenaufstellung, Fr.	Bereits bewilligt [STRB Nr. 369/2022]	Erhöhung	Gesamtkredit
Grundpreis Wärmelieferungsvertrag	2 204 479	0	2 204 479
Leistungspreis Wärmelieferungsvertrag	752 823	0	752 823
Bauliche Massnahmen	0	75 700	75 700
Elektroanlagen	0	140 500	140 500
Heizungsanlagen	0	247 500	247 500
Sanitäranlagen	0	149 200	149 200
Gebäudeautomation	0	113 500	113 500
Übriges	0	150 300	150 300
Honorar HSE	0	80 500	80 500
Erstellungskosten (ohne Reserven)	2 957 302	957 200¹	3 914 502
Reserve 20 %	0	191 500	191 500
Total gebundene einmalige Ausgaben,	2 957 302	1 148 700	4 106 002
Total gebundene einmalige Ausgaben, gerundet	2 960 000	1 150 000	4 110 000

¹Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise



3/4

Das Projekt wird voraussichtlich im Umfang von Fr. 136 000.– mit Fördergeldern aus dem Energieförderprogramm des Kantons Zürich unterstützt.

5. Finanzierung

Die Ausgaben für das Contracting werden den Mietparteien überbunden und sind saldoneutral. Somit entstehen voraussichtlich keine Folgekosten.

Durch den Anschluss der Wohnsiedlung Limmat I an das Fernwärmenetz von ERZ sinken die Nebenkosten (Energie und Heiznebenkosten) der Mietpartien gegenüber den durchschnittlichen Nebenkosten der letzten drei Jahre um rund sechs Prozent (Basis Gaspreise vor dem 1. Oktober 2021).

Die Ausgaben für die Umbauarbeiten sind zu 100 Prozent werterhaltend und werden dem Liegenschaftensfonds des Teilportfolios Wohnen & Gewerbe (Buchungskreis 2034) belastet.

6. Termine

Die Umsetzung des Vorhabens ist neu in der Zeit von Mai 2024 bis Oktober 2024 geplant. Die Mieterschaft wird zu gegebener Zeit entsprechend informiert.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Mehrausgaben von Fr. 1 150 000.– sind im Budget 2024 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Die Umbauarbeiten dienen dem langfristigen 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 Mehrausgaben für die Umbaumaassnahmen von Fr. 1 150 000.– sind daher gebundene einmalige Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1).

Für die Erhöhung von gebundenen einmaligen Ausgaben um Fr. 1 150 000.– auf insgesamt Fr. 4 110 000.– ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 60 Abs. 2 i. V. m. Art. 60 Abs. 1 lit. a und Art. 65 Abs. 1 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [AS 172.101]).

Gemäss § 8 Abs. 5 VGG sind Entnahmen aus dem Liegenschaftensfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Folglich ist vorliegend für die Fondsentnahme von Fr. 1 150 000.– ebenfalls der Stadtrat zuständig.



4/4

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die im Zusammenhang mit dem geplanten Energiecontracting erforderlichen Umbaumasnahmen in der Wohnsiedlung Limmat I, Quartier Gewerbeschule, werden die mit Beschluss Nr. 369/2022 bewilligten gebundenen einmaligen Ausgaben von Fr. 2 960 000.– um Fr. 1 150 000.– erhöht. Die gebundenen einmaligen Ausgaben betragen neu insgesamt Fr. 4 110 000.– (Preisstand 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
2. Für die Finanzierung der werterhaltenden Ausgaben wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Wohnen & Gewerbe (Buchungskreis 2034) im Umfang von Fr. 1 150 000.– bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
3. Die Ausgabe wird wie folgt verbucht (Preisstand: 1. Oktober 2023):
Konto (2034) 3144 00 010, Renovationen z.L. Liegenschaftsfonds VV: Fr. 1 150 000.–.
4. Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements und Liegenschaften Stadt Zürich.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti