



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderats Fällanden vom 7. April 2020**

28.	Liegenschaften, Grundstücke	94
28.03.	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke Gemeindehaus Heizungssanierung, Weiteres Vorgehen	

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung <input type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

Störungsmeldungen und Reparaturen bei der bestehenden Gasheizung im Gemeindehaus häufen sich schon seit längerer Zeit. Ersatzteile sind nur noch schwer bzw. gar nicht mehr erhältlich. Die Heizungssteuerung stammt aus dem Erstellungsjahr (1973), der Kessel ist 30-jährig und der Brenner knapp 20-jährig. Damit haben die wesentlichen Bestandteile der Heizung ihre Lebensdauer schon weit überschritten.

Bei einem ungeplanten Totalausfall ist aufgrund der erforderlichen Notheizung und strengerer Energievorschriften ab 2021 mit Mehrkosten gegenüber einem geplanten Heizungsersatz in diesem Sommer 2020 zu rechnen. Das weitere Vorgehen ist unter dem Aspekt der geplanten Gesamtsanierung bzw. dem Neubau des Gemeindehauses festzulegen.

Erwägungen

Nach Einschätzung der Heizungsexperten steigt das Risiko für einen Totalausfall in den nächsten 5–8 Jahren stark an. Falls das Projekt «Zukunft Gemeindehaus Fällanden» zügig weiterverfolgt wird, könnte in dieser Zeitspanne die Gesamtsanierung oder aber der Neubau umgesetzt sein.

Voraussichtlich Mitte 2021 wird ein neues Energiegesetz in Kraft gesetzt, das auf den Mustervorschriften der Kantone im Energieverbrauch (MuKE) beruht und schärfere Vorschriften bei einem Heizungsersatz vorsieht. Ein eins-zu-eins-Ersatz der Heizung ist damit nicht mehr möglich. Der Energieverbrauch muss um mindestens 10 % gesenkt oder der Energiebedarf durch mindestens 10 % erneuerbare Energie abgedeckt werden. Für Gebäude, die nicht nach Minergie zertifiziert sind und eine schlechtere Gesamtenergieeffizienz als Klasse D (Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK) erreichen, sehen die MuKE beim Heizungsersatz elf Standardlösungen vor:

1. Sonnenkollektoren zur Wassererwärmung
Die zehn Prozent erneuerbare Energie werden mit einer Solarthermie-Anlage für die Wassererwärmung erreicht.
=> teuer
2. Holzfeuerung für Heizung und Warmwasser
Die Holzfeuerung ist emissionsneutral und gilt damit als erneuerbare Energie.
=> Pellets oder Schnitzel sind aufgrund fehlender Lagermöglichkeiten nicht möglich bzw. bedürfen grosser Umbauten.
3. Elektrische Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
Luft-Wasser- oder Sole-Wasser-Wärmepumpen erzeugen ganzjährig Wärme für die Heizung und die Aufbereitung von Warmwasser.
=> teuer, evtl. grössere Stromzuleitungen erforderlich
4. Erdgas-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
Die Gaswärmepumpe verbindet die Vorteile der Brennwerttechnik mit erneuerbaren Energien. Als primäre Antriebsenergie dient Erdgas/Biogas.
=> teuer
5. Fernwärmeanschluss
Die Wärme stammt aus der Kehrlichtverbrennung, aus der Abwasseraufbereitung oder aus erneuerbaren Energien.
=> steht nicht zur Verfügung
6. Wärme-Kraft-Kopplung (WKK)
Zum Beispiel durch Brennstoffzellen-Technologie werden gleichzeitig Heizwärme und Strom im Haus produziert.
=> teuer
7. Brauchwarmwasser-Wärmepumpe plus Photovoltaik
Der in der Photovoltaik-Anlage erzeugte Strom betreibt die Wärmepumpe für die Warmwassererzeugung.
=> teuer
8. Erneuerung der Fenster
Die alten Fenster werden durch neue mit einer hohen Wärmedämmung ersetzt.
=> sehr teuer, macht aufgrund der Gesamtsanierung bzw. eines allfälligen Neubaus keinen Sinn.
9. Wärmedämmung
Die Fassade und/oder das Dach werden mit einer Wärmedämmung ausgestattet.
=> sehr teuer, macht aufgrund der Gesamtsanierung bzw. eines allfälligen Neubaus keinen Sinn.

10. Bivalente Heizung
Ein kombiniertes Heizsystem, das die Grundlast mit erneuerbaren und Spitzenlasten mit fossilen Energien abdeckt.
=> teuer
11. Kontrollierte Lüftung
Eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung wird eingebaut.
=> sehr teuer, macht aufgrund der Gesamtsanierung bzw. eines allfälligen Neubaus keinen Sinn.

Da wie erwähnt eine umfassende Gesamtsanierung des Gemeindehauses oder ein Neubau ansteht, sind die erheblichen Mehrkosten für eine der elf Standardlösungen zu vermeiden. Die Gemeinde wird durch die neue Energiegesetzgebung jedoch dazu verpflichtet und hat abzuwägen, ob das Risiko eines Heizungsausfalls bis zur Sanierung bzw. zum Neubau in Kauf genommen werden soll oder ob die Heizung jetzt – noch unter dem alten, weniger strengen Energierecht – ersetzt wird.

Das Ressort Liegenschaften empfiehlt, mit dem Heizungsersatz zuzuwarten und die Sanierung bzw. den Neubau zu forcieren.

Finanzielles

Kosten

Der Ersatz der Gasheizung (Wärmeerzeugung und Umwälzpumpen) wurde von der Bruno Meyer Heizungen AG, Dübendorf, unter Einhaltung der heutigen Energiegesetzgebung wie folgt offeriert (inkl. MWST):

Vorbereitungsarbeiten (Abdekarbeiten, Demontagearbeiten, Einbringung)	Fr.	2'100.0
Kaminsanierung	Fr.	4'900.0
Wärmeerzeugung	Fr.	33'800.0
Wärmeverteilung	Fr.	37'400.0
Anpassung Gasleitung	Fr.	1'700.0
Elektroinstallationen	Fr.	6'700.0
Zwischentotal I	Fr.	86'600.0
./.. 5 % Rabatt	Fr.	4'330.0
./.. 2 % Skonto	Fr.	1'645.4
Zwischentotal II	Fr.	80'624.6
+ 7.7 % MWST	Fr.	6'208.1
Total netto	Fr.	86'832.7
Zusatzkosten für Notheizung während 15 Tagen, exkl. MWST und Brennstoff (jeder weitere Tag Fr. 147.-)	Fr.	5'500.0
Option 1, Ersatz Gaswarnanlage	Fr.	7'500.0
Option 2, Trinkwasser-Wärmepumpe 300 l	Fr.	6'100.0

Die Burkhardt Heizung + Sanitär AG, Dübendorf, die ebenfalls eingeladen wurde, ein Angebot einzureichen, offeriert den Heizungsersatz für Fr. 91'782.40 (inkl. MWST), ohne Notheizung.

Budget

Im Budget 2020 der Investitionsrechnung sind unter Kst 5101, Koa 504000, für die Instandsetzung des Gemeindehauses Fr. 400'000.– eingestellt.

Rechtliches

Gemäss Artikel 26 lit. c der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für Beschlüsse über im Voranschlag enthaltene neue einmalige Ausgaben bis Fr. 200'000.– für einen bestimmten Zweck zuständig.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Von einem proaktiven Heizungsersatz wird abgesehen und das Projekt «Zukunft Gemeindehaus» wird forciert.
2. Es wird zu Kenntnis genommen, dass bei einem Heizungsausfall nach Inkrafttreten des neuen Energiegesetzes aufgrund der dannzumal geltenden strengeren Vorschriften eventuell mit höheren Kosten gerechnet werden muss.
3. Mitteilung an:
 - Vorsteherin Ressort Liegenschaften, per E-Mail
 - Abteilungsleiter Hochbau und Liegenschaften; zum Vollzug, per E-Mail
 - 28.03.

Für richtigen Protokollauszug:



Brigit Frick
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 9. April 2020