

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 285

Sitzung vom 21. August 2019

16.04.24/28.03

Liegenschaften

Anfrage Frédéric Clerc betreffend Heizungsersatz Liegenschaft Wydhof

Antwort des Stadtrats

Anfrage von	Gemeinderat Frédéric Clerc namens der FDP-Fraktion
Datum der Anfrage	18. Juni 2019
Titel der Anfrage	Heizungsersatz Liegenschaft Wydhof
Datum der Begründung und Datum der Verlesung im Gemeinderat	24. Juni 2019
Frist zur Beantwortung	24. August 2019 (Art. 48 Abs. 3 Geschäftsordnung des Gemeinderats)
Vorletzte Sitzung vor Ablauf der Frist	03. Juli 2019
Letzte Sitzung vor Ablauf der Frist	21. August 2019

Wortlaut der Anfrage:

"Aus der Medienmitteilung vom 7. Juni haben wir vernommen, dass für die Liegenschaft Wydhof der Stadtrat einen Kredit von 113'000 Franken für den Heizungsersatz genehmigt hat.

Wir würden gerne erfahren:

- *Wie bei diesem Projekt die bewilligten Mittel zusammengesetzt sind.*
- *Was den Ausschlag für die Holzstückheizung gegeben hat."*

Die Anfrage wird dem Ressort Planung und Bau zur Beantwortung zugewiesen.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Die Anfrage von Gemeinderat Frédéric Clerc betreffend Heizungsersatz Liegenschaft Wydhof wird wie folgt beantwortet:

Ausgangslage

Der Stadtrat bewilligte am 5. Juni 2019 mit Beschluss-Nr. 209 Fr. 113'000.00 für den dringend



notwendig und unaufschiebbar gewordenen Ersatz der aus dem Jahr 1967 stammenden Ölheizung. Weiter ist auch die Stückholzheizung im Kachelofen in der Küche am Betriebsende ange-
langt. Die Stückholzheizung hat sich wirtschaftlich für den Pächter sehr bewährt, da er das Holz
selbst aus dem nahegelegenen und von ihm gepachteten städtischen Wald generiert. Generell gilt
die Ausgangslage, dass die Stadt Bülach als Eigentümerin der Liegenschaft die Heizanlage zur Ver-
fügung stellen muss, die Betriebskosten jedoch vom Pächter getragen werden.

Projektbeschreibung

Der alte Kessel inklusive Boiler, Brenner, Ölleitungen, Heizungsgruppe und nicht mehr benötigten
Sanitär- und Heizungsleitungen werden demontiert und entsorgt. Der Öltank wird stillgelegt. Es
wird eine reine Holzstückheizung der Schmid AG, Eschlikon, mit Rauchgasreinigung installiert. Das
Warmwasser wird über einen Beistell-Wassererwärmer mit Holz (Winter), resp. elektrisch (Som-
mer) aufbereitet. Auf dem Heuboden werden zwei 2000 Liter Energiespeicher eingebaut, um den
Holzkessel optimal nutzen zu können. Da diese Speicher im Wohngebäude keinen Platz finden, ist
dazu ein zusätzliches Podest zu errichten. Nebst der Rücklaufhochhaltung sind eine Gruppe Radia-
toren und Wassererwärmer vorgesehen. Der Kamin wird saniert und die Heizleitungen werden ge-
mäss Energiegesetz isoliert. Im Wohnzimmer und Küche fällt die Wärmequelle (Kachelofen) weg,
weshalb drei Heizkörper installiert werden. Sämtliche alten Radiatorenventile werden durch neue
Thermostatventile ausgetauscht. Zum Heizraum ist aus Isolationsgründen die Innentüre durch
eine zertifizierte, auch den Brandschutzvorschriften entsprechende Türe zu ersetzen. Das in die
Jahre gekommene Anlieferungstor muss ebenfalls ersetzt werden.

Wie bei diesem Projekt die bewilligten Mittel zusammengesetzt sind

Die Kosten für den Ersatz der Heizanlage im Wydhof wurden wie folgt veranschlagt (alle Angaben
verstehen sind inklusive Mehrwertsteuer):

BKP	Bezeichnung	Betrag in Fr.
21	Baumeister	2'000.00
23	Elektroanlagen	5'000.00
24/25	Heizung / Sanitär	75'072.00
273	Schreinerarbeiten	18'400.00
50	Baunebenkosten	5'000.00
	Unvorhergesehenes	5'528.00
	Total:	113'000.00

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 285

Sitzung vom 21. August 2019



Die Liegenschaft Wydhof wird im Finanzvermögen geführt. Investitionen in Gebäude werden aktiviert, wenn dadurch zusätzlicher künftiger wirtschaftlicher Nutzen geschaffen oder die Nutzung des bestehenden Gebäudes gesteigert wird durch:

- Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer
- Erhöhung der ursprünglichen Kapazität/Raumvolumen
- Massgebliche Verbesserung des Raumstandards
- Verringerung der Betriebs- und Unterhaltskosten.

Die genannten Anforderungen sind beim vorliegenden Projekt nicht gegeben. Es handelt sich hierbei um Unterhaltsarbeiten, die direkt der Erfolgsrechnung (KST 40.942310, Konto 3430.40) zu belasten sind.

Was den Ausschlag für die Holzstückheizung gegeben hat

Im Vorfeld wurden die in Frage kommenden Systeme für den Ersatz der Öl- und Stückholzheizung gemäss der Immobilienstrategie der Stadt Bülach 2016 - 2024 gegenübergestellt. Der Leitsatz dazu lautet: Bei der Ausstattung und Versorgung der städtischen Anlagen sorgt die Stadt für eine nachhaltige und effiziente Verwendung der Ressourcen. Die Stadt berücksichtigt bei der Beschaffung der Energie insbesondere erneuerbare Energiequellen, neue Nutzungsarten von Energie sowie neue technische Verfahren zur Erhöhung der Energieeffizienz und Energierückgewinnung.

Ölheizung:

Die günstigste Variante bildet ein Ersatz durch eine neue Öl-Heizung. Diese kostet ohne Nebenarbeiten rund Fr. 62'500.00. Da so in Zukunft kein Stückholz mehr verwendet werden könnte, würde der CO₂-Ausstoss von heute rund 7'500 auf über 20'000 kg jährlich ansteigen. Diese Variante widerspricht der städtischen Immobilienstrategie komplett.

Luftwärmepumpe:

Eine reine Luftwärmepumpe einzubauen wäre möglich, jedoch reicht die Heizleistung in der kalten Jahreszeit nicht aus und müsste mittels eines weiteren Systems, z.B. einer Holzstückheizung ergänzt werden. Somit fällt diese Variante mit zwei Systemen aus wirtschaftlicher Sicht weg.

Erdsonde:

Im Gebiet des Wydhof wären Erdsondenbohrungen grundsätzlich möglich. In Anbetracht der Kostenschätzung im Betrag von rund Fr. 130'000.00 wurde auch diese Variante aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 285

Sitzung vom 21. August 2019



Holzstückheizung:

Im Rahmen der vor Ort gegebenen Situation drängte sich der Einsatz einer reinen Holzstückheizung auf. Die Anlage erbringt genügend Heizleistung, um eigenständig die Liegenschaft im bestehenden Zustand beheizen zu können. Sie ist CO2 neutral, da der Pächter die Heizung mittels eigenem Holz aus dem nahegelegenen Wald bestücken kann. Zudem ist die Beschaffung (ohne Nebenarbeiten) kostenmässig mit einer Öl-Heizung vergleichbar. Entsprechend wurde diese Variante weiterverfolgt.

2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, vom Bericht zur Anfrage von Gemeinderat Frédéric Clerc betreffend Heizungsersatz Liegenschaft Wydhof Kenntnis zu nehmen und die Anfrage als erledigt von der Pendenzenliste abzuschreiben.

3. Mitteilung an:
 - a) Claudia Forni Degkwitz, Präsidentin Gemeinderat, via Ratssekretariat
 - b) Mitglieder des Gemeinderats, via Ratssekretariat
 - c) Jeannette Wehrli, Ratssekretärin
 - d) Mitglieder des Stadtrats
 - e) Mitglieder der Geschäftsleitung
 - f) Medien und Abonnenten für GR-Drucksachen

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber