Gemeinde Zollikon

Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat
Beschluss vom 21. Oktober 2026
GR 2026-239 28.03

Rietstrasse 38, Instandsetzung der Lüftungsanlage im Werkgebäude: Kredit und Vergabe

Ausgangslage

Die bestehende Lüftungsanlage im Werkgebäude an der Rietstrasse 38 ist seit gut 50 Jahren in Betrieb und hat das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Eine Instandsetzung ist notwendig, um die betrieblichen Anforderungen sicherzustellen und die Energieeffizienz zu steigern.

Da die Anlage teilweise auch die Liegenschaft an der Dachslerenstrasse betrifft, wurde zwischen den Parteien (Gemeinde Zollikon und Genossenschaft Zollikon (GGZ)) ein Kostenteiler vereinbart, wobei die Gemeinde Zollikon zwei Drittel der Kosten trägt und die Genossenschaft Zollikon den verbleibenden Anteil von einem Drittel übernimmt.

Mit Beschluss vom 15. Januar 2025 (GR 2025-9) wurde die Vergabe der Planungsleistungen für die Projektphasen 3 bis 5 in der Höhe von 90'000 Franken genehmigt.

Das Bauprojekt (Phase 3) konnte gestartet werden und die daraus hervorgehende Funktionsbeschreibung der künftigen Lüftungsanlage nach der Instandsetzung wurde vom Fachplaner (ad acta) definiert.

Lösungsansatz und Projektplan

Die bestehende Lüftungsanlage wird ersetzt und neu mit einer Wärmerückgewinnung über eine Wärmepumpe sowie einer optimierten Regelung ausgestattet. Die Anlage sorgt weiterhin für den notwendigen Luftaustausch, indem verbrauchte Luft aus Garage, Lager, Toiletten-Anlagen und Garderoben abgesaugt und über ein Kanalsystem abgeführt wird. Die Nachströmung der Frischluft erfolgt über geöffnete Fenster sowie teilweise über eine mechanische Zuluft.

Zur Steigerung der Energieeffizienz wird die in der Abluft enthaltene Wärme zurückgewonnen. Die Wärmepumpe entzieht der Abluft Energie und nutzt diese für die Erwärmung des Heizungswassers sowie zur Unterstützung der Raumheizung und der Warmwasserbereitung. Dadurch kann insbesondere in den Wintermonaten der Energieverbrauch reduziert und der Gesamtwirkungsgrad der Anlage verbessert werden.

Die Abluft der Nebenräume dient dabei als kontinuierliche Energiequelle. Eine intelligente Regelung passt den Betrieb laufend an die tatsächlichen Bedürfnisse an und berücksichtigt dabei Faktoren wie Innen- und Aussentemperatur, Luftfeuchtigkeit, CO_2-Gehalt und Nutzungszeiten. Die Luftmengen werden bedarfsgerecht in unterschiedlichen Betriebsstufen geregelt.

Im Winter liegt der Fokus auf einer maximalen Wärmerückgewinnung zur Reduktion des Heizenergiebedarfs. Im Sommer kann die Anlage zur Nachtauskühlung der belüfteten Räume genutzt werden. Die dabei anfallende Wärme wird zusätzlich für die Brauchwarmwasserbereitung verwendet. Zur weiteren Optimierung können Luftqualitäts- und Feuchtesensoren sowie Präsenzmelder integriert werden. Eine benutzerfreundliche Bedienung ermöglicht die Anpassung der Betriebsweise sowie die Anzeige von Betriebs- und Wartungsinformationen.

In den nächsten Projektphasen der Jahre 2026 und 2027 sollen die erforderlichen Vergaben und Ausschreibungen durchgeführt sowie die Realisierung auf Grundlage der Kostenaufstellung des Fachplaners umgesetzt werden.

Für die Instandsetzung der Lüftungsanlagen sind in der Investitionsrechnung Mittel von insgesamt 760'000 Franken eingestellt. Die Kosten verteilen sich mit 300'000 Franken auf das Jahr 2026 und mit 460'000 Franken auf das Jahr 2027.

Terminplan

- Auftragsvergabe — Oktober 2026
- Ausführungsarbeiten — November 2026 – Juni 2027
- Fertigstellung / Inbetriebnahme — Juli 2027

Kosten

Position nach BKP		**Beträge in Franken inkl. MWSt**
BKP 211	Baumeister	15'000
BKP 230	Elektroanlagen	25'000
BKP 240	Heizungsanlagen	285'000
BKP 244	Lüftungsanlagen	275'000
BKP 299	Diverses, Unvorhergesehenes	70'000
Total		**670'000**

Kredit

Gestützt auf die zu erwartenden Kosten ist ein Kredit von 670'000 Franken (inkl. MWSt), zulasten Konto 7030.5040.067 der Investitionsrechnung, zu bewilligen. Im Budget 2026 sind hierfür 300'000 Franken und im Budget 2027 sind 460'000 Franken eingestellt.

Es wird die Standard-Nutzdauer von 20 Jahren gemäss VGG angewandt.

Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe nach § 103 Gemeindegesetz, da die Instandsetzung zwingend erforderlich ist, um die aktuellen betrieblichen Anforderungen zu erfüllen. Gemäss Art. 28

Abs. 2 Ziffer 2 GO in Verbindung mit Anhang 3 Ziffer 26 OrgV ist der Gemeinderat befugt, einmalige, budgetierte, gebundene Ausgaben zu bewilligen. Ab einem Betrag von Fr. 300'000.– ist der Beschluss amtlich zu publizieren.

Erwägungen

Die bestehende Lüftungsanlage im Werkgebäude an der Rietstrasse 38 hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und kann die betrieblichen Anforderungen nicht mehr erfüllen. Aus diesem Grundwurde eine neue Anlage budgetiert. Der Ersatz ist zwingend und unaufschiebbar, um die Funktionsfähigkeit des Gebäudes sicherzustellen.

Beschluss

1. Für die Instandsetzung der Lüftungsanlage im Werkgebäude an der Rietstrasse 38 wird ein einmaliger Kredit in der Höhe von 670'000 Franken inkl. MWSt zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 7030.5040.067 bewilligt.

2. Die Ausgabe wird als gebunden eingestuft.

3. Die Inbetriebnahme (Nutzungsbeginn) wird per Juli 2027 erwartet.

4. Der Beschluss ist gemäss Art. 44 OrgV mit Rechtsmittelbelehrung (Rekurs in Stimmrechtssachen) amtlich zu publizieren.

5. Die Liegenschaftenabteilung wird nach Eintritt der Rechtskraft zur Vergabe von bauseitigen Leistungen und unvorhergesehenen Arbeiten im Rahmen des Kredits ermächtigt.

6. Die Liegenschaftenabteilung wird ermächtigt, Rechnungen im Rahmen des Kredits freizugeben.

7. Dieser Beschluss ist öffentlich.

8. Mitteilung durch Protokollauszug an
   - Liegenschaftenabteilung
   - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
   - Finanzabteilung
   - Gemeinderatskanzlei (Disp. 5)
   - Archiv

Für richtigen Auszug

Markus Metzenthin
Gemeindeschreiber