
Beschluss Nr. 222/2026

L2 LIEGENSCHAFTEN
L2.01 Liegenschaften, Gebäude, Grundstücke (Vermietung siehe L2.02.x)
L2.01.2 Einzelne Objekte (Eigentum der Gemeinde sowie Miet-, Pacht- und Baurechtsobjekte für Gemeindezwecke)
Gemeindehaus. Ersatz def Wärmetauscher und Umbau Übergabestation Fernwärme

Sachverhalt

Der von der Gemeinde Geroldswil betriebene Nahwärmeverbund Zentrum Geroldswil wurde in den Jahren 2017/2018 an den Fernwärmeverbund der Limeco angeschlossen. Seither werden sämtliche Liegenschaften im Zentrum Geroldswil durch die Limeco mit Wärme versorgt. Die Übergabestation befindet sich im Gemeindehaus.

Die Gemeinde Geroldswil verfügt über drei Anschlussverträge mit der Limeco. Die vertraglich vereinbarten Anschlussleistungen betragen für das Gemeindehaus 180 kW, für das Hotel 322 kW sowie für das Hallenbad 359 kW. Die gesamte Anschlussleistung beläuft sich somit auf 861 kW. Die Wärmeübergabe erfolgt über einen Wärmetauscher, welcher an den Wärmeverbund Zentrum angeschlossen ist.

Im Januar 2026 löste in einem Technikraum des Hallenbades wiederholt ein Überdruckventil der Wärmeversorgung aus. Im Rahmen der Ursachenabklärung wurde festgestellt, dass der bestehende Wärmetauscher defekt ist und dadurch unzulässig hohe Druckverhältnisse entstehen können.

Zum Zeitpunkt der Feststellung war die Firma topwerk, Zürich (Herr Roger Tognella) bereits mit Optimierungsarbeiten in der Haustechnik Hoschti beauftragt. Da das erforderliche Fachwissen im Bereich Heizungsanlagen gemeindeintern nicht ausreichend vorhanden ist, wurde zusätzlich ein externes Beratungsmandat vergeben.

In einer ersten Projektphase wurde die Variante eines möglichst raschen 1:1-Ersatzes des defekten Wärmetauschers ausgearbeitet. Aufgrund der Befürchtung, dass der Wärmetauscher während der laufenden Heizperiode vollständig ausfallen könnte, bestand entsprechender Handlungsdruck. Da der Hersteller eine Lieferfrist von 10 bis 12 Wochen kommunizierte, entschieden sich die Beteiligten jedoch für eine vertiefte Analyse der Gesamtsituation.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die aktuelle Dimensionierung des Wärmetauschers sowie die bestehende Anbindung an das Fernwärmenetz überprüft. Die detaillierten Ergebnisse sind im Bericht «EE Bericht – Geroldswil Rep und Opt – v20260612wa» der Limeco dokumentiert.

Die ursprünglich vorgesehene Lösung eines 1:1-Ersatzes wurde als Variante 1 weiterverfolgt. Dabei zeigte sich, dass die erforderliche Leistung von ursprünglich 861 kW auf 600 kW reduziert werden kann. Der neue Wärmetauscher würde mit den notwendigen Anpassungen an den Installationen am bisherigen Standort in den bestehenden Fernwärmeverbund integriert. Die Kosten für die Variante 1 belaufen sich auf CHF 101'033.50 inkl. MWST.

Im Verlauf der Projektbearbeitung wurde zudem die Möglichkeit geprüft, den Wärmetauscher direkt an das Fernwärmenetz der Limeco anzuschliessen. Diese Lösung wurde als Variante 2 ausgearbeitet. Der wesentliche Vorteil dieser Variante besteht darin, dass die Betriebssicherheit erhöht und das Ausfallrisiko reduziert wird. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Variante ist jedoch die vorgängige Realisierung zusätzlicher Massnahmen im Hallenbad, insbesondere die Erstellung eines hydraulischen Abgleichs, um die Anzahl der Lastwechsel nachhaltig zu reduzieren. Die Kosten für die Variante 2 belaufen sich auf CHF 107'168.20 inkl. MWST.

Die Begleitung der Arbeiten durch die Firma Topwerk, Zürich, wurde offeriert. Der dafür erforderliche Aufwand wird auf 61 Stunden zu einem Ansatz von CHF 145.00 exkl. MWST geschätzt. Die Kosten von CHF 7'053.53 sind im Kredit berücksichtigt.

Erwägungen

Fragestellung:

Es ist zu entscheiden, welche Variante für den Ersatz des defekten Wärmetauschers umgesetzt werden soll und ob die bestehende Einbindung in den Wärmeverbund Zentrum beibehalten oder durch einen direkten Anschluss an das Fernwärmenetz der Limeco ersetzt werden soll.

Zielsetzung:

Sicherstellung einer zuverlässigen, betriebssicheren und wirtschaftlichen Wärmeversorgung für die betroffenen Liegenschaften sowie Optimierung der hydraulischen Verhältnisse und Reduktion von störenden Lastwechseln im Wärmeverbund.

Rechtsgrundlage:

Gemäss § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich (GG) vom 20. April 2015 gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr hinsichtlich Umfangs, Zeitpunkt oder Ausführungsart kein erheblicher Entscheidungsspielraum verbleibt.

Die Gemeinde Geroldswil ist verpflichtet, den Betrieb und die Wärmeversorgung ihrer öffentlichen Anlagen und Liegenschaften sicherzustellen. Der bestehende Wärmetauscher ist defekt und muss ersetzt werden, um einen sicheren und zuverlässigen Betrieb der Wärmeversorgung weiterhin gewährleisten zu können. Ein Verzicht auf die Ersatzbeschaffung ist aufgrund der technischen Notwendigkeit und der Versorgungsaufgabe keine sachliche Alternative.

Auch hinsichtlich des Standorts besteht kein wesentlicher Handlungsspielraum, da die bestehende Wärmeversorgung über den Wärmeverbund bzw. das Fernwärmenetz der Limeco erfolgt und die erforderlichen Anlagen an den vorhandenen Infrastrukturstandorten eingebunden werden müssen.

Aufgrund des fortschreitenden Schadens am Wärmetauscher sowie im Hinblick auf die bevorstehende Heizperiode besteht zudem ein zeitlicher Handlungsbedarf. Ein Aufschub der Massnahme würde das Risiko von Betriebsstörungen und Versorgungsausfällen erheblich erhöhen.

Der Ersatz des defekten Wärmetauschers einschliesslich der erforderlichen Anpassungen an der Einbindung in das bestehende Wärmeversorgungssystem ist deshalb als gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 GG zu qualifizieren.

Gemäss § 105 GG bedürfen gebundene Ausgaben eines Ausgabenbeschlusses der zuständigen Behörde. Die Beschlussfassung erfolgt mit dem vorliegenden Gemeinderatsbeschluss.

Zuständigkeit:

Gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 28. September 2025 ist der Gemeinderat für die Bewilligung gebundener Ausgaben zuständig.

Finanz- und Folgekosten:

Im Budget 2026 ist kein Betrag für den Ersatz des Wärmetauschers eingestellt. Zum Zeitpunkt der Budgetierung war der Defekt des Wärmetauschers weder bekannt noch absehbar, weshalb die erforderlichen Kosten nicht berücksichtigt werden konnten.

Durch die Zusammenführung der bestehenden drei Anschlussverträge sowie die Reduktion der Anschlussleistung des Wärmetauschers können jährliche Kosten von CHF 28'000.00 exkl. MWST eingespart werden. Der Grundpreis reduziert sich um ca. CHF 1'900.00. Die grosse Einsparung wird beim Leistungspreis erfolgen. Bisher wurde eine Leistung von 851 kW verrechnet. Neu sind es nur noch 600 kW. Der aktuelle Preis pro Jahr beträgt CHF 100.00. Somit können ca. CHF 26'100.00 eingespart werden.

Bei den veranschlagten Investitionskosten ergibt sich eine Amortisationsdauer von knapp vier Jahren. Dies entspricht einer jährlichen Rendite auf die Investition (Return on Investment, ROI) von rund 25 %.

Neben den finanziellen Einsparungen führt die gewählte Lösung zu einer betrieblichen Optimierung der Wärmeversorgung sowie zu einer Erhöhung der Versorgungssicherheit.

Schlussfolgerung:

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass sowohl ein Ersatz des Wärmetauschers am bisherigen Standort als auch ein direkter Anschluss an das Fernwärmenetz technisch umsetzbar sind. Aufgrund der betrieblichen Vorteile und der Entkopplung der Lastwechsel des Hallenbades vom Wärmeverbund Zentrum ist die Variante 2 zur Umsetzung vorzusehen.

Kommunikation und Publikation:

Nach der Auslösung der Bestellung des Wärmetauschers kann der definitive Liefertermin festgelegt werden. Anschliessend wird ein detailliertes Installations- und Terminprogramm erarbeitet.

Der für den Ersatz des Wärmetauschers erforderliche Unterbruch der Warmwasserversorgung von voraussichtlich ein bis zwei Tagen ist den betroffenen Mietern sowie dem Hallenbad rechtzeitig zu kommunizieren. Die Information der Mieter erfolgt durch die Liegenschaftsverwaltung.

Es ist davon auszugehen, dass der Betrieb des Hallenbades während der Dauer der Arbeiten vorübergehend eingestellt werden muss und an den betroffenen Tagen geschlossen bleibt.

Beschluss

1. Das vorliegende Projekt zum Ersatz des defekten Wärmetauschers Variante 2 wird genehmigt und dazu ein Kredit in der Höhe von CHF 120'000.00 inkl. MWST als gebundene Ausgabe bewilligt.
2. Der Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur wird ermächtigt, in Absprache mit dem Liegenschaftenvorstand alle notwendigen Arbeitsvergaben vorzunehmen oder Bestellungen auszulösen, die Arbeiten zu begleiten und über diese abzurechnen. Ebenfalls wird er ermächtigt einen neuen Anschlussvertrag in Zusammenarbeit mit Limeco auszuarbeiten und diesen zur Unterschrift vorzulegen.
3. Der Bereich Präsidiales wird mit der Publikation der gebundenen Ausgaben in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde beauftragt.
4. Die Abteilung Finanzen wird mit der Erstellung der Kreditabrechnung beauftragt.
5. Mitteilung an
 - Abteilung Bau und Infrastruktur, per E-Mail (Dispo 2)
 - Bereich Präsidiales, per E-Mail (Dispo 3)
 - Abteilung Finanzen, per E-Mail (Dispo 4)
 - Akten

~~Gemeinderat Geroldswil~~



Michael Deplazes
Gemeindepräsident



Alexandra Bischof
Gemeindeschreiberin

Versand: 2. Juli 2026