

# STWEG Oberrieden: Erdsondenbohrungen sind erfolgt

**Heizungersatz** Im Herbst 2024 hatten sich die Stockwerkeigentümer zweier Mehrfamilienhäuser in Oberrieden entschieden, ihre alten Gasheizungen durch eine zentrale Erdsonden-Wärmepumpen-Lösung zu ersetzen. Ende März fuhr nun der Bohrer vor.

«Pro Haus gibt es drei Bohrungen in einer Tiefe von 250 Metern, und die drei Erdsonden haben einen Abstand von 7 Metern zueinander», erklärt Architekt Jörg Watter von Oikos & Partner vor Ort in Oberrieden. Auf dem Grundstück Bleierstrasse 3 erfolgten die drei Bohrungen bereits Ende März, bei Haus 5 Anfang April. Mit einem Bagger werden im Garten von Haus 3 gerade Gräben ausgehoben (kleines Bild unten). Darin werden die Leitungen der drei Erdsonden zusammengeführt und schliesslich ins Haus geleitet. In den 80 cm tiefen Gräben sind die Leitungen gut isoliert und vor Frost geschützt. Gemäss Zeitplan sollen die Bohr- und Grabarbeiten auf beiden Grundstücken bis Ostern abgeschlossen sein.

## Kriterien und Vorgehen bei der Wahl der Bohrfirma

Nachdem im November 2024 die ausserordentliche Stockwerkeigentümersammlung das Projekt Heizungersatz genehmigt hatte, holte Architekt Jörg Watter bei verschiedenen Firmen Offerten für die Erdsondenbohrung ein.

● **Vergabekriterien:** Zur Offertstellung wurden nur Bohrfirmen eingeladen, mit denen in der Vergangenheit schon gut zusammengearbeitet wurde. Die eingegangenen Angebote beurteilten Architekt Jörg Watter und Daniel Häni, Projektleiter seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft, nach den Kriterien Preis/Kapazität/Erfahrung. Massgebend für den Entscheid war auch ein frühestmöglicher Termin. Die beiden trafen eine Vorauswahl, und Ende Februar wurden die Stockwerkeigentümer von Bleierstrasse 3 und 5 eingeladen, sich für einen Anbieter zu entscheiden.

● **Information an die Eigentümergemeinschaft und Einwände:** Die zehn Eigentümer erhielten einen Offertenvergleich sowie Situationspläne vom Bohrgelände und der Heizungsinstallation. Diesbezüglich tauchten verschiedene Fragen auf, die im Gespräch geklärt werden konnten. Einige Themen erforderten eine Begehung vor Ort. Zusammengefasst beschäftigte die Eigentümer hauptsächlich das, was in ihrem Einflussbereich liegt, und wo Veränderungen erforderlich waren: also das Bohrgelände vor ihrer Tür bzw. ihrem Sitzplatz und die Kellerräume mit neuen Leitungen. Mittels eines Zirkulationsbeschlusses bestätigten die Stockwerkeigentümer die Bohrfirma Barmettler Erdenergie AG, mit der Architekt Jörg Watter anschliessend einen Werkvertrag aufsetzte.

## Erdsondenbohrung: Vorbereitungen und Sicherheitsvorkehrungen

Vor Ort in Oberrieden wird auf kompaktem Raum gearbeitet. «Wir mussten jeden Meter ausnutzen», sagt Fredy Portmann, Projektleiter bei der Barmettler Erdenergie AG und zuständig für die Erdsondenbohrungen an der Bleierstrasse. «Die Bohrungen in Oberrieden sind für mich kein 08/15-Auftrag», erklärt er. Die engen Platzverhältnisse seien eine Herausforderung. Der Projektleiter hat das Gelände vorgängig ausgemessen und sorgfältig abgeklärt, wie die 2,25 Meter breite und 20 Tonnen schwere Bohrmaschine an die richtige Stelle gefahren werden kann, ohne die Umgebung zu beschädigen. Eine durchdachte Planung und gute Kommunikation mit den Involvierten seien sowieso das A und O.

Bei der gemeinsamen Begehung vor Ort Mitte März konnten Projektleiter, Architekt, Stockwerkeigentümer und Gärtner noch offene Fragen klären. Gerade den Eigentümern wurde damit ein Stück weit die Angst vor der Bohrung genommen. «Manchmal muss halt der Rasen ein bisschen dran glauben. Wir versuchen aber immer, die Umgebung so gut wie möglich zu schützen», sagt Projektleiter Fredy Portmann. Damit die Barmettler Erdenergie AG mit der Bohrmaschine aufs Grundstück gelangen konnte, musste der Gärtner 4 Meter Gartenhecke entfernen – nach erfolgter Arbeit kann diese wieder eingepflanzt werden. Da die Zugangsstrasse nur 2,8 bis 3 Meter breit ist, war es eine Herausforderung, alle Maschinen aufs Grundstück zu bringen. Der Kompressor wurde von einem Kran in den Garten gehievt.



Oben: Erdsondenbohrungen für das Haus 3. Die Fassade wird mit einer Plastikabdeckung vor Schmutz geschützt. BILD DANIEL HÄNI

Rechts: Nach den Bohrungen werden 80 cm tiefe Gräben gebaggert, um die Leitungen der drei Erdsonden zusammenzuführen. BILD HEV SCHWEIZ



## Heizungersatz: Meilensteine in der Planung und Ausführung

Datum	Projektschritte
März 2020	Beschluss aller 22 Stockwerkeigentümer in den vier Häusern der STWEG Sonnenhof, die «Machbarkeitsstudie Energiekonzept» zu starten (GEAK).
März 2021	Präsentation GEAK durch oikos & partner gmbh. Beschluss: Drei Offerten einholen für die Vorprojektplanung.
September 2022	Präsentation von drei Offerten. Beschluss: Ergänzende Offertanfrage bei drei Offertstellern einholen.
Dezember 2023	Präsentation der Machbarkeitsstudie durch rt Haustechnik GmbH. Antrag auf weitere Abklärungen wird mehrheitlich abgelehnt.
Januar 2024	Beschluss Haus A (Bleierstrasse 5): Heizungersatz im Alleingang realisieren. Haus C (Bleierstrasse 3) schliesst sich dem Projekt von Haus A an.
August 2024	Vorprojekt von oikos & partner gmbh wird von Häusern A und C genehmigt.
November 2024	Ausserordentliche STWE-Versammlung. Beschluss Haus A: Projekt genehmigt. Beschluss Haus C: Projekt genehmigt.
Februar 2025	Wahl der Bohrfirma Barmettler Erdenergie AG mittels Zirkulationsbeschlusses. Für die Grabarbeiten wurde die Firma Brönnimann AG gewählt.
März / April 2025	Sechs Erdsondenbohrungen – drei Bohrungen pro Haus – in 250 Metern Tiefe. Dauer der Bohrarbeiten: ca. 10 Tage. Im Anschluss: Grabarbeiten für die Leitungen zu den Kellerräumen.

QUELLE DANIEL HÄNI

## Weitere Bilder und Videos online

Auf der Zeitungswebsite finden Sie **weitere Bilder** von der Baustelle in Oberrieden sowie **Videos** der Erdsondenbohrung.



Scannen Sie den QR-Code oder besuchen Sie: [der-hauseigentuemmer.ch/sanieren](http://der-hauseigentuemmer.ch/sanieren)

Bevor die Bohrungen in Oberrieden überhaupt starten konnten, hat die Barmettler Erdenergie AG beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich eine Bohranzeige eingereicht. Das AWEL prüfte diese und informierte im Anschluss das Bauamt der Gemeinde Oberrieden.

Als Sicherheitsvorkehrung hat die Bohrfirma rund um die Baustelle Absperrungen angebracht und die Bewohner der umliegenden Häuser informiert. «Zwei Tage vor dem Bohrtermin machten wir die Anwohner mittels Infoschreiben auf die bevorstehenden Erdsondenbohrungen aufmerksam», erklärt Portmann. Einige Nachbarn hätten sich anfänglich wegen möglicher Erschütterungen oder Einschränkungen des Zugangsverkehrs besorgt gezeigt.

## Risiken: Wenn der Bohrer auf Unerwartetes trifft

Vor jeder Erdsondenbohrung werden die geologischen Bedingungen am Standort geprüft. «Jedoch weiss man nie ganz genau, worauf man beim Bohren stösst», sagt Projektleiter Portmann. Auch bei Haus 3 lief nicht alles wie geplant. Beim ersten Bohrloch sei die Sonde auf 240 Metern stecken geblieben, die geplante Tiefe von 250 Metern wurde nicht erreicht. Das mache aber nichts, meint der Projektleiter. Bei den anderen beiden Sonden hätten sie dafür 250 und 260 Meter tief gebohrt. Die verschiedenen Höhen hätten keinen Einfluss auf die Leistung der Heizung.

Was ist das Schlimmste, das bei einer Bohrung passieren könnte? «Auf Arteser-Wasser oder Gas zu treffen», sind sich Projektleiter Fredy Portmann und Architekt Jörg Watter einig. Bei artesischem Wasser handelt es sich um gespanntes Wasser im Untergrund, das vulkanartig herausspritzt, wenn es durch die Bohrung getroffen wird. Für einen solchen Fall wurde eine spezielle Versicherung abgeschlossen. Bezüglich Gas arbeitet die Bohrfirma mit einem Gerät, das bei Gas Alarm schlägt.

«Sobald die Bohrungen abgeschlossen und alle Leitungen zusammengeführt worden sind, erfolgt jeweils eine Druckprüfung», erklärt Architekt Jörg Watter. Dank dieser Qualitätssicherungsmaßnahme lässt sich ein Druckabfall ausschliessen.

## Weitere Schritte bis zur neuen Heizung

Im Juni/Juli wird die Heizungsfirma mit den Arbeiten in den Kellerräumen beginnen. «Wir haben uns noch nicht entschieden, mit welchem Unternehmen wir die Heizungsinstallation vornehmen, es stehen noch zwei zur Auswahl», sagt Jörg Watter. Der Entscheid wird in den nächsten Wochen fallen.

Zeitgleich mit der Heizungsinstallation werden im Sommer auch die PV-Module auf den Dächern montiert. Die Eigentümer der beiden Häuser haben sich für unterschiedliche Anbieter entschieden. Haus 3 setzt auf die neueste Technologie aus China, während Haus 5 die neueste europäische Technologie gewählt hat. Der Preisunterschied zwischen den beiden PV-Lösungen sei nicht gross, es handle sich um vergleichbare Produkte.

Zufrieden beobachtet Stockwerkeigentümer Daniel Häni die Arbeiten auf den Grundstücken Bleierstrasse 3 und 5. «Alle Termine wurden bisher eingehalten. Und unter Budget sind wir mit den Bohrarbeiten auch geblieben», sagt er und freut sich, ab Herbst 2025 mit Erdwärme heizen zu können. **Yvonne Lemmer, Redaktion**