

Oberrieden: Zwei Häuser einer STWEG erhalten eine neue Heizung

Heizungersatz Die Stockwerkeigentümer zweier 2005 erbauten Mehrfamilienhäuser in Oberrieden planen, die bestehenden Gasheizungen im neuen Jahr durch eine zentrale Erdsonden-Wärmepumpen-Lösung zu ersetzen. Die Redaktion begleitet sie dabei.

«Ich begrüße Sie zur ausserordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnenhof, Liegenschaften Bleierstrasse 3 und 5, in Oberrieden», eröffnet Alfred Baumgartner die Eigentümersversammlung am 12. November. Die Baumgartner Immobilien AG verwaltet die STWEG Sonnenhof, die insgesamt aus vier Wohnhäusern und 22 Parteien besteht. Heute anwesend sind die Stockwerkeigentümer der Bleierstrasse 3 (Haus C) und Bleierstrasse 5 (Haus A). Grund für die ausserordentliche Zusammenkunft ist der geplante Heizungersatz in diesen zwei Häusern. Während die Eigentümer der anderen beiden zur STWEG Sonnenhof gehörenden Häuser vorerst bei den bestehenden Gasheizungen bleiben möchten, haben sich die Bewohner der Häuser A und C für einen zeitnahen Ersatz entschieden: «Wir möchten jetzt schon agieren und den Heizungersatz vorantreiben, bevor wir dazu gezwungen werden, notfallmässig zu handeln», sagt Stockwerkeigentümer Daniel Häni, der seitens der Gemeinschaft die Projektleitung für den Heizungersatz übernommen hat. «Rund die Hälfte der 20 Boiler waren schon defekt und mussten ersetzt werden. Die Gasthermen haben ihre Lebensdauer erreicht.»

Die 2005 erbauten Mehrfamilienhäuser Bleierstrasse 3 und 5 enthalten je fünf STWE-Einheiten. Jede Einheit verfügt über eine eigene Gasheizung. Diese Gasheizungen sollen nächstes Jahr einer Erdsonden-Wärmepumpen-Lösung mit Photovoltaik-Anlage weichen.

Architekt stellt Projektschritte und Kosten vor

Vor drei Jahren beauftragte die STWEG Sonnenhof Architekt Jörg Watter von oikos & partner gmbh, Thalwil, mit der Vorprojektplanung. An der STWE-Versammlung präsentiert er die einzelnen Schritte des Heizungersatzes. «In den Häusern A und C werden zuerst die bestehenden fünf Einzelgasheizungen entfernt», erklärt der Architekt. Für den Rückbau der alten Gasheizungen rechnet er pro Haus mit Fr. 8000.–. Im Untergeschoss wird neu eine zentrale Erdsonden-Wärmepumpenanlage mit zwei Speichern eingebaut (Kostenpunkt gemäss Schätzung Vorprojekt: Fr. 70 000.– plus Fr. 35 000.– für Leitungen, Armaturen, Dämmungen, Transporte; Abweichungen von +/- 15% sind möglich). «Pro Haus sind drei Erdsondenbohrungen geplant», führt Jörg Watter weiter aus. Der 2020 erstellte GEAK empfiehlt dafür eine Bohrtiefe von 280 Metern, am Standort möglich wären sogar 400 Meter. Die Baumeisterarbeiten für die Erdsondenbohrungen inklusive Kernbohrungen werden auf Fr. 23 000.– pro Haus geschätzt, die Erdsondenbohrungen – drei Bohrungen in einer Tiefe von 280 Metern – auf Fr. 75 000.–.

Pro Gebäude sind 60 PV-Module (26 kWp und 116 m² Fläche), ein Wechselrichter und 60 Optimierer geplant. Der Wechselrichter für die Photovoltaik-Anlage und eine Batterie (15 kWp) werden im Untergeschoss untergebracht sein. Die Kosten für die PV-Anlage belaufen sich gemäss Schätzung auf Fr. 100 000.–. Darin enthalten sind neben der PV-Anlage selbst auch eine Batterie und die Planung. Hinzu kommen Elektroarbeiten (Fr. 14 000.–) sowie Kosten für Schreiner-, Maler- und Umgebungsarbeiten und für Bauleitung und Planung (Fr. 54 000.–).

Insgesamt haben die Stockwerkeigentümer pro Haus mit ungefähr Fr. 290 000.– für die neue Wärmepumpenanlage und mit Fr. 100 000.– für die PV-Anlage zu rechnen. Die Förderbeiträge des Kantons Zürich sind von diesen Beträgen bereits abgezogen.

Die Kostenaufteilung für die neue Heizungslösung mit PV-Anlage wird nach Wertquoten erfolgen. Offen ist unter den Stockwerkeigentümern noch die Frage, wie viel aus dem Erneuerungsfonds oder über ein privates Baukonto finanziert werden soll.



Während Architekt Jörg Watter an der ausserordentlichen STWE-Versammlung die einzelnen Schritte und Kosten des Heizungersatzes vorstellt, tauchen seitens anwesender Eigentümer verschiedene Fragen auf:

- Wie lange dauern die Bohrarbeiten? *Ungefähr 10 Tage.*
- Dürfen wir auf unserem Grundstück überhaupt bohren? *Ja, am Standort darf bis zu 400 Meter tief gebohrt werden.*
- Wie hoch ist die Lebensdauer einer Erdsonde? *50 Jahre.*
- Wo genau gehen die Leitungen / Rohre im Untergeschoss durch – wessen Kellerräume sind von den Anpassungen betroffen? *Der Keller je einer Partei pro Haus wird betroffen sein.*
- Wie gross ist die Wärmepumpe? *Ungefähr wie eine Waschmaschine.*
- Wie sieht es mit dem Geräuschpegel der Wärmepumpe aus? *Man hört sie – ein Summen.*
- Gibt es neu einen Warmwasserspeicher pro Haus? *Ja, 1000 Liter pro Haus.*
- Sind zusätzliche Batterien zur Speicherung des Solarstroms zu einem späteren Zeitpunkt möglich? *Ja, und sie werden immer günstiger.*
- Wie funktioniert es genau mit den Fördergeldern? *Der Kanton Zürich fördert den Heizungersatz. Die Auszahlung der Fördergelder erfolgt nach Abschlussprüfung.*

Die grosse Bandbreite an Fragen zeigt auf, wie komplex ein Heizungersatz ist – insbesondere in einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Auch kann es im gesamten

Projektprozess unter den Beteiligten zu Spannungen kommen, die durch Eigeninteressen, Unsicherheiten, Überforderung oder Gefühle ausgelöst werden. Zudem können die Erwartungen in Bezug auf die neue Heizung unterschiedlich sein.

Erwartungen an die Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung

Mit welchen Erwartungen starten die Stockwerkeigentümer in das Projekt Heizungersatz? «Wir möchten unsere Wohnungen mit einer zeitgemässen Technologie beheizen, die eine hohe Betriebssicherheit aufweist», sagt Daniel Häni. Für andere Stockwerkeigentümer stehen die langfristig tieferen Betriebskosten der neuen Heizung im Vordergrund. Ebenfalls genannt werden der Wunsch nach einer nachhaltigen Heizungslösung und dass man «eigenen Strom» produzieren will, insbesondere für Elektrofahrzeuge. Zudem rechnen die Eigentümer mit einer Wertsteigerung ihrer Immobilien durch den Einbau der modernen Heizung.

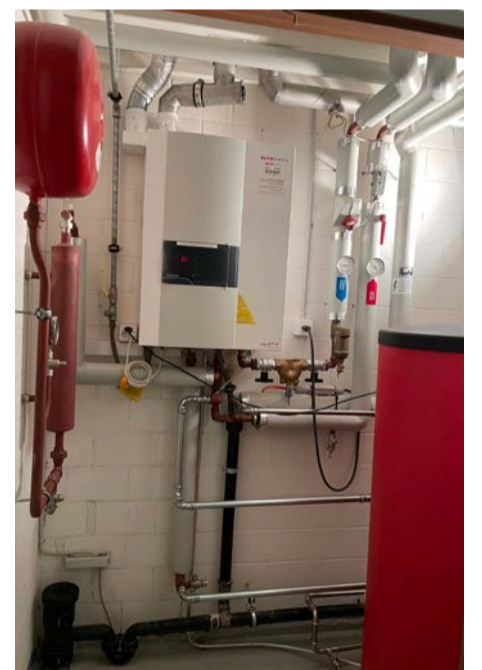
Am Ende der ausserordentlichen STWE-Versammlung sind sich die Eigentümer der Häuser Bleierstrasse 3 und 5 einig, dass ab Winter 2025 mit der neuen Erdsonden-Wärmepumpen-Lösung geheizt werden soll. Offen sind jetzt noch Finanzierungsfragen und allfällige Zusatzmodule. Die wichtigsten Schritte, bis in Oberrieden mit neuer Heizung Wärme erzeugt wird, werden wir begleiten und in späteren Artikeln darüber berichten (siehe Kasten rechts).

Yvonne Lemmer, Redaktion

Oben: Haus A/Bleierstrasse 5 in Oberrieden im winterlichen Kleid. Im nächsten Winter soll mit einer neuen Heizungs-lösung (Erdsonde/Wärmepumpe) geheizt werden.

Rechts: Zurzeit hat jede Stockwerkeinheit ihre eigene Gasheizung. Die Gasheizungen sollen durch eine zentrale Wärmepumpe ersetzt werden.

Unten: Illustration der geplanten PV-Anlage. Pro Haus sind 60 Module vorgesehen. Jährliche Energieerzeugung: 25,60 MWh. BILDER ZVG



Folgeberichte im Jahr 2025

In einer 3-teiligen Serie berichten wir über den Heizungersatz in der STWEG Bleierstrasse 3 und 5 in Oberrieden. Der vorliegende erste Bericht thematisiert die Planung. In einem zweiten Artikel im Frühling 2025 werden wir die Erdsondenbohrungen begleiten. Ein dritter Bericht ist für Herbst 2025 geplant. Dieser wird auf die Inbetriebnahme der neuen Heizung und die Erfahrungen der Stockwerkeigentümer mit dem Heizungersatz und der Heizung eingehen.

Heizungersatz: Meilensteine in der Planungsphase

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.

QUELLE DANIEL HÄNI

