



Gemeinderatskanzlei  
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon  
Telefon 044 952 51 80  
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch  
www.pfaeffikon.ch

## Protokollauszug Gemeinderat vom 5. Mai 2026

### 2026/71. Heizungsersatz Liegenschaft Hochstrasse 32, Pellet-Heizkessel, Dr. Brunner-Haus / Chinderhuus

---

#### 1. Ausgangslage

Im Dr. Brunnerhaus / Chinderhuus an der Hochstrasse 32 wird seit dem Juli 2015 an die Genossenschaft Lindenbaum Ausbildung und Wohnen zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 4'750.00 für den Betrieb einer Kinderkrippe vermietet. Darin ist eine Ölheizung aus dem Jahr 1996 in Betrieb. Die typische Lebensdauer von Wärmeerzeugern beträgt rund 15 bis 20 Jahre. Der bestehende Heizkessel ist mit einem Alter von 30 Jahren deutlich über der üblichen Nutzungsdauer.

Aufgrund des fortgeschrittenen Alters, der zunehmenden Ausfallwahrscheinlichkeit sowie der energetischen und ökologischen Anforderungen ist ein Ersatz der bestehenden Ölheizung in nächster Zeit dringend angezeigt. Gemäss den aktuellen Vorschriften des kantonalen Energiegesetzes (EnerG) ist ein einfacher Ersatz einer bestehenden Ölheizung nur in Ausnahmefällen und unter bestimmten Auflagen zulässig. Für Liegenschaft Hochstrasse 32 bräuchte es zusätzliche Massnahmen (z.B. Wärmedämmung der Fassade des kommunal inventarisierten Gebäudes), um 10 % des Energieverbrauchs einzusparen. Zudem wäre ein Ersatz mit fossilen Energieträgern nicht im Sinne des Gesetzgebers.

Ein Ersatz des Wassererwärmers (Boilers), der sich liegend unter dem Heizkessel in der gleichen Verschalung befindet, ist im Zuge der Sanierung ebenfalls angezeigt. Der liegende Einbau stellt einen wesentlichen thermischen Nachteil dar. Dadurch verschlechtert sich die Effizienz der Warmwasserbereitung. Zudem handelt es sich wahrscheinlich um einen innen emaillierten Warmwasserspeicher. Eine beschädigte Emailschiicht kann zu Verunreinigungen im Trinkwasser führen (Hygieneproblematik). Der Kamin muss im Zuge der Heizungssanierung ebenfalls instand gestellt werden.

#### 2. Variantenvergleich

Verglichen wurden Pelletheizung und Luft/Wasser-Wärmepumpe. Erdsondenheizungen sind im betroffenen Gebiet nicht zulässig und Fernwärme ist keine vorhanden. Aufgrund einer Gegenüberstellung der beiden Heizsysteme wird beantragt, die bestehende Ölheizung durch eine Pelletheizung zu ersetzen. Die Pelletheizung ist in der Lage, hohe Vorlauftemperaturen zu erzeugen, was sowohl für die Raumheizung als auch für die Warmwassererwärmung von hohem Nutzen und für das Gebäude erforderlich ist. Der bestehende Öltankraum im Untergeschoss wird zu einem Pelletlager umfunktioniert.

	<b>Pelletheizung</b>	<b>Luftwasser-WP</b>	<b>Ölheizung</b>
Investitionskosten	CHF 163'122.90	CHF 196'925.77	CHF 114'261.70
Betriebskosten pro Jahr	CHF 15'735.19	CHF 14'663.03	CHF 13'547.69
Gesamtkosten 20 Jahre	CHF 477'826.70	CHF 490'186.37	CHF 385'215.50

Die Vorteile einer Pelletheizung sind:

 Die Perle am Pfäffikersee

- Wirtschaftlichste Lösung unter den erneuerbaren Energien bei der Berechnung der Gesamtkosten über die Nutzungsdauer (unter Berücksichtigung von Annuitäten)
- Nutzung eines nachwachsenden Rohstoffs (Holz)
- CO<sub>2</sub>-neutrale Bilanz
- Hohe Vorlauftemperaturen problemlos erreichbar
- Sehr gute Verbrennungswerte

Die moderne Verbrennungstechnologie eines Pelletkessels ist so effizient, dass weniger CO<sub>2</sub> freigesetzt wird als bei der natürlichen Verrottung von Holz im Wald.

Im von der Gemeindeversammlung genehmigten Budget 2026 ist auf dem Konto 3160.7040.05 der Investitionsrechnung ein Betrag von Fr. 200'000 für diesen Heizungsersatz enthalten. Da verschiedene Varianten möglich sind, besteht ein erheblicher Entscheidungsspielraum und es handelt sich deshalb nicht um gebundene Ausgaben.

### **3. Amortisation Investition, Nebenkosten, Mietverhältnis**

Das Dr.-Brunner-Haus / Chinderhuus wird seit 1. Juli 2015 von der Genossenschaft Lindenbaum gemietet und als Kindertagesstätte genutzt. Sie entrichten einen Netto-Jahresmietzins von Fr. 57'180.00 sowie einen monatlichen Akontobetrag für die Heiznebenkosten von Fr. 150.–. Die übrigen Nebenkosten werden direkt durch die Mieterin beglichen.

Beim anstehenden Heizungsersatz handelt es sich um keine wertvermehrende Investition, und es entsteht auch keine komfortsteigernde Nutzung des Mietobjekts. Daher können die Investitionskosten nicht auf die Mieterschaft überwältzt werden.

### **4. Schlussbemerkung**

Unter Berücksichtigung von Gesamtkosten während der Nutzungsdauer ist die Pelletheizung die wirtschaftlichste Variante im Bereich der erneuerbaren Energien. Technisch passt die Pelletheizung aufgrund der hohen benötigten Vorlauftemperaturen sehr gut zum bestehenden Wärmeverteilsystem und zum Alter des Gebäudes. Ein einfacher Ersatz der Ölheizung wäre theoretisch zulässig, würde jedoch erhebliche bauliche Massnahmen mit sich bringen, welche voraussichtlich weit über die gesetzlich erforderlichen Massnahmen für einen Heizersatz gehen (z.B. Brandschutz).

Gemäss dem Schreiben vom 31. März 2026 vom Förderprogramm Energie Zukunft Schweiz wurde einen Förderbeitrag in der Höhe von Fr. 9'210.00 bewilligt.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Es wird ein Kredit von Fr. 163'123 inkl. MWST. zulasten der Investitionsrechnung Konto-Nr. 3160.7040.005 für den Heizungsersatz (Ölheizung durch Pelletheizung) im Dr. Brunnerhaus / Chinderhuus an der Hochstrasse 32 genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Bereichsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Leiter Liegenschaften
  - Gemeinderatskanzlei
  - RGPK (unter Beilagen der Akten)

- Archiv L2.01.2
- Beschluss ist: öffentlich

## **Gemeinderat Pfäffikon ZH**

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann  
Gemeindeschreiber