



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 16. Juni 2026

2026/95. Heizungsersatz, Bürogebäude Schulverwaltung, Hochstrasse 12 - Baukredit von Fr. 161'082

1. Ausgangslage

Im Gebäude Hochstrasse 12 ist zurzeit die Schulverwaltung untergebracht und es wird derzeit mit einer Ölheizung aus dem Jahr 1996 geheizt. Die typische Lebensdauer von Heizungen beträgt rund 15 bis 20 Jahre. Der bestehende Heizkessel ist mit einem Alter von 30 Jahren deutlich über der üblichen Nutzungsdauer angelangt.

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 die Liegenschaft Hochstrasse 12 bräuchte es zusätzliche Massnahmen (z.B. Wärmedämmung der Fassade des kommunal inventarisierten Gebäudes), um 10 % des Energieverbrauchs einzusparen.

2. Variantenvergleich

Verglichen wurden eine Pelletheizung und eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Erdsondenheizungen sind im betroffenen Gebiet nicht zulässig, da nutzbare Grundwasservorkommen vorhanden sind.

Aufgrund einer Gegenüberstellung der beiden Heizsysteme wird beantragt, die bestehende Ölheizung durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen. Die Anschaffungskosten der Luft/Wasser-Wärmepumpe liegen über jenen des Pelletheizkessels. Ein Betriebskostenvergleich (ohne Annuitätsberechnung) zeigt jedoch, dass die jährlichen Betriebskosten und auch die Gesamtkosten über 20 Jahre bei der Pelletanlage deutlich höher ausfallen.

	Pelletheizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Differenz
Investitionskosten	135'674.15	161'081.97	25'407.82
Betriebskosten pro Jahr	7'035.00	2'996.00	-4'039.00
Gesamtkosten 20 Jahre	276'374.15	221'001.97	-55'372.18

Die Vorteile bei einer Luft/Wasser-Wärmepumpe sind:

- Wirtschaftlichste Lösung unter den erneuerbaren Energien bei der Berechnung der Gesamtkosten über die Nutzungsdauer
- CO₂-neutrale Bilanz (je nach Quelle der Elektrizität)
- Kein Brennstofflager erforderlich
- Kein Lieferverkehr
- Geringer Wartungsaufwand
- Tiefe jährliche Betriebskosten
- Zukunftsorientierte, fossilfreie Lösung

Im von der Gemeindeversammlung genehmigten Budget 2026 ist im Konto 3160.7040.05 der Investitionsrechnung ein Betrag von Fr. 175'000 für den 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

Beim anstehenden Heizungsersatz handelt es sich um keine wertvermehrende Investition, und es entsteht auch keine komfortsteigernde Nutzung des Mietobjekts. Da die Gemeinde das Gebäude zurzeit nicht mehr vermietet, sondern für die Schulverwaltung selber nutzt, besteht kein Mietverhältnis. Die Raumkosten (inkl. Heizung) werden der nutzenden Abteilung intern verrechnet.

4. Schlussbemerkung

Unter Berücksichtigung von den Gesamtkosten während der Nutzungsdauer ist die Luft/Wasser-Wärmepumpe trotz höherer Anfangsinvestition die wirtschaftlichere, wartungsärmere und zukunftsorientierte Lösung.

Unter Berücksichtigung der langfristigen Betriebskosten, der Nachhaltigkeit sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen wird der Ersatz der bestehenden Ölheizung durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe beantragt.

5. Verlegung der Schössligasse

Durch die Installation einer Luft/Wasser-Wärmepumpe auf der Westseite der Liegenschaft Hochstrasse 12 muss die Parzelle der Schössligasse verlegt werden. Das Grundbuchamt hat dafür eine entsprechende Mutationsanmeldung vorbereitet. Die bisherigen Dienstbarkeiten werden auf die neuen Grundstücke übertragen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Ein Baukredit von Fr. 161'082 inkl. MWST für den Heizungsersatz der Liegenschaft Hochstrasse 12 (Luft/Wasser-Wärmepumpe) wird genehmigt.
2. Der Mutationsvollzug gestützt auf die Nachführungstabelle Nr. 2930 vom 23. März 2026 wird genehmigt.
3. Der Leiter Liegenschaften-Stellvertreter, Francesco Attademo, geb. 19. April 1982, von Uster ZH, wohnhaft Guschstrasse 2a, 8610 Uster, wird ermächtigt, das unter Ziffer 2 genannte Rechtsgeschäft öffentlich zu beurkunden.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon ZH
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission unter Beilagen der Akten
 - Bereichsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Liegenschaften / Leiter-Liegenschaften-Stv.
 - Gemeinderatskanzlei

- Archiv L2.01.2.1030
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber