

liegenschaften
044 835 82 21
liegenschaften@dietlikon.org

Protokollauszug vom 24.02.2026

2026-35 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph
Gemeindehaus (Bahnhofstrasse 60); Ersatz Heizung, Nachrüstung Photovoltaik-Anlage
(Südfassade), Ersatz Elektroverteilung; Freigabe Projektierungskredit (Fachplanungsteam)

a) Ausgangslage

In der Investitionsrechnung 2026 sind für das Gemeindehaus (Bahnhofstrasse 60) folgende Vorhaben eingestellt:

• Ersatz Heizung (Erdwärme)	Fr. 925'000.-	Kto. 3201.5040.002
• PV-Anlage (Südfassade)	Fr. 80'000.-	Kto. 3201.5040.003
• Total	Fr. <u>1'005'000.-</u>	

Im Betrag von Fr. 80'000.- für die Installation einer Photovoltaik-Anlage an der Südfassade ist auch die Anschaffung der Batterie (für die PV-Anlage) sowie der Ersatz der Elektro-Verteilung enthalten (Kostenschätzungen gemäss CO2-Energiestrategie, erarbeitet durch die Sympheny AG).

Für die Finanzierung der beiden Vorhaben ist in der Investitionsrechnung 2026 die Entnahme aus dem Fonds «Legat Strohmeier für Gemeindehaus» in der Höhe von Fr. 1'005'000.- vorgesehen (Kto. 3201.6379.000).

b) Wahl des neuen Heizungssystems (CO2-Neutral)

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Legislaturziele 2022-2026 (Massnahme Nr. 10, Projekt Nr. 10.2: «Durch geeignete Massnahmen wird die Energieeffizienz bei den gemeindeeigenen Liegenschaften verbessert») wurde die Liegenschaftenverwaltung beauftragt, einen Vorschlag zur Reduktion des CO2-Ausstosses bei den gemeindeeigenen Liegenschaften zu erarbeiten (CO2-Neutralität).

Aufgrund der durch die Sympheny AG erarbeiteten «Energiestrategie» sprach sich der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 09.07.2024 (GRB 2024-100) für die Prüfung der folgenden Varianten aus:

- kombinierten Variante aus einer Hackschnitzelkessel-Anlage mit Wärmepumpe
- Variante mit einer reiner Hackschnitzelkessel-Anlage
- Variante mit einer reiner Sole-Wärmepumpen-Anlage mit Erdsonden

Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 60; Ersatz Heizung, Nachrüstung Photovoltaik-Anlage (Südfassade) und Ersatz der Elektroverteilung; Freigabe Projektierungskredit (Fachplanungsteam)

Für die beiden Varianten mit Hackschnitzelkessel-Anlage fehlt der nötige Lagerraum im Untergeschoss. Der heutige bzw. stillgelegte Öllagerraum befindet sich zu weit weg (neben der Tiefgarage). Bei diesen Varianten wäre ein Aus- bzw. Anbau eines zusätzlichen, unterirdischen Lagerraums nötig.

Aus technischen und Kostengründen empfiehlt der Liegenschaften-Ausschuss, die Variante mit einer reinen Sole-Wärmepumpen mit Erdsonden auszuführen. Diese Variante ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht die beste Wahl.

Im Weiteren hat das ASTRA die Zustimmung erteilt, Erdsondenbohrungen ausführen zu dürfen, da der Tunnel-Korridor (Ausbau Glattal-Autobahn) - entgegen den ersten Aussagen im Jahr 2024 - doch nicht im Bereich des Gemeindehauses verlaufen wird.

Empfehlung Haustechnik-Ingenieur Andreas Müller GmbH:

Für die Sanierung der Heizzentrale im Gemeindehaus ist der Einbau einer Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage vorgesehen. Zur Diskussion stand auch ein Holzschnitzelfeuerungsanlage. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten raten wir von einer Holzschnitzelfeuerungsanlage ab, da doch erhebliche bauliche Eingriffe erforderlich sind und vor allem im Teillastbetrieb Geruchsemissionen entstehen.

Gemäss Bericht der Sympheny AG reduziert sich der Leistungsbedarf nach einer Sanierung der Gebäudehülle um ca. 40%. Die installierte Wärmepumpe kann dann mit reduzierter Leistung betrieben werden.

Für die Liegenschaften Bahnhofstrasse 54 und 56, die heute mit Gasfeuerungen beheizt werden, empfehlen wir bei einer Sanierung der Heizungsanlage, den Einbau einer Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage.

c) Prüfung weitere Wärmeabnehmer

Nach einer energetischen Totalsanierung des Gemeindehauses wäre die neue Heizungsanlage (bei allen Varianten) zu gross dimensioniert. Es ist somit zu prüfen, ob die überschüssige Energie in naheliegende Liegenschaften oder in ein zukünftiges Wärmenetz abgeleitet werden kann.

Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt aufgrund der energetischen Gegebenheiten (Fassadenhülle). Der Wärmebedarf ist für den heutigen Ist-Zustand gegenüber dem Zustand nach einer Gesamtsanierung um ca. 45% höher (mit der Erdsonden-Variante). Das heisst, wenn eine Gesamtsanierung in naher Zukunft erfolgt, weist die Heizungsanlage einen Energieüberschuss von 45 % auf. Bei einer energetischen Gesamtsanierung sollte der Ersatz der Fenster, eine zusätzlich Fassadendämmung, die Flachdach-Sanierung und eine Untersicht-Deckendämmung im Untergeschoss vorgenommen werden (Vorschlag der Sympheny AG).

Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 60; Ersatz Heizung, Nachrüstung Photovoltaik-Anlage (Südfassade) und Ersatz der Elektroverteilung; Freigabe Projektierungskredit (Fachplanungsteam)

d) Zusammenzug der zwei Vorhaben zu einem Projekt

Weil die beiden Projekte einen direkten Zusammenhang haben und das Planerteam Leistungen erbringen wird, welche beiden Projekten zugutekommen, wird empfohlen, ein gemeinsames Projekt zu erarbeiten und alles einem Investitionskonto zu belasten. Neu sollen deshalb alle Leistungen und Aufwendungen auf dem Konto 3201.5040.002 verbucht werden.

e) Projektierungskredit

Damit das Projekt weiterbearbeitet werden kann, ist in einem ersten Schritt ein Kredit für das Erarbeiten des Vorprojekts (inkl. Kostenvoranschlag) notwendig. In einem zweiten Schritt wird dem Gemeinderat dann der Antrag für den Baukredit vorgelegt.

Im Angebot des Haustechnik-Ingenieurs ist die Prüfung von weiteren Wärmeabnehmern (z.B. Liegenschaften Bahnhofstrasse 54 und 56) enthalten.

Aufgrund der vorliegenden Offerten muss mit folgenden Planungskosten gerechnet werden:

Haustechnik-Ingenieur (Phasen: Vorprojekt bis Inbetriebnahme)	Fr.	65'000.00
Elektroingenieur (Phasen: Strategische Planung bis Ausschreibung)	Fr.	41'827.75
Total (inkl. 8,1 % MwSt.)	Fr.	106'827.75

Bis und mit Vorprojekt fallen folgende Kosten an:

Haustechnik-Ingenieur	Fr.	14'005.30
Elektroingenieur (exkl. Phasen 4 + 5, Ausschreibung + Realisierung)	Fr.	9'485.80
Zwischentotal	Fr.	23'491.10
+ Reserve und Rundung	Fr.	4'508.90
Total (inkl. 8,1 % MwSt.)	Fr.	28'000.00

Beschluss

1. Für das Erstellen eines Vorprojekts für den Heizungsersatz und das Erstellen einer PV-Anlage am Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 60, wird zulasten der Investitionsrechnung 2026 (Kto. 3201.5040.002) ein Projektierungskredit von Fr. 28'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Die OE Liegenschaften wird beauftragt:
 - die Arbeiten in eigener Regie zu vergeben und die Anbieter unter Hinweis auf das Rechtsmittel über die Arbeitsvergabe zu informieren;
 - die Arbeiten zu begleiten und zu überwachen und dem Gemeinderat nach Abschluss der Projektierungsplanung das Vorprojekt vorzulegen.

Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 60; Ersatz Heizung, Nachrüstung Photovoltaik-Anlage (Südfassade) und Ersatz der Elektroverteilung; Freigabe Projektierungskredit (Fachplanungsteam)

3. Mitteilung an:
- Liegenschaftenverwaltung (zum Vollzug)
 - Liegenschaften-Ausschuss
 - RGPK (zur Information)
 - Finanzen
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber-Haueter
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: