

liegenschaften
 044 835 82 21
 liegenschaften@dietlikon.org

Protokollauszug vom 07.07.2026

2026-116 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph
**Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 60; Ersatz Heizungsanlage sowie Nachrüstung Photovoltaik-Anlage;
 Freigabe Baukredit (Ausführungsplanung / Ausführung)**

a) Ausgangslage

Am 24.02.2026 (GRB 2026-35) gab der Gemeinderat in einem ersten Schritt für das Erstellen des Vorprojekts zulasten der Investitionsrechnung 2026 (Kto. 3201.5040.002) einen Projektierungskredit von Fr. 28'000.00 (inkl. MwSt.) frei.

b) Kosten (Baukredit)

In der Investitionsrechnung 2026 sind für das Gemeindehaus folgende Beträge eingestellt:

• Ersatz Heizung (Erdwärme)	Fr. 925'000.-
• PV-Anlage (Südfassade)	Fr. 80'000.-
Total (inkl. MwSt.)	Fr. 1'005'000.-

Der Betrag von Fr. 925'000.- für den «Ersatz Heizung (Erdwärme)» setzt sich wie folgt zusammen:

• Ersatz Heizung (Erdwärme)	Fr. 860'000.-	Kostenschätzung Müller GmbH
• Ersatz Haupt-Elektroverteilung	Fr. 42'000.-	Kostenschätzung Sympheny
• <u>Eigenleistungen (3% der Bausumme exkl. Honorare usw.)</u>	Fr. 23'000.-	
Total (inkl. MwSt.)	Fr. 925'000.-	

Das Vorprojekt (inkl. Kostenvoranschlag) wurde in der Zwischenzeit durch das beauftragte Planungsteam erstellt und liegt vor. Gemäss Kostenvoranschlag muss mit folgenden Kosten gerechnet werden:

Kostenvoranschlag (+/-15%)

Leistung	Budget	KV (Vorprojekt)	Abweichung
A. Ersatz Heizung (gebundene Ausgabe)			
Erdwärmesonden	370'000.00	300'000.00	-70'000.00
Wärmepumpen und Speicher (WP+SP)	230'000.00	173'000.00	-57'000.00
Tiefbauarbeiten / Umgebungsarbeiten	90'000.00	110'000.00	20'000.00
Baumeisterarbeiten	15'000.00	10'000.00	-5'000.00
Elektroanlagen	35'000.00	109'202.25	74'202.25
Sanitäranlagen	15'000.00	12'000.00	-3'000.00
Malerarbeiten	3'000.00	3'000.00	0.00
Nebenkosten (5'000.- + 1'814.60)	5'000.00	6'814.60	1'814.60

Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 60; Ersatz Heizungsanlage sowie Nachrüstung Photovoltaik-Anlage;
Freigabe Baukredit (Ausführungsplanung / Ausführung)

Leistung	Budget	KV (Vorprojekt)	Abweichung
Honorare (Planungsteam; 65'000.- + 65'647.55)	52'000.00	130'647.55	78'647.55
Geologische Begleitung	5'000.00	5'000.00	0.00
Unvorhergesehenes (48'000.- + 5'405.-)	40'000.00	53'405.00	13'405.00
Werkleitungen	0.00	1'626.75	1'626.75
Ersatz Haupt-Elektroverteilung	42'000.00	<i>In Elektroanlagen enthalten</i>	-42'000.00
Total Ersatz Heizung brutto	860'000.00	914'696.15	51'000.00
abzüglich Förderbeiträge für Heizungersatz	0.00	-51'000.00	-51'000.00
Eigenleistungen (ca. 3 %, exkl. Honorare, NK)	23'000.00	23'317.00	317.00
Total Ersatz Heizung netto	883'000.00	887'013.15	4'013.15
B. PV-Anlage Südfassade (neue Ausgabe)			
AP-Fassaden PVA (max. 24 kWp)	0.00	67'562.50	67'562.50
Starkstrominstallationen	0.00	2'702.50	2'702.50
Gerüste	0.00	19'998.50	19'998.50
Planungskosten	0.00	1'621.50	1'621.50
Batteriespeicher (25-35 kWp)	0.00	13'512.50	13'512.50
Eigenleistungen (ca. 3 %)	0.00	3'161.95	3'161.95
Total PV-Anlage	80'000.00	108'559.45	28'559.45

c) Mehr- und Minderkostenbegründung (Abweichungen)

Genauigkeitsgrad (SIA-Kostenarten)

Beim Budgetbetrag handelte es sich um eine Kostenschätzung. Die Schätzung entspricht folgenden SIA-Kostenarten; die Teilphase 1 (strategische Planung; Schätzung des Finanzbedarfs) mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 25 % und die Teilphase 2 (Vorstudie; Grobkostenschätzung) mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 20 %. Das jetzt vorliegende Vorprojekt (Teilphase 31; Kostenschätzung) weist einen Genauigkeitsgrad von +/- 15 % auf.

Erdwärmesonden (Fr. -70'000.-)

Im Budget wurden Erfahrungswerte anhand ähnlicher Bauobjekte und anhand grober Berechnungen eingesetzt. Für das Vorprojekt wurde dann durch den Fachplaner eine Simulation in Auftrag gegeben (Geowat AG). Die Simulation hat gezeigt, dass eine etwas kleiner dimensionierte Anlage ausreicht.

Wärmepumpe und Speicher (Fr. -57'000.-)

Im Budget wurden Erfahrungswerte anhand ähnlicher Bauobjekte und anhand grober Berechnungen eingesetzt. Für das Vorprojekt wurde dann durch den Fachplaner eine Simulation in Auftrag gegeben (Geowat AG). Die Simulation hat gezeigt, dass eine etwas kleiner dimensionierte Anlage ausreicht.

Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 60; Ersatz Heizungsanlage sowie Nachrüstung Photovoltaik-Anlage;
Freigabe Baukredit (Ausführungsplanung / Ausführung)

Tiefbauarbeiten / Umgebungsarbeiten (Fr. +20'000.-)

Im Budget wurden Erfahrungswerte anhand ähnlicher Bauobjekte eingesetzt. Für das Erarbeitung des Vorprojekts wurde eine Unternehmerofferte eingeholt.

Elektroanlagen (Fr. +74'202.25)

In diesen Kosten ist auch der Ersatz der Elektro-Hauptverteilung enthalten (Fr. 42'000.-). Dieser Betrag wurde im Budgetbetrag separat ausgewiesen. Die Aufwände wurde für das Budget zu tief geschätzt.

Honorare (Fr. +78'647.55)

Dieser Betrag wurde in der Kostenschätzung (Budgetbetrag) zu tief geschätzt. Auch sind im Budgetbetrag die Leistungen des Elektroplaner für die Realisierung der PV-Anlage nicht enthalten.

Unvorhergesehenes (Fr. +13'405.-)

Dieser Betrag wurde in der Kostenschätzung (Budgetbetrag) zu tief geschätzt. Bei der Erarbeitung des Vorprojektes, ist im Vergleich zur Kostenschätzung, mit Mehraufwand zu rechnen. Die Kosten für Unvorhergesehenes wurden aufgrund des Schwierigkeitsgrades etwas erhöht. Auch fehlte der UVG-Betrag für den Elektroplaner-Anteil (Fr. 5'405.-).

Ersatz Haupt-Elektroverteilung (Fr. -42'000.-)

Dieser Betrag bzw. dieses Vorhaben ist in der Arbeitsgattung «Elektroanlagen» enthalten.

Förderbeitrag für Heizungsanlagen (Fr. -51'000.-)

Der Förderbetrag ist in der Kostenschätzung (Objektkredit) nicht enthalten.

PV-Anlage (Südfassade) (Fr. +28'559.45)

Beim Budgetbetrag handelt es sich um eine Kostenschätzung der Sympheny AG (Energiesstrategie). U.a. wurde die Batterie mit 5'000.- geschätzt. Diese Kosten belaufen sich neu im Vorprojekt auf Fr. 13'512.50.

d) Planungsaufträge

Gemäss den vorliegenden Honorarofferten wird für die Ausführungsplanung und die Ausführung mit folgenden Planungskosten gerechnet:

	Total Honorare (inkl. MwSt.)	Vorprojekt (ausgeführt)	Ausführungsplanung/ Ausführung
Haustechnikplanung und Gesamtleitung (Andreas Müller GmbH, Seuzach)	Fr. 65'000.00	Fr. 11'891.00	Fr. 53'109.00
Elektro-Ingenieur (Edelmann Ingenieurbüro AG, Winterthur)	Fr. 65'647.55	Fr. 9'485.80	Fr. 56'161.75
Total (inkl. MwSt.)	Fr. 130'647.55	Fr. 21'376.80	Fr. 109'270.75

Beschluss

1. Für den Heizungsersatz im Gemeindehaus wird zulasten der Investitionsrechnung 2026 (Kto. 3201.5040.002) als gebundene Ausgabe ein Kredit von brutto Fr. 888'000.- (inkl. MwSt. und Rundung) bewilligt.
2. Für die Installation einer PV-Anlage an der Südfassade des Gemeindehauses wird als neue Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung 2026 (Kto. 3201.5040.002) ein Kredit von Fr. 109'000.- (inkl. MwSt. und Rundung) bewilligt.
3. Die Kosten für das Vorprojekt sind in den unter Ziffer 1 und 2 aufgeführten Beträgen enthalten. Der am 24.04.2026 für das Vorprojekt bewilligte Kredit von Fr. 28'000.- (inkl. MwSt.) wird deshalb aufgehoben.
4. Die Planer-Aufträge werden im freihändigen Verfahren wie folgt vergeben:
Haustechnik-Ingenieur und Gesamtleitung (Phasen Ausführungsplanung / Ausführung):
Andreas Müller GmbH, Seuzach, für Fr. 53'109.00 (inkl. MwSt.). Es gelten die in der Offerte vom 27.01.2026 aufgeführten Leistungen und Konditionen.
Elektro-Ingenieur (Phasen Ausführungsplanung / Ausführung):
Edelmann Ingenieurbüro AG, Winterthur, für Fr. 56'161.75 (inkl. MwSt.). Es gelten die in der Offerte vom 29.04.2026 aufgeführten Leistungen und Konditionen.
5. Die Liegenschaftenverwaltung wird beauftragt,
 - die Anbieter über die Arbeitsvergabe zu informieren sowie
 - die Arbeiten zu begleiten und zu überwachen und dem Gemeinderat nach Abschluss der Arbeiten die Bauabrechnung vorzulegen.
6. Gegen Ziffer 1 dieses Beschlusses kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 1, 8180 Bülach, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen [§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 Satz 2 VRG] erhoben werden.

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.

Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 60; Ersatz Heizungsanlage sowie Nachrüstung Photovoltaik-Anlage;
Freigabe Baukredit (Ausführungsplanung / Ausführung)

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

Gemeinderat

Roger Wüsch
Gemeindepräsident

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: