Niederhasli
natürlich stadtnah leben

Gemeinderat
Protokollauszug der 16. Sitzung vom 29. September 2026

220/2026 28 Liegenschaften, Grundstücke

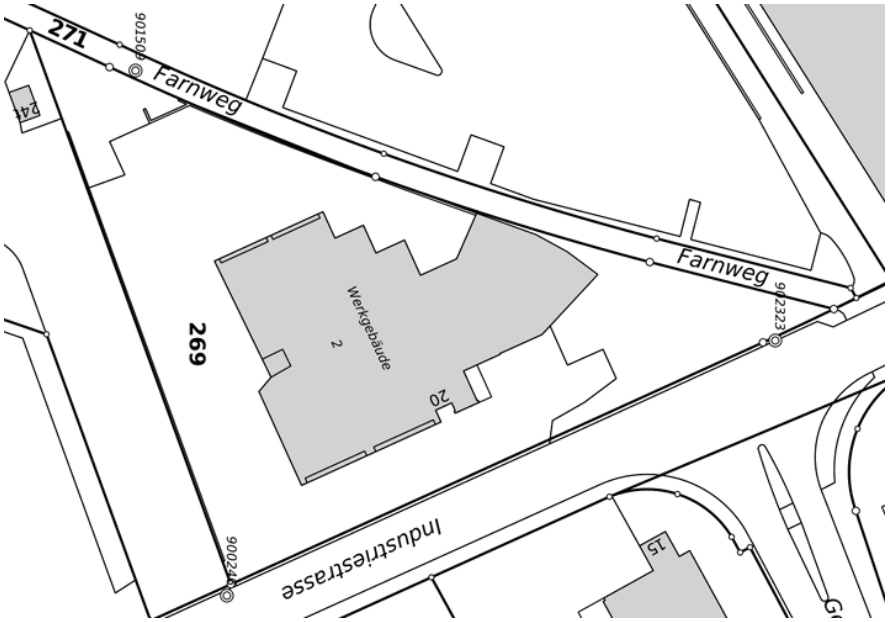
Werk-/Feuerwehrgebäude, Dach- und Fassadensanierung inkl. PV-Anlage
Projektgenehmigung und Kreditfreigabe
Weisung und Antrag zuhanden der Gemeinversammlung

Ausgangslage

Das Werk-/Feuerwehrgebäude an der Industriestrasse in Niederhasli wurde im Jahr 1982 erstellt. Die Fassaden wurden 2005 teilweise, die Flachdächer im Jahr 2003 vollständig saniert. Die Ölheizung wurde letztmals im Jahr 2000 erneuert. Sie hat mit 25 Betriebsjahren die durchschnittliche Lebensdauer überschritten. Das System der Feuerwehrtore wurde im Jahr 2013 von manuell auf elektronisch umgestellt. Gemäss den vorliegenden Unterlagen befinden sich die meisten Fenster, die Werk- und Feuerwehrtore sowie Teile der Fassade noch im ursprünglichen Zustand aus dem Jahr 1982.

Die Dokumentation der Infrarotbildaufnahmen vom 17. März 2026 zeigt ein klares Potenzial für energetische Optimierungen. Durch gezielte Sanierungsmassnahmen können der Energieverbrauch deutlich reduziert, Kosten eingespart und der Gebäudewert nachhaltig gesteigert werden.

Im März 2026 hat der Gemeinderat die AW Baumanagement AG, Dällikon, beauftragt, die Projektierung der Dach- und Fassadensanierung mit einer neuen Photovoltaikanlage und dem Ersatz der Heizung durchzuführen. Die Dokumentation mit Grobschätzung der Baukosten wurde am 19. Juni 2026 fertig erstellt.



Projektbeschrieb

Mit Ausnahme des Tonnendachs beim Vorplatz sollen die Fassaden und Dächer saniert werden. Die Fenster sowie verschiedene Innen- und Aussentüren sollen ebenfalls erneuert werden. Die Feuerwehr- und Werktore sind zu ersetzen. Zudem soll der seitliche Eingangsbereich umgestaltet bzw. geschlossen werden. Damit die thermische Optimierung des Gebäudes auch im unteren Bereich wirksam ist, sollen zusätzlich die Decke über dem Untergeschoss sowie die Treppenhäuser gedämmt werden. Zudem soll eine sinnvolle Regenwassersammlung zur allgemeinen Bewässerung geprüft werden.

Da sich der Energiebedarf des Gebäudes durch diese Massnahmen an der Gebäudehülle und am Dach voraussichtlich deutlich reduzieren wird, soll der Ersatz der bestehenden Ölheizung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Nach der Sanierung soll zunächst der tatsächliche Energieverbrauch ermittelt werden, um die erforderliche Dimensionierung der neuen Heizanlage entsprechend festlegen zu können.

Geplant ist die Sanierung im laufenden Betrieb durchzuführen. Dies in Absprache mit der Feuerwehr und dem Betrieb Werke. In der Grobkostenschätzung wurden nötige Überbrückungen, Provisorien etc. berücksichtigt.

Kosten

Der durch die AW Baumanagement AG, Dällikon, erarbeitete Kostenvoranschlag setzt sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit +/- 25 %, Preisstand Mai 2026):

Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	Fr.	15'000.—
Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr.	41'000.—
Rohbau 1 (Baumeister, Einrichtung, Gerüste etc.)	Fr.	202'500.—
Rohbau 2 (Fenster, Türen, Tore, Sonnenschutz etc.)	Fr.	948'000.—
Elektroanlagen	Fr.	311'000.—
Sanitäranlagen	Fr.	40'000.—
Ausbau 2 (Baureinigung)	Fr.	7'000.—
Honorare	Fr.	115'000.—
Gartenanlagen	Fr.	5'000.—
Bewilligungen, Gebühren	Fr.	10'000.—
Versicherungen	Fr.	5'500.—
Reserve ca. 3 %	Fr.	50'000.—
Total, inkl. MwSt.	**Fr.**	**1'750'000.—**

Die Bruttoaufwendungen für die beabsichtigte Dach- und Fassadensanierung, inkl. Photovoltaikanlage, sollen der Investitionsrechnung, Konto Nr. 0292.5040.01, belastet werden. Im Budgetentwurf 2027 wurde vorsorglich ein Betrag von Fr. 1.7 Mio. eingestellt.

Während die notwendigen Investitionen zur Sanierung der Dächer und Fassaden als gebundene Ausgaben gelten, beinhaltet das vorliegende Projekt mit der zusätzlich vorgesehenen Photovoltaikanlage, der Ladestationen, der Schliessung des seitlichen Eingangsbereichs sowie einer Regenwassernutzung auch neue Ausgaben. Da diese Aufwendungen mit einem Umfang von rund Fr. 350'000.— die Finanzbefugnisse des Gemeinderats ge-

mäss Gemeindeordnung überschreiten, wird die Kreditfreigabe für diese Gesamtsanierung über die Gemeindeversammlung abgewickelt.

Mit der geplanten Photovoltaikanlage, mit einer Leistung von ca. 218 kWp und einer Speicherbatterie mit einer Kapazität von 80 kWh, soll ein wesentlicher Teil des benötigten Stroms künftig selbst produziert und genutzt werden. Dadurch können die Energiekosten des Gebäudes langfristig reduziert werden. In den vergangenen Jahren wurden im Werk- und Feuerwehrgebäude durchschnittlich rund 20'000 kWh Strom pro Jahr verbraucht.

Finanzierung/Folgekosten

Die voraussichtlichen Bruttokosten des aktuell beantragten Kredits werden der Investitionsrechnung, Konto Nr. 0292.5040.01, belastet. Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 0.9 % gerechnet.

Baukosten - Nutzungsdauer 20 Jahre - Basis Fr. 1'750'000.—	Fr.	87'500.—
Zinsaufwand - Basis Fr. 1'750'000.—	Fr.	15'750.—
Kapitalfolgekosten	Fr.	103'250.—

Das Projekt generiert keine nennenswerten betrieblichen oder personellen Folgekosten. Es fallen lediglich die üblichen Unterhaltskosten im Rahmen des ordentlichen Betriebs an. Wie bereits erwähnt, können jedoch die Energiekosten langfristig reduziert werden.

Es darf mit einem Subventionsbeitrag seitens des Bunds (Pronovo AG) von Fr. 50'000.— in Form einer Einmalvergütung gerechnet werden.

Schlussbemerkungen

Mit der geplanten Dach- und Fassadensanierung, inkl. Photovoltaikanlage, soll das Werk-/Feuerwehrgebäude energetisch und baulich nachhaltig verbessert und der bestehende Gebäudewert erhalten werden. Die vorgesehenen Massnahmen an der Gebäudehülle, den Fenstern, Türen und Toren sowie die Photovoltaikanlage tragen dazu bei, den Energieverbrauch langfristig zu reduzieren und die Nutzung des Gebäudes weiterhin sicherzustellen. Der Ersatz der bestehenden Ölheizung soll aufgrund des nach der Sanierung erwarteten tieferen Energiebedarfs zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, das Projekt zu genehmigen und den notwendigen Kredit von Fr. 1.75 Mio. zu bewilligen

Beschluss

1. Das Projekt der AW Baumanagement AG, Dällikon, vom 19. Juni 2026 für die Dach- und Fassadensanierung mit neuer Photovoltaikanlage auf den Dächern des Werk- und Feuerwehrgebäudes, Industriestrasse 20, Niederhasli, mit voraussichtlichen Baukosten von brutto Fr. 1'750'000.—, wird genehmigt.

2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, sie wolle gestützt auf diesen Antrag des Gemeinderats und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 4 der Gemeindeordnung beschliessen:

2.1 Für die Dach- und Fassadensanierung mit neuer Photovoltaikanlage auf den Dächern des Werk- und Feuerwehrgebäudes, Industriestrasse 20, Niederhasli, wird auf Basis des Projekts der AW Baumanagement AG, Dällikon, vom 19. Juni 2026 ein Verpflichtungskredit von brutto Fr. 1'750'000.— bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis Mai 2026) und der Bauausführung.

2.2 Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung, Konto Nr. 0292.5040.01 zu belasten.

2.3 Der Gemeinderat wird mit der Ausführung des Projekts beauftragt. Er wird ermächtigt, die erforderlichen Arbeiten im Rahmen des bewilligten Kredits zu vergeben, den Zeitpunkt der Ausführung des Projekts festzulegen und die zur Deckung der Baukosten erforderlichen Mittel nötigenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

3. Das Geschäft wird für die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2026 traktandiert und durch den Finanz- und Liegenschaftenvorsteher vertreten.

Verteiler

- RPK Niederhasli (Extranet), unter Beilage der erforderlichen Akten
- Feuerwehrkommission
- Finanz- und Liegenschaftenvorsteher
- Abteilungsleitung Bau und Umwelt
- Abteilungsleitung Finanzen
- Bereichsleitung Tiefbau und Landschaft
- Bereichsleitung Liegenschaften
- Betriebsleitung Liegenschaften
- Betriebsleitung Werke

GEMEINDERAT NIEDERHASLI

Gemeindepräsident
Daniel T. Wüest

Qualified Electronic Signature · CH (ZertES)



Daniel Wueest
30.09.2026
deepsign

Gemeindeschreiber
Patric Kubli

Qualified Electronic Signature · CH (ZertES)



Patric Kubli
Geschäftsleiter/Gemeindeschreiber
01.10.2026 · Niederhasli
deepsign

Versand: 1. Oktober 2026