



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 6. Juli 2026

06.02.04.01 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen
06.02.04.01 2027_Flachdachsanieierung_3.Etappe

184. Dachsanierung Handarbeit/Pausenhalle Schulhaus Steinboden, Projektauftrag, Kreditgenehmigung und Arbeitsvergabe Vorprojekt **A**

I. Ausgangslage und Lösungsansätze

1. Die Schulanlage Steinboden an der Rihaldenstrasse 72 wurde 1980 erbaut und in verschiedenen Etappen erweitert. Alle Gebäudetrakte verfügen über ein Flachdach mit entsprechend unterschiedlichen Aufbauten und Alter.
2. Ein Grossteil der Flachdächer wurde im Jahr 2019 bereits saniert sowie der Dachrand erhöht. Dies geschah im Zusammenhang mit der Realisierung einer Photovoltaikanlage. Im Hinblick auf die Energiebilanz sowie in Bezug auf den Werterhalt der denkmalgeschützten Liegenschaft hat sich rückblickend diese Massnahme als sinnvoll erwiesen.
3. Die Zustandsbewertung und Sanierungen der Nebendächer wurden in den vergangenen Jahren aus finanzpolitischen Gründen zurückgestellt. Der Aufbau und Zustand dieser Dächer sind grösstenteils unbekannt. Sondierungen sollen den Zustand ermitteln sowie die Kosten für Instandsetzung und das Potenzial für energetische Verbesserungen aufzeigen.
4. Die Massnahme verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Gebäudestrategie. Kostspielige Instandsetzungsarbeiten, welche durch eindringende Feuchtigkeit entstehen können, sollen minimiert werden. Die Gemeinde Eglisau übernimmt hiermit die Vorbildfunktion und reduziert den Energieverbrauch durch energetische Massnahmen bei gemeindeeigenen Liegenschaften.
5. Das Architekturbüro Ruder-Locher GmbH aus Eglisau hat bereits die letzte Sanierungsetappe fachlich begleitet und ist mit der Gebäudestruktur sowie den Anforderungen der Denkmalpflege vertraut. Für die geplante 3. Etappe liegt eine Offerte vom 17. Juni 2026 mit einem Kostendach von Fr. 5'250.00 inkl. MWSt. vor. Darin enthalten ist das Begleiten der Sondierungen, erstellen des Kostenvoranschlags, die Ausschreibung sowie die Bauleitung.
6. Die Firma ZASAG AG aus Eglisau hat den Aufwand für Sondierungen und Probeöffnungen der Dachhaut mit Fr. 3'061.40 inkl. MWSt. offeriert; Offerte vom 1. Juni 2026. Darin enthalten sind ebenfalls die Schadstoffanalysen der verbauten Baustoffe.

II. Angaben zur Massnahme

1. Titel der Massnahme:
Dachsanierung Handarbeit/Pausenhalle Steinboden
2. Kurzbeschreibung:
Mit der Massnahme wird der Zustand der Flachdächer auf der Schulanlage Steinboden erfasst und bewertet. Energetische Sanierungen werden geprüft und allfällige Fördergelder bestmöglich eingesetzt. Es wird die Grundlage für eine nachhaltige Liegenschaftsstrategie geschaffen. Zudem ist das PV-Potential auf dem Dach abzuklären.

3. **Zuständigkeiten:**

Der Geschäftskreis Bau und Planung, Fachbereich Liegenschaften, wird in Zusammenarbeit mit externen Fachstellen das Projekt koordinieren.

4. **Kosten:**

In der Investitionsplanung ist im Jahr 2026 Fr. 10'000.00 für eine Vorprojektstudie im Kto. 1.2170.5040.012 eingestellt. Aufgrund von Erfahrungswerten werden im Jahr 2027 Kosten für die Sanierung in der Höhe von Fr. 125'000.00 erwartet.

III. Erwägungen

1. Die beschriebene Massnahme trägt dazu bei, dass die Infrastruktur der Gemeinde Eglisau in Bezug auf den Energieverbrauch effizient betrieben wird. Bei den vorgesehenen energetischen Massnahmen werden die jeweiligen Energieersparnisse sowie die Payback Zeit ausgewiesen.
2. Bei der Ausführungsplanung wird der Leitfaden nachhaltige Beschaffung vom 4. Mai 2026 beigezogen. Insbesondere das Kapitel 10.15 Bauen und Renovieren dient als Grundlage.
3. Mit der Investition werden Unterhaltskosten minimiert und dem Werterhalt der Liegenschaft Rechnung getragen.

IV. Beschluss

1. Die Planung der Massnahme Dachsanierung Handarbeit/Pausenhalle Steinboden ist voranzutreiben.
2. Für die Vorprojektierung wird ein Kredit zu Lasten Kto. 1.2170.5040.012 Dachsanierung Handarbeit/Pausenhalle Steinboden in der Höhe von Fr. 8'500.00 inkl. MWSt. bewilligt.
3. Über die Ausführung der Massnahme entscheidet der Gemeinderat auf der Basis der Erkenntnisse der Planungsphase und in Abstimmung mit den übrigen Massnahmen und der Finanzplanung.
4. Der Leiter Liegenschaften wird bevollmächtigt die Aufträge für die Vorprojektstudie sowie für die Sondierungen an das Architekturbüro Ruder-Locher GmbH und die Firma ZASAG AG im freihändigen Verfahren zu vergeben und wird mit der Umsetzung beauftragt.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
6. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom August 2026 im Verhandlungsauszug berichtet.

V. Mitteilung an

1. Christoph Hagedorn, Ressort Bau und Planung (per E-Mail)
2. Geschäftskreis Bau und Planung, Christian Schmid, Leitung Liegenschaften (per E-Mail)
3. Dossier-Verantwortung, Christian Schmid, Leitung Liegenschaften

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: 10. Juli 2026