Gemeinderat
WIESENDANGEN

PROTOKOLLAUSZUG
GEMEINDERAT
Sitzung vom 25.09.2026

267/2026 6 Raumplanung, Bau und Verkehr
6.1 Liegenschaften
6.1.6 Liegenschaftenbewirtschaftung und -vermietung
6.1.6.2 LS im Verwaltungsvermögen

Dachsanierung Gemeindehaus, Schulstrasse 20, Wiesendangen und neue PV-Anlage - Antrag an Gemeindeversammlung

Aktenzeichen: 2026-486

Ausgangslage

Vor drei Jahren wurden an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2023 die Kreditanträge für die Sanierung aller Dächer der Liegenschaften Schulstrasse 20 - 22 (CHF 950'000.00 inkl. MwSt.) und die komplette Belegung der Dächer mit Indach-Photovoltaikanlagen (CHF 281'250.00 inkl. MwSt.) mit Gesamtkosten von CHF 1'231'250.00 inkl. MwSt. abgelehnt.

Mittlerweile ist ein Ersatz für die über 30 Jahre alte Gasheizung in Form einer Luft-Wasserwärmepumpe für das Jahr 2028 geplant, welche die drei Gebäude Schulstrasse 20 - 24 mit Wärme versorgen soll.

Als erster Schritt soll der Strombedarf für die Speisung der Wärmepumpe, sowie den täglichen Verbrauch für die Verwaltung und die Wohnungen Schulstrasse 20 + 22 mit einer Aufdach-Photovoltaikanlage (90.16 kWp) auf dem Dach vom Gemeindehaus, Schulstrasse 20 und einem Speicher (60 kWh) gedeckt werden.

Nach wie vor bestehen die Eindeckung der Dächer und ein Teil der Fassadenverkleidungen aus über 55 Jahre alten, asbesthaltigen Eternitplatten, welche als Altlasten rückgebaut werden müssen.

Leider hat der aktuelle Sommer wieder gezeigt, dass der sommerliche Wärmeschutz mit der aktuellen Dämmung des Daches vom Gemeindehaus unzureichend ist.

Die im Jahr 2000 eingebrachte Glasfaser-Dämmung, welche damals zwischen den vielen Balken im Dachbereich (Binderkonstruktion) montiert wurde, entspricht zwar auf dem Papier den heutigen Vorschriften, der Konstruktionsaufbau wurde jedoch nicht nach den damals schon bekannten Regeln der Baukunde ausgeführt:

- Es fehlt eine korrekt montierte Dampf- resp. Winddichtigkeitsschicht unter der Dämmebene.
- Die Glasfaserdämmung weist graue schimmelige Stellen auf, was auf Feuchtigkeit in der Konstruktion durch Dampfdruck wegen mangelnder Winddichtigkeit zurückzuführen ist.
- Zukünftige Schäden an der Holz- Tragkonstruktion könnten infolge der Feuchtigkeit auftreten.

Um die Baumängel zu beheben und als Grundlage für eine neue Photovoltaik-Anlage zur Speisung einer neuen Wärmepumpe, soll das bestehende Dach vom Gemeindehaus, Schulstrasse 20 bis auf die Tragkonstruktion (Holzbinder) rückgebaut werden.

Damit die Bauzeit möglichst kurzgehalten wird und das Personal der Gemeindeverwaltung nicht ausquartiert werden muss, werden vorfabrizierte Holzelemente in Etappen auf die Tragkonstruktion montiert.

Die Holzelemente bestehen unter anderem aus der fehlenden, genügend dicken Weichfaserdämmung (sommerlicher Wärmeschutz), sowie der im Jahr 2000 nicht angebrachten Dampf- und Winddichtigkeitsschicht (Verhinderung von Feuchtigkeit und Schimmelbildung in der Dachkonstruktion).

Die Feststellung der Baumängel und der Lösungsvorschlag wurden durch das Bauphysik-Ingenieurbüro Soundtherm AG im Bericht vom 16. September 2026 bestätigt.

Die PV-Paneelen einer Indach-Anlage sind massiv teurer als die Aufdach-Variante. Eine Aufdach-Konstruktion mit einer zusätzlichen Eternit-Eindeckung ist günstiger und wird bevorzugt. Auch bei massiven Witterungseinflüssen, wie zum Beispiel dem kürzlichen Hagelschlag, dient die zusätzliche Eternit-Eindeckung als Schutz des Daches.

Kreditantrag zu Handen Gemeindeversammlung:

Dachsanierung Gemeindehaus Wiesendangen Schulstrasse 20:

Kostenvoranschlag (+/- 10%)	CHF 700'000.00 inkl. MwSt.

Aufdach-Photovoltaikanlage (90.16 kWp) inkl. Speicher (60 kWh):

Kostenvoranschlag (+/- 10%)	CHF 125'000.00 inkl. MwSt.
Total Kreditantrag zu Handen Gemeindeversammlung	**CHF 825'000.00 inkl. MwSt.**

Fördergelder

Für das Projekt wird mit Fördergeldern von voraussichtlich CHF 28'800.00 inkl. MwSt. (+/- 10%) gerechnet.

Wirtschaftlichkeit Photovoltaikanlage

Gemäss Berechnungen der Firma Senero AG vom 15. September 2026 ist die Photovoltaikanlage nach rund 9 Jahren rentabel. Über 29 Jahre gerechnet beträgt der kumulierte Cashflow rund CHF 249'000.00

Folgekosten

Die Investitionskosten werden linear über die gemäss Rechnungsmodell vorgegebenen Laufzeiten abgeschrieben:

Dachsanierung	20 Jahre	CHF 35'000.00 / Jahr
Photovoltaikanlage	33 Jahre	CHF 3'787.90 / Jahr

Die Folgekosten sind im Budget sowie der Finanzplanung berücksichtigt.

DER GEMEINDERAT
beschliesst:

1. Für die Dachsanierung und eine Aufdach-Photovoltaikanlage(90.16 kWp) inklusive Speicher (60 kWh) vom Gemeindehaus Schulstrasse 20 Wiesendangen wird ein Kredit in Höhe von CHF 825'000.00 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 30. November 2026 wird beantragt, einen Kredit in Höhe von CHF 825'000.00 inkl. MwSt. freizugeben.
3. Die Kosten sind im Budget 2027 eingestellt, sie gehen zu Lasten der Investition Nr. 149 / Konto Nrn. 0290.5040.03 und 0290.5040.05.

GEMEINDERAT WIESENDANGEN

Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiber
Bettina Huber	Martin Schindler

Mitteilung an:
- Rechnungsprüfungskommission
- Innoraum AG, Messenriet 2, 8500 Frauenfeld
- Finanzverwaltung
- Bereichsleitung Liegenschaften

Versand: