Zusammenfassung Strategieplanung Gemeindehaus

Projekt *2307 - Strategieplanung Gemeindehaus . Schulstrasse 20 . 8542 Wiesendangen*
Stand *17.09.2026*

Ausgangslage
Der Gemeinderat beabsichtigt, auf dem Dach des Gemeindehauses an der Schulstrasse 20 in Wiesendangen eine Photovoltaikanlage mit einem Speicher von 60 kWh zu errichten. Der erzeugte Strom soll hauptsächlich für den Eigenverbrauch, insbesondere auch für die neue Heizungsanlage, genutzt werden. Überschüssige Energie wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Der Gebäudekomplex wurde 1971 erstellt; Teile der Gebäudehülle wurden vor über 20 Jahren energetisch saniert.

Die Dächer und Fassadenbekleidungen bestehen aus asbesthaltigen Eternitplatten und müssen im Rahmen der Sanierung fachgerecht rückgebaut und entsorgt werden. Obwohl die vorhandenen Dämmstärken rechnerisch teilweise den heutigen Anforderungen entsprechen, weist der Dachaufbau erhebliche bauphysikalische Schwachstellen auf. Insbesondere der sommerliche Wärmeschutz sowie die Luft-, Wind- und Dampfdichtigkeit sind unzureichend. Dies zeigt sich in der starken Überhitzung der Räume an heissen Sommertagen sowie in bereits festgestellten Fehlstellen und Verfärbungen der Wärmedämmung.

Während der Heizperiode entsteht über die Dachkonstruktion zudem ein wesentlicher Wärmeverlust. Im Zusammenhang mit der geplanten Photovoltaikanlage ist eine vorgängige beziehungsweise koordinierte Sanierung des Daches daher technisch und langfristig sinnvoll.



Berichte
Gemäss dem vorliegenden Bericht von QualiCasa von 2023 haben sowohl das Steildach als auch die Wärmeerzeugungsanlage ihre Lebensdauer erreicht beziehungsweise bereits überschritten.

Die vorgesehenen Massnahmen wurden zudem auf die im Bericht der Senero AG definierte Belegung der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen abgestimmt.

Aus dem Bericht des Bauphysikers soundtherm ag ist zusammengefasst folgendes zu entnehmen: Die Wärmedämmung ist ungleichmässig und weist Fehlstellen auf. Zudem fehlen eine durchgehende Luft- und Dampfdichtigkeit. Dadurch entstehen erhöhte Wärmeverluste und das Risiko von Kondensat und Feuchtigkeitsschäden. Bereits sichtbare Verfärbungen in der Dämmung und Abzeichnungen an den Gipsdecken bestätigen den Handlungsbedarf.

Im Sommer erwärmt sich der Dachhohlraum stark und gibt die gespeicherte Wärme bis in die Nacht an die Büroräume ab. Raumtemperaturen von über 30 °C sind deshalb nachvollziehbar, vorhanden und beeinträchtigen die Arbeitsbedingungen deutlich. Punktuelle Verbesserungen können diese Probleme nicht dauerhaft lösen. Empfohlen wird daher eine umfassende Aufdach-sanierung, resp. Ersatz mit welcher der Wärme-, Feuchtigkeits- und sommerliche Hitzeschutz langfristig verbessert werden kann.

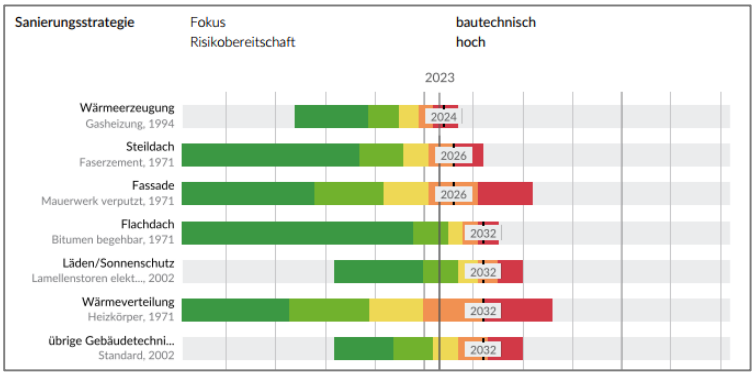
Die Sanierung sollte mit der geplanten Photovoltaikanlage koordiniert werden, damit spätere Kosten für deren Demontage und erneute Montage vermieden werden. Insgesamt ist die Dachsanierung eine notwendige und nachhaltige Investition in den Werterhalt, den Gebäudeschutz und die Nutzungsqualität des Gemeindehauses.

Die Bauteile der Gebäudehülle weisen folgende Erstellungsjahre und Lebensdauer auf:

	Erstellungsjahr	Lebensdauer Jahre	Restlebensdauer Jahre
Baujahr	1971		
Steildach		40 – 50	0
Estrichdecke	2003	40 – 50	20 - 30
Fassade Verputzt	1971	40 – 50	0
Fenster	2003	25 – 35	5 - 15
Rollläden / Klappläden	2003	25 – 30	5 - 10
Aussentüre	2003	30 – 40	10 - 20
Boden	2003	50 – 60	30 - 40
Photovoltaikanlage (geplant)	2027	30 – 50	30 - 50

Die Steildachkonstruktion sollte für die vorgesehene Nutzungsdauer der neuen Photovoltaikanlage eine ausreichende Restlebensdauer aufweisen. Aufgrund des Alters des bestehenden Daches ist dies ohne Sanierung nicht gegeben. Eine koordinierte Erneuerung von Dach und PV-Anlage ist daher technisch und wirtschaftlich sinnvoll.

Auszug aus Bericht Bauphysiker 2026



Auszug Bericht Qualicasa 2023

Massnahmen

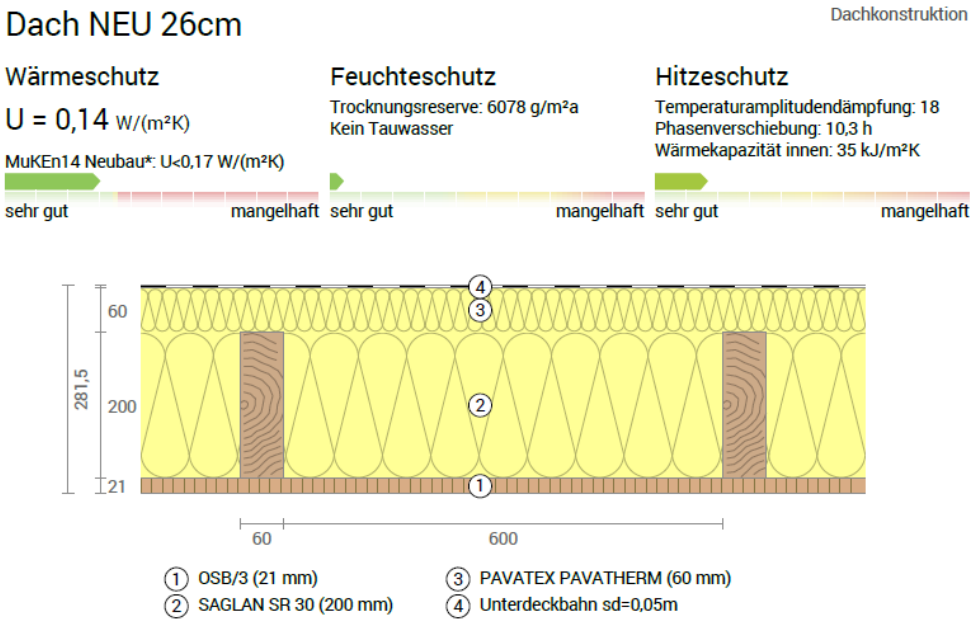
Die vorgeschlagenen Massnahmen sind auf die erwartete Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage von rund 30 Jahren abgestimmt und umfassen auch den fachgerechten Rückbau und die Entsorgung der asbesthaltigen Materialien.

Eine Ergänzung der bestehenden Dämmung oder eine Zwischensparrendämmung ist aufgrund der vorhandenen Holzbinderkonstruktion nicht dauerhaft luft- und dampfdicht ausführbar. Punktuelle Eingriffe von innen oder aussen können die bestehenden Schwachstellen und das Risiko von Kondenswasserbildung deshalb nicht beheben.

Vorgeschlagen wird ein vollständiger Neuaufbau des Daches mit vorgefertigten Dachelementen auf der bestehenden tragenden Binderkonstruktion, einschliesslich der erforderlichen Spenglerarbeiten. Diese Bauweise ermöglicht eine kurze Bauzeit und erlaubt, die Sanierung möglichst weitgehend während des laufenden Betriebs auszuführen. Gleichzeitig kann das neue Dach koordiniert für die Montage der Photovoltaikanlage vorbereitet und diese unmittelbar im Anschluss erstellt werden.

An den Fassaden werden die asbesthaltigen Eternitplatten ebenfalls fachgerecht entfernt und durch neue Bekleidungen ersetzt. Für die verbleibenden Fassadenflächen sind entsprechende

Instandsetzungs- und Malerarbeiten vorgesehen. Die bestehende Aussenwandkonstruktion wird baulich als ausreichend beurteilt und kann, abgesehen von den vorgesehenen Arbeiten an den Bekleidungen und Oberflächen, erhalten bleiben. Auch die bestehenden Fenster weisen weiterhin gute Wärmedämmwerte auf und werden deshalb belassen.



Vorschlag Dachaufbau gemäss Bauphysiker

Kosten

Gemäss vorliegendem Kostenvoranschlag belaufen sich die Kosten für den fachgerechten Rückbau und die Entsorgung der asbesthaltigen Materialien, die vollständige Erneuerung des Daches einschliesslich der erforderlichen Spenglerarbeiten, den Ersatz der Fassadenbekleidungen und die Instandsetzung der verbleibenden Fassadenflächen sowie für die Erstellung der Photovoltaikanlage inklusive eines Speichers von 60 kWh und der notwendigen Anpassungen an den Elektroinstallationen auf insgesamt CHF 825'000.00 inkl. MwSt.