

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 15. Dezember 2025

6.1.5.1 Fernwärmeanschluss und Einbau Notstrom-Aggregat AGZ 570-2025 Ausführungskredit, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Die Stadt Dietikon hat sich im Rahmen der kommunalen Energieplanung für den Ausbau des Fernwärmenetzes mittels Stadtratsbeschluss im August 2015 festgelegt. Gemäss revidiertem Energieplanungsbericht, Stadtratsbeschluss vom 13. Dezember 2021, genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 24. Februar 2022, wurde die Erschliessung neuer Fernwärmegebiete beschrieben. Das Gebiet Oberdorf ist zur Erschliessung in die Prioritätsstufe "hoch" klassiert. In der Folge schloss die Stadt Dietikon mit der Limeco am 15. Juli 2024 einen Wärmeliefervertrag ab, in welchem vereinbart wurde, dass die Liegenschaften des Alters- und Gesundheitszentrums, welche das Haus Ruggacker und die Seniorenresidenz an der Bremgartnerstrasse sowie die Liegenschaften Haus Oberdorf, das Tageszentrum und das ehemalige Personalhaus an der Oberdorfstrasse umfassen, mit Fernwärme versorgt werden sollen. In der Folge erstellte die Limeco einen Erschliessungsplan und einen dazugehörigen Terminplan, welcher vorsah, den Fernwärmeanschluss im Sommer 2025 in das Gebäude einzuführen. Damit die Störungen im Aussenraum, insbesondere der Gartenterrasse und des Flanierwegs, während der warmen Jahreszeit minimiert werden konnten, wurde gemäss Verfügung des Hochbauvorstehers vom 24. Juli 2025 die Fernwärmezuleitung zur Ausführung in zwei Etappen beschlossen. Die erste Etappe beinhaltete die Erstellung des Grundstückanschlusses an der Bremgartnerstrasse 39, welcher im August 2025 erstellt wurde. Die zweite Etappe, die Gebäudeeinführung, erfolgte im November 2025. Der Beginn der Bezugs- und Lieferverpflichtung ist vertraglich auf den 23. Juli 2026 angesetzt, wobei der effektive Termin für die Inbetriebnahme gemeinsam festgelegt wird und ab diesem Zeitpunkt die Wärmeverrechnung durch die Limeco beginnt. Bis zum Termin der Bezugs- und Lieferverpflichtung muss im Gebäude an der Bremgartnerstrasse 39 die sekundäre Erneuerung und Anpassung der Heizungsanlagen vorgenommen werden. Die Versorgung aller Liegenschaften erfolgt wie bisher ab dieser zentralen Heizungsanlage.

Im Anschluss an die vorhergesagten Strommangellagen im Winter 2022/2023 wurde für das AGZ am 26. September 2022 die Miete eines Notstromaggregats für vier Monate beschlossen. In der gleichzeitig in Auftrag gegebenen und ab dem 31. Oktober 2022 vorliegenden Objektanalyse zur Strommangelanlage des EKZ für das Alters- und Gesundheitszentrum wurde festgehalten, dass keine fest installierte Netzersatzanlage (NEA) vorhanden sei, welche einen Inselbetrieb bei Netzabschaltungen und eine Notstromversorgung gewährleistet. Zwischenzeitlich wurde die Mietanlage abgebaut. Das AGZ verfügt derzeit über keine Notstromanlage.

2 Aufgabenstellung

Im Zuge der durch die Limeco vorgesehenen Erschliessung des Alters- und Gesundheitszentrums, bestehend aus den vier Liegenschaften, werden diese an die Fernwärme angeschlossen. Die gebäudeinnenseitigen Sekundärelemente sind für einen Betrieb ab der gemeinsam festgelegten Inbetriebnahme vorzubereiten. Die primären und sekundären Heizungselemente und insbesondere deren Abstimmung mit dem neuen Fernwärmeanschluss und der bestehenden Gebäudetechnik wie Wärmeverteilung, Lüftung, Gebäudeautomation etc. werden durch externe Planer koordiniert und in der Umsetzung begleitet. Im Rahmen des Vorprojekts wurde weiter geprüft, welche Möglichkeiten bestehen, mit redundanten Einrichtungen den Heizungsbetrieb im Falle einer Störung oder eines Betriebsausfalls aufrechtzuerhalten.

Gleichzeitig ist für die Sicherstellung der Stromversorgung bei Netzabschaltungen ein Notstromaggregat zu dimensionieren und zu erstellen. Es sollen alle Strombezüger, das Haus Ruggacker und die Seniorenresidenz an der Bremgartnerstrasse sowie die Liegenschaft Haus Oberdorf abgedeckt werden. Ausgeschlossen hiervon ist das ehemalige Personalhaus. Im Rahmen des Vorprojekts wurden verschiedene Standorte im, auf und neben dem Gebäude an der Bremgartnerstrasse 39 geprüft. Der freiwerdende Platz im Heizungsraum stand im Fokus. Die Dimensionen des zu erstellenden Aggregats, die notwendigen Zugangsflächen für den Unterhalt, die Dimensionen der Aussenluftfassungen und die Rauchgasfilteranlagen übersteigen den vorhandenen Platzbedarf bei weitem. Die betrieblich, wie auch bezüglich der Kosten optimierte Variantenwahl ist im Ausführungskredit berücksichtigt.

3 Vorprojekt

Mit Beschluss vom 30. Juni 2025 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 251'000.00 (inkl. MWST) über die SIA-Phasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt und 33 Baubewilligungsverfahren. Die Projektierung wurde unmittelbar nach der Kreditgenehmigung gestartet. Am 27. Oktober 2025 genehmigte der Projektausschuss das erarbeitete Vorprojekt mit dem Standort des Notstromaggregats im Bereich des Entsorgungsraums des Untergeschosses bei der Tiefgarage unter dem Haus Ruggacker, inklusive der entsprechenden Kosten-schätzung in der Genauigkeit von $\pm 15\%$.

4 Projektbeschreibung

Der Anschluss der Fernwärme im Gebäude der Bremgartnerstrasse 39 umfasst die Gebäudeeinführung der Wärmelieferung (primär) und wird ergänzt durch die Arbeiten der Wärmeverteilung (sekundär). Neben den notwendigen Rückbauten der bestehenden Hybridkessel (Gas/Öl), dem Verschliessen des bestehenden Kamins, den Rückbauten der Ölleitungen und dem Auspumpen des unterirdischen Öltanks sowie dem Befüllen mit Sand wird während der Ausserbetriebnahme der Heizungsanlage für die Umbauarbeiten ein Heizmobil für drei Wochen eingesetzt. Weiter werden im sekundären System die Fernwärmestation umgebaut und Anpassungen an den Steuerungen notwendig. Diese Vorkehrungen sind unumgänglich, damit die durch die Limeco geforderten, maximalen Rücklauftemperaturen von 50 °C eingehalten werden können. Als Nebenarbeiten fallen die Erstellung von zusätzlichen oder Anpassungen an bestehenden Durchbrüchen und den dazugehörigen Brandabschottungen an. Im Ausführungskredit enthalten sind eine einfache Baustelleninstallation, De- und Remontagen von abgehängten Decken sowie Malerarbeiten und Reinigungen. Damit im Falle einer Störung oder eines Betriebsausfalls die Wärmeerzeugung aufrechterhalten werden kann, wird bereits bei der Gebäudeeinführung der Fernwärme ein Notanschluss erstellt. Dieser gewährt einen einfachen Anschluss eines mobilen Heizgerätes zur Sicherung der Wärmeversorgung. Ebenfalls eingerechnet sind sämtliche Honorare und Nebenkosten. Sanierungen und erweiterte Eingriffstiefen an den Einrichtungen der Heizverteilungen der Liegenschaft Haus Oberdorf, dem Tageszentrum und dem ehemaligen Personalhaus werden nicht vorgenommen. Es wird empfohlen, diese aufgrund des sehr fortgeschrittenen Alters in den kommenden Jahren zu ersetzen.

Für die Aufstellung des neuen Dieselnostromaggregats wurden während der Vorprojektphase diverse Standorte wie das Dach der Residenz Haus Ruggacker oder die Aussenauflistung auf Parzelle Nr. 10204 im Bereich der bestehenden Parkplätze geprüft. Die gewählte Aufstellung im zweiten Untergeschoss im Bereich des Entsorgungsraums bei der Tiefgarage unter dem Haus Ruggacker wurde priorisiert und durch den Projektausschuss am 27. Oktober 2025 als optimaler Standort beschlossen. Damit weiterhin derselbe Raum für die Entsorgung zur Verfügung steht, sind die Räumlichkeiten zu erweitern. Für die bestehenden Abstellplätze können die geforderten Platzverhältnisse eingehalten werden. Weiter sind für die Räume die notwendigen Notausgänge mit einer zusätzlichen Kellertreppe sicherzustellen. Zusätzlich sind ausreichende Aussen- und Fortluftöffnungen vorgesehen. Die Rauchgase sind in einer neu zu erstellenden Kaminanlage, ausserhalb des Gebäudes an der Fassade über Dach zu führen. Der im Erdreich verlegte Öltank bietet Vorrat für eine Autonomie von ungefähr drei Tagen. Das Notstromaggregat umfasst eine Leistung von 300 kVA, die Einspeisung der Energie erfolgt in der bestehenden Elektro-Hauptverteilung an der Bremgartnerstrasse 39. Die Leistungsdimensionierung ist wesentlich durch die Energiebezüger der Küche und Aufzüge bestimmt und deckt alle weiteren Bezüger in den erwähnten Gebäuden zu 100 % ab. Bei Netzausfall läuft das Aggregat automatisch an und weist eine automatische Netz-Synchronisierung auf. Weiter ist ein Alarmmanagement für den Ereignisfall und bei Störungen via

Mobiltelefon vorgesehen. Nebenarbeiten, wie De- und Wiedermontagen von Deckenelementen für die Leitungerschliessungen, allfällige Malerarbeiten, Baureinigung und sämtliche für die Arbeiten notwendigen Baustelleneinrichtungen, Maurer- und Betonierarbeiten sowie die Wiederinstandstellung der Umgebung sind eingerechnet. Ebenfalls eingerechnet sind die Honorare und Nebenkosten. Die Anlage muss zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit einmal monatlich in Betrieb gesetzt und jährlich gewartet werden.

5 Termine

Der Terminplan sieht vor, dass der Fernwärmeanschluss im November 2025 durch die Limeco fertiggestellt wird. Die weiteren gebäudeinternen primären und sekundären Elemente sollen, unter Vorbehalt der Bewilligung des vorliegenden Kredits, vom Sommer bis Herbst 2026 erfolgen. Die Errichtung des Notstromaggregats soll parallel zu den Arbeiten zur Erstellung des Fernwärmeanschlusses erfolgen. Die Projekt- und Bauleitung wird durch externe Fachplaner sichergestellt, welche das Vorprojekt und die Kostenschätzung erarbeiteten. Die weiteren Planungsschritte zur Vorbereitung der Ausführung sind unter Vorbehalt der Bewilligung durch den Stadtrat Ende 2025 Anfang 2026 vorgesehen.

6 Kosten

Die Gesamtkosten für den Fernwärmeanschluss inkl. der weiteren, notwendigen Arbeiten und die Erstellung eines Notstrom-Dieselaggregats weisen eine Genauigkeit von $\pm 15\%$ auf und basieren auf dem durch den Architekten und die Fachplaner erarbeiteten Vorprojekt, dem Wärmeliefervertrag mit der Limeco sowie weiteren Unternehmerofferten:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten inkl. 8,1 % MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 74'000.00
2	Gebäude	Fr. 1'215'000.00
4	Umgebung	Fr. 6'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. 11'000.00
6	Reserve	Fr. 71'600.00
<i>Kostenschätzung +/- 15 %</i>		<i>Fr. 1'377'600.00</i>
<i>Eigenleistungen (Bauherr 3,8 %*)</i>		<i>Fr. 52'400.00</i>
<i>Kostenschätzung inkl. Eigenleistungen +/- 15 %</i>		<i>Fr. 1'430'000.00</i>
<i>Abzüglich Projektierungskredit vom 30. Juni 2025</i>		<i>Fr. 251'000.00</i>
<i>Total Ausführungskredit inkl. Eigenleistung +/- 15 %</i>		<i>Fr. 1'179'000.00</i>
<i>Bewilligung durch den Stadtrat</i>		<i>Fr. 100'000.00</i>
<i>Total Ausführungskredit, Antrag an Gemeinderat</i>		<i>Fr. 1'079'000.00</i>

* Prozentsatz gemäss internen Vorgaben Stadt Dietikon.

Um die Planung bis zur Genehmigung durch den Gemeinderat weiterführen zu können, werden vom Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 1'179'000.00 (inkl. MWST) für die SIA-Phasen 41 Ausschreibung und 51 Ausführungsplanung vom Stadtrat innerhalb seiner Kompetenz sofort Fr. 100'000.00 (inkl. MWST) freigegeben. Dem Gemeinderat wird die Genehmigung der Gesamtsumme von Fr. 1'079'000.00 (inkl. MWST) beantragt.

Übersicht Ausgabenbewilligung	Fernwärmeanschluss und Einbau Notstromaggregat
Kontonummer	12400.2579
Total bisher bewilligte Kreditbeträge Fr.	251'000.00
Kreditbetrag einmalig Fr. (inkl. MWST)	1'179'000.00 (- Fr. 100'000 bewilligt durch den Stadtrat) = Gemeinderat: Fr. 1'079'000.00
Kreditbetrag wiederkehrend Fr. (inkl. MWST)	141'128.25
Kredit Zuständigkeit	Gemeinderat
Im Budget enthalten	Ja ☒ Nein ☐ Teilweise ☒
Gebundene Ausgabe	Ja ☐ Nein ☒ Teilweise ☐
Eigenleistungen	3.8 %
Submissionsverfahren	Freihändiges Verfahren
Datum Vorprüfung Finanzen	10.11.2025
Beanspruchung Kreditkompetenz (Stadtrat) ausserhalb Budget	Fr.

7 Folgekosten

Beim Fernwärmeanschluss und dem Einbau des Notstromaggregats handelt es sich um ein Projekt im Verwaltungsvermögen. Hierfür werden die nachstehenden Folgekosten berechnet:

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Hochbauten (BKP 1,2,4,5,6)	33 Jahre	Fr. 1'377'600.00	Fr. 41'745.00

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 2,0 % (Stand 2025)	Fr. 1'377'600.00	Fr. 27'552.00
<i>Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr</i>		Fr. 69'297.00

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten an:

<i>Aufwandkategorie</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Sachaufwand allgemeine Hochbauten 2,0 % (Unterhalt)	Fr. 1'377'600.00	Fr. 27'552.00

Es sind aufgrund des Ersatzes eines bestehenden Heizsystems und des reduzierten Aufwandes für das Notstromaggregat keine zusätzlichen Personalkosten vorzusehen.

Aus dem Anschluss an die Fernwärme und der Unterzeichnung des Wärmeliefervertrages entstehen mit dem Wärmepreis jährlich wiederkehrende Energielieferkosten von Fr. 134'928.25 (inkl. MWST) und Kosten aus Serviceverträgen für die primären und sekundären Installationen von Fr. 3'900.00 (inkl. MWST) auf Kto.-Nr. 14810.3120.00 (AGZ-Mandant: 4540 KST 015). Durch den Wegfall der Gas- und Öllieferungen sowie dem Gasanschluss entfallen jährliche Kosten von ca. Fr. 110'000.00 (inkl. MWST) zugunsten Kto.-Nr. 14810.3120.00 (AGZ-Mandant: 4540 KST 015).

Aus der Erstellung des Notstromaggregats entstehen jährliche Unterhaltskosten für Service und Energiekosten der monatlichen Testläufe von Fr. 2'310.00 (inkl. MWST) auf Kto.-Nr. 14810.3120.00 (AGZ-Mandant: 4540 KST 015).

Im aktuellen Finanzplan 2025 - 2028 sind für den Fernwärmeanschluss und den Einbau einer Notstromanlage für die Liegenschaften des AGZ insgesamt Fr. 390'000.00 (inkl. MWST) auf der Investition Nr. 12400.2579 eingestellt. Im Finanzplan 2026 - 2029 wurden zusätzliche Fr. 943'000.00 (inkl. MWST) beantragt, was eine Summe von insgesamt Fr. 1'333'000.00 ergibt. Das Budget 2025 - 2028 berücksichtigt die Aufwendungen des Fernwärmeanschlusses durch die Limeco und die Beschaffung eines Notstromaggregates. Sämtliche Zusatz-, Anpass- und Nebenarbeiten sowie die Planungsleistungen wurden jedoch noch nicht berücksichtigt.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Planung des Fernwärmeanschlusses (SIA-Phasen 41-51) und den Neubau eines Notstromaggregats für die Liegenschaften des AGZ wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 100'000.00 (inkl. MWST) zulasten Investition Nr. 12400.2579 bewilligt.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 2.1 Für den Fernwärmeanschluss und den Neubau eines Notstromaggregats für die Liegenschaften des AGZ wird ein Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 1'079'000.00 (inkl. MWST) zulasten Investition Nr. 12400.2579 bewilligt.
3. Die Hochbauabteilung, Bereich Baumanagement, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
4. Das Alters- und Gesundheitszentrum (AGZ) nimmt die Energielieferkosten von Fr. 141'828.25 (inkl. MWST) auf Kto.-Nr. 14810.3120.00 (AGZ-Mandant: 4540 KST 015) per 2026 anteilmässig, in den Folgejahren gesamtheitlich in die Erfolgsrechnung auf.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter AGZ;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilienmanagement;
- Leiterin Liegenschaftenverwaltung;
- Leiterin Baumanagement;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpäsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 17.12.2025