

Siedlung Büel
Büelstrasse
8474 Dinhard

info@siedlung51.ch
www.siedlung51.ch

Präsidium
Pascal Kohtz

Verwaltung
Kathrin Berchtold
Nadine Keller



Ausserordentliche GV 2025: Einladung

Ausserordentliche Stockwerkeigentümer- versammlung zu: Energetische Sanierung

Siedlung Büel bestehend aus:

- STEG Bertschi Reihen A, B, C, D, E, F
- STEG Ebnet Reihen G, H

Datum: 31.10.2025

Beginn: 19.00 Uhr

Ort: Gemeinschaftsraum

Traktandenliste

1.	Begrüssung durch den Präsidenten	1
2.	Wahl der Stimmenzähler	1
3.	Beschlussfähigkeit	1
4.	Abnahme der Traktandenliste.....	1
5.	Abnahme Protokoll der letzten GV	1
6.	Energetische Sanierung.....	2
6.0.	Einleitung (Berchtold, Keller)	2
6.1.	Zustandsanalyse Ringleitungen (Oetiker, Weber)	3
6.1.1.	Zustandsanalyse Heizwasserleitungen.....	3
6.2.	Energiegesetz / rechtliche Grundlagen (Oetiker: MuKE, Weber: Rechtliche Vorgaben).....	4
6.2.1	MuKE (Oetiker)	4
6.2.2	Rechtliche Vorgaben für den Ersatz unserer Ölheizung (Weber).....	5
6.2.3	Offerte GEAK Nachweis von Hermann + Partner (Weber).....	7
6.2.4	Antrag Erstellung GEAK Nachweis.....	7
6.2.5	Offerte Energie-Dienstleistungen von Edelman Energie (Oetiker).....	7
6.2.6.	Antrag Machbarkeitsanalyse	8
7.	Mögliche BVR Änderung Sonderrecht Dächer und Fassade (Keller, Berchtold)	8
7.1.	Antrag Änderung BVR Sonderrecht.....	10
7.2.	Antrag Änderung BVR Finanzierung Dächer und Fassaden	10
8.	Status quo Stromanschlusserneuerung	10
9.	Verschiedenes	11
9.1	Termine.....	11
9.2	GV-Schluss	11
10.	ANHANG.....	12
10.1	Verfahrensordnung	12
10.2	Details rechtliche Grundlagen Energiegesetz Kanton Zürich.....	13

Dokument	Erstellt	Aktualisiert
2025 ausserordentliche GV Einladung und Anträge_final	am: 19.03.2025 von: NK	am: 10.10.2025 von: NK/KB

1. Begrüssung durch den Präsidenten

Verteilen der Präsenzlisten mit Vertretungen.

2. Wahl der Stimmenzähler

Vorschläge für 3 Stimmenzähler einholen.

Abstimmung:

- Wahl der Stimmenzähler
- Abstimmungs-Grundlage: BVR 8.2.6 Einfaches Mehr

3. Beschlussfähigkeit

Beschlussfähigkeit, Mehrheiten

- Berechnung der Mehrheiten und der Beschlussfähigkeit.
- Bekanntgabe der Beschlussfähigkeit sowie der erforderlichen Stimmen für die unterschiedlichen Abstimmungs-Modi.

Abstimmung:

- Genehmigung der Beschlussfähigkeiten
- Abstimmungs-Grundlage: BVR 8.2.6 Einfaches Mehr

4. Abnahme der Traktandenliste

Abstimmung:

- Allfällige Änderung der Traktandenliste
Genehmigung der Traktandenliste
- Abstimmungs-Grundlage: BVR 8.2.6 Einfaches Mehr

5. Abnahme Protokoll der letzten GV

- Das Protokoll der GV vom 14.03.2025 wurde am 29.03.2025 den Stockwerkeigentümern zugestellt.
- Schriftliche Einsprachen zum Protokoll sind keine eingegangen.
- Abstimmung:
- Allfällige Korrekturen durch die anwesenden Stockwerkeigentümer
Annahme des Protokolls und Entlastung des Protokollführers
- Abstimmungs-Grundlage: BVR 8.2.6 Einfaches Mehr

6. Energetische Sanierung

6.0. Einleitung (Berchtold, Keller)

Diese Ausserordentliche GV ist dem Thema Energetische Sanierung der Siedlung gewidmet.

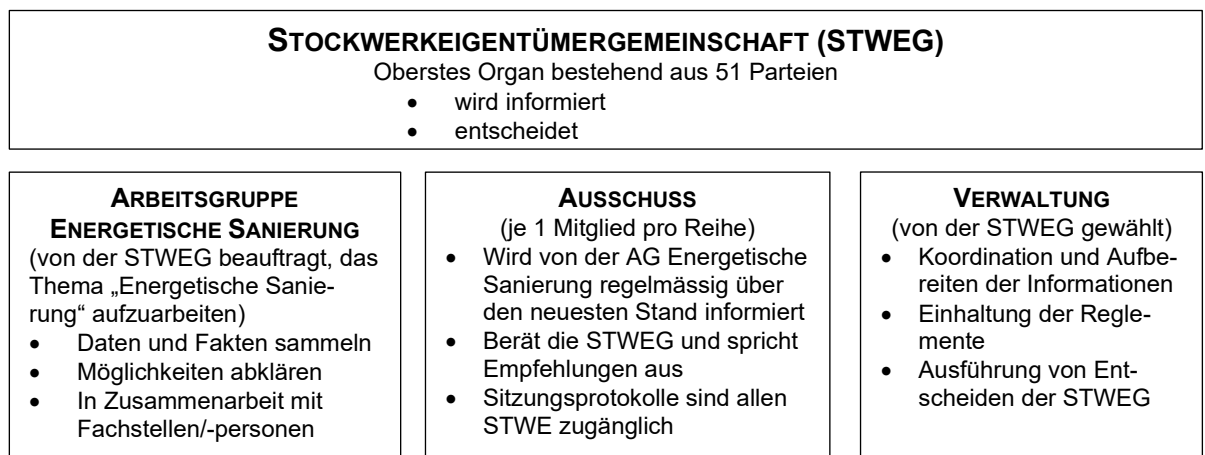
Wieso müssen wir uns mit dem Thema überhaupt auseinandersetzen?

1. Unsere Siedlung ist inzwischen über 50 Jahre alt.
Wir müssen damit rechnen, dass verschiedene notwendige Sanierungsarbeiten in näherer Zukunft auf uns zukommen. Eine davon ist die energetische Sanierung.
2. Gesetzesvorschriften: MuKE 2014 und 2025
Seit 2021 ist ein neues Energiegesetz in Kraft, das einige Verschärfungen vorsieht. Und mit den MuKE 2025 sind weitere Verschärfungen in der Pipeline. Wir können nicht einfach weitermachen wie bisher, sondern müssen uns mit diesen Vorschriften auseinandersetzen, weil sie die neue Realität sind.
3. STWEG: Wir sitzen alle im selben Boot und müssen gemeinsam eine Lösung finden.
Unsere Siedlung ist im Stockwerkeigentum organisiert. Und wir teilen uns eine gemeinsame Heizung. Ein so grosses Projekt kann nur gemeinsam angegangen werden. Darum ist es wichtig, dass sich ein jeder STWE dazu Gedanken macht.

Wieso jetzt und nicht später (unsere Heizung hält ja noch mindestens 10 Jahre)?

1. Das Thema ist sehr spezifisch: Wir müssen uns erst mal das nötige Know-How erarbeiten.
2. Die ganze Thematik ist sehr komplex und es müssen viele verschiedene Faktoren berücksichtigt werden.
3. Fachstellen müssen Daten sammeln, Gutachten erstellen und Vorschläge ausarbeiten: Das alles braucht Zeit.
4. Die STWEG soll genügend Zeit für die Entscheidungsfindung haben und sich dabei auf ausreichend viele Fakten stützen können, die zuerst bereitgestellt werden müssen.
5. Eine frühzeitige Entscheidungsfindung wäre vorteilhaft für die Planung der Finanzierung: Je früher wir wissen, was wir wollen, desto eher können wir anfangen, dafür Mittel anzusparen.
6. Auch wenn sich die STWEG für eine Variante entschieden hat, braucht es einige Zeit, bis diese letztlich umgesetzt ist. Darum müssen wir auch laufend eventuelle Änderungen in der Gesetzgebung im Auge behalten, um nicht plötzlich unter Druck zu geraten.

Organe und Kompetenzen:



Ziele dieser ausserordentlichen GV:

1. Information der STWEG über Vorschriften, bisherige Ergebnisse aus Abklärungen und Feedbacks von Fachstellen/-personen
2. Vorschlag für weitere Schritte
3. Entscheid der STWEG über das weitere Vorgehen.

6.1. Zustandsanalyse Ringleitungen (Oetiker, Weber)

Die Verwaltung hat den Auftrag zur Wasseranalyse des Heizungswassers an Wyss Wassertechnik AG vergeben. Diese haben sich mit Lukas Weber AG getroffen. Folgende wichtige Informationen haben wir nebst der Zustandsanalyse erhalten:

- Solange das Heizungswasser korrekt behandelt wird und die Leitungen gut verlegt wurden, sollten keine Schäden auftreten.
- Lecks in den Heizungsleitungen würden auffallen, wenn das Heizwasser plötzlich vermehrt aufgefüllt werden müsste. Bei uns ist dies bis anhin nicht der Fall.
- Einzelne Lecks könnten geflickt werden. Die Freilegungskosten werden von der Mobiliar übernommen.
- **Wichtig:** Am ehesten können die Trinkwasserleitungen Probleme machen, dies aber unabhängig von den Heizungsleitungen. Anzeichen für einen schlechten Zustand der Trinkwasserleitungen wäre Rost im Wasser nach längeren Abwesenheiten, z.B. nach den Ferien → sollte dies jemand bemerken, muss die Verwaltung oder Lukas Weber informiert werden.
- **Wichtig:** bei Arbeiten an den Radiatoren niemals selbst Wasser nachfüllen, bitte immer Lukas Weber bzw. die Verwaltung informieren.

6.1.1. Zustandsanalyse Heizwasserleitungen

Die Wasserwerte entsprechen grösstenteils den SWKI BT 102-01 Richtwerten. Die Leitfähigkeit wie auch die Gesamthärte des Heizungswassers weichen laut Wyss Wassertechnik leicht von den Richtwerten ab. Dies ist unproblematisch und nicht auf Schäden am Leitungssystem zurückzuführen. Es wird empfohlen, das Wasser so zu belassen und in einem Jahr erneut zu kontrollieren. Sollten sich die Werte bei der nächsten Messung verschlechtern, werden wir uns mit Wyss Wassertechnik in Verbindung setzen und die nötigen Schritte aufgleisen.

Wasseranalysen W 2025 / 400			
Objekt: Überbauung Büel 8474 Dienhard			
Sehr geehrter Herr Oetiker			
Wir beziehen uns auf die gezogene Wasserprobe vom 04.06.2025 und geben Ihnen nachstehend gerne die Analysenwerte bekannt:			
Wasseranalyse:		W 2025 / 400	Sollwerte
Einheit		Heizungswasser	SWKI BT 102-01
Farbe		farblos	
Trübung		klar	
Bodensatz		weisslich N.S.	
Leitfähigkeit	µS/cm	207	< 200
pH-Wert		8.9	8.2 – 10.0
Karbonathärte	°fH	10.02	
Gesamthärte	°fH	7.2	< 5
Chloridgehalt	mg/l	14.00	< 30
Sulfat	mg/l	< 20	< 50
Eisen, unfiltriert	mg/l	< 0.10	< 0.5
TOC	mg/l	6.6	30
Kommentar			
Das Heizungswasser weist einen Leitwert vom 207 µS/cm und eine Gesamthärte von 7.2 °fH auf.			
Diese zwei Werte liegen gemäss den Richtlinien nach SWKI BT 102-01 nur leicht über dem Sollwert. Von uns aus gesehen, sind diese Wertüberschreitungen eher gering.			
Aus diesem Grund empfehlen wir hier, wenn keine Probleme vorhanden sind, das Heizungswasser so zu belassen und in ca. 1 Jahr erneut kontrollieren lassen.			
Wenn die Heizungs-Wasserwerte auf die SWKI BT 102-01 Richtwerte angepasst werden müssen, können wir Ihnen gerne ein Angebot zukommen lassen. Hierfür muss das Systemvolumen vom Heizungsnetz bekannt sein.			
Im Holderli 10 CH-8405 Winterthur Tel. +41 52 233 50 60 www.wyss-wassertechnik.ch info@wyss-wassertechnik.ch			

6.2. Energiegesetz / rechtliche Grundlagen (Oetiker: MuKE, Weber: Rechtliche Vorgaben)

An der letzten GV wurde gefordert, dass abgeklärt wird, ob die Siedlung Büel von einer Sonderregelung betroffen sein könnte, welche ermöglicht, die Ölheizung längerfristig weiter betreiben zu können.

6.2.1 MuKE (Oetiker)

Die jetzige rechtliche Situation ist komplex und muss durch entsprechend Expertenwissen belegt werden. Kenntnisstand heute ist:

MuKE: Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich

Seit 1992 formulieren die Kantone gemeinsam die **MuKE**, um eine harmonisierte Gebäudepolitik in Bezug auf Energieverbrauch und -effizienz sicherzustellen. Die aktuelle Version **MuKE 2014** ist in fast allen Kantonen umgesetzt. Sie brachte wichtige Neuerungen und insbesondere höhere Anforderungen an Energiehülle, Heizsysteme und Energieeffizienz bei Neubauten und Sanierungen. Der Energieverbrauch wurde dadurch massiv reduziert. Laut HEV sind die MuKE 2014 inzwischen in der ganzen Schweiz in Kraft – aber die genaue Umsetzung variiert je nach Kanton.

Aktuelle MuKE 2014

- Zentrale Öl- oder Gasheizungen dürfen bei Ersatz unter Umständen weiterbetrieben oder erneuert werden, wenn keine wirtschaftlich/technisch zumutbare Alternative existiert.
- Ersatzmassnahmen (PV, Dämmung etc.) können herangezogen werden, um die fossile Heizung teilweise zu kompensieren.
- Langfristig wird erwartet, dass ein Umstieg auf erneuerbare Systeme (z.B. Wärmenetz, Holz, Wärmepumpe) erfolgt.

MuKE 2025

Prozess:

- Die Plenarversammlung der EnDK (Konferenz Kantonalen Energiedirektoren) vom 29. August 2025 hat die «MuKE 2025» zuhanden der Kantone verabschiedet, wobei die EnDK den Kantonen empfiehlt, die MuKE 2025 beim Erlass kantonalen energierechtlicher Bestimmungen bestmöglich zu übernehmen.
- In einem nächsten Schritt werden die einzelnen Kantone nun ihre Energiegesetzgebung überarbeiten. Dabei können sie durchaus auch von den Empfehlungen der EnDK abweichen.
- Gegen dieses neue Energiegesetz kann dann wiederum das Referendum ergriffen werden.
- Fazit: Es ist nicht sicher, ob die MuKE 2025 in dieser Form jemals zu Vorschriften werden, aber sie geben die Richtung vor, in welche sich die Energiegesetzgebung entwickelt, und das ist in Richtung erneuerbare Energien.

Inhalt:

- Ab 2030 würden neue Öl- oder Gasheizungen verboten – auch bei zentralen Heizungen.
- Ein Weiterbetrieb bestehender Anlagen wäre nur bis zum Lebensende zulässig, danach muss zwingend auf ein erneuerbares Heizsystem umgestellt werden.
- Ersatzmassnahmen (PV, Dämmung etc.) genügen nicht mehr, um eine zentrale Ölheizung langfristig zu rechtfertigen.
- Übergangsweise (z.B. bis ein Wärmenetz erschlossen oder eine große Wärmepumpe eingebaut ist) könnten Hybridlösungen erlaubt sein: Öl nur als Spitzenlast, die Grundlast muss durch Erneuerbare gedeckt werden.

Ziele:

- Gebäude sollen künftig nicht nur Energie verbrauchen, sondern auch selbst Strom – z. B. durch Photovoltaik – erzeugen, nutzen und speichern sowie digital gesteuert werden.
- Bestehende Gebäude mit schlechter Dämmung sollen energetisch verbessert werden. Ab 2030 sind Öl- und Gasheizungen voraussichtlich nicht mehr zulässig; ab 2050 sollen alle Gebäude CO₂-frei betrieben werden.
- Neubauten sollen aus lokalem, erneuerbarem Strom teilweise versorgt werden; perspektivisch sollen auch Bestandsbauten dafür aufgerüstet werden.

Fazit: Wenn alle Gebäude einer Siedlung an eine zentrale Ölheizung angeschlossen sind, könnten unter MuKE 2025 Ersatzmassnahmen (PV, Dämmung) nicht mehr dauerhaft als Kompensation angerechnet werden. Die zentrale Anlage selbst müsste mittelfristig ersetzt oder auf erneuerbare Energieträger umgestellt werden. Nur als Übergangslösung könnten Ersatzmassnahmen oder Hybridmodelle noch angerechnet werden. Kurzum: Sollten die MuKE 2025 im Kanton Zürich gesetzlich verankert werden, wäre ab 2030 ein Ausstieg aus Öl Pflicht.

Thema	MuKE 2014	MuKE 2025 (Ziele)
Energieverbrauch	Effizienz, Standards etabliert	Gebäude als Energiehub, mehr Regeneration
Wärmeversorgung	Teilweise erneuerbar, Sanierung nötig	Nur erneuerbare Wärme, fossile Heizungen ab 2030 verboten
Strom	Energieeffizienz im Fokus	PV-Eigenstrom, Speicherung, Digitalisierung
Umsetzung	In fast allen Kantonen etabliert	Ab ca. 2026, flächendeckend bis 2030

Weiterführende Links:

[Gebäude fit machen für die Zukunft - HEV Schweiz](#)

[Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich \(MuKE\) Ausgabe 2025](#)

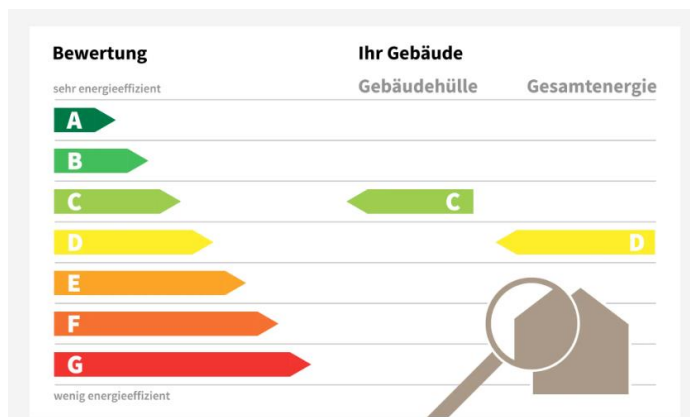
6.2.2 Rechtliche Vorgaben für den Ersatz unserer Ölheizung (Weber)

Die momentanen rechtlichen Vorgaben im Kanton Zürich (Energiegesetz von 2021 basierend auf MuKE 2014) erlauben es, nochmals eine Ölheizung zu verbauen, wenn die Lebenszykluskosten einer erneuerbaren Heizungsersatzlösung um mehr als 5% höher sind als die Lebenszykluskosten einer neuen Ölheizung. Zusätzlich zu dieser Kostenbedingung muss **eine der beiden** folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- die Siedlung verfügt insgesamt über einen GEAK D Nachweis, **oder**
- die Siedlung erzeugt 10% der Energie für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien, wobei der Kanton hierzu verschiedene Standardlösungen vorsieht.

(Mit dem Wortungetüm „Lebenszykluskosten“ meint der Gesetzgeber einfach die Summe der Investitions- und Betriebskosten über die gesamte Lebenszeit der Heizung)

GEAK steht für „GebäudeEnergieAusweis der Kantone“. Zur Illustration ein Beispielbild eines GEAK, welcher aber nichts mit unserer Siedlung zu tun hat:



Falls die Siedlung die Kategorie D erreichen würde und die eingangs erwähnte Kostenbedingung erfüllt ist, kann die bestehende Ölheizung 1:1 ohne weitere Auflagen ersetzt werden.

Zur Ermittlung eines GEAK für die gesamte Siedlung liegt eine **Offerte** vor. **Herr Fuchs von Hermann Partner** in Andelfingen hat mir telefonisch bestätigt, dass er die Siedlung als Ganzes beurteilen würde. Es wird seiner Meinung nach so sein, dass einige Häuser GEAK D erreichen, einige vermutlich besser sind, und andere GEAK D nicht ganz erreichen. Der Fokus liegt aber auf der **Gesamtbewertung** für die gesamte Siedlung und nicht auf der Einzelbewertung der einzelnen Häuser. Herrman + Partner benutzt dazu die bekannte Liste von Urs Sigg mit der Darstellung des energetischen Zustandes für jedes Haus.. Die GEAK Abklärungen werden vom AWEL subventioniert, entsprechend werden von uns nur knapp CHF 4'000.- für die Beurteilung der Siedlung benötigt.

Falls die Siedlung keinen GEAK D Nachweis vorlegen kann, gibt es die **zweite Möglichkeit** mit den **Standardlösungen**. Die Standardlösungen sind von der Baudirektion des Kantons Zürich vorgegeben und haben das Ziel, 10% der Energie erneuerbar zu erzeugen. Folgende Standardlösungen sind möglich:

Standardlösungen (SL)

Bezeichnung	Standardlösung
SL 1	thermische Solaranlage
SL 4	mit Erdgas angetriebene Wärmepumpe
SL 6	Wärmekraftkopplung
SL 7	Warmwasserwärmepumpe mit Photovoltaik
SL 8	Ersatz der Fenster entlang der thermischen Gebäudehülle
SL 9	Wärmedämmung von Fassade und/oder Dach
SL10	Grundlast-Wärmeerzeuger erneuerbar mit bivalent betriebem fossilem Spitzenlastkessel
SL 11	Kontrollierte Wohnungslüftung (KWL)

Wenn die Siedlung eine dieser Standardlösungen realisiert und zusätzlich die eingangs erwähnte Kostenbedingung erfüllt ist, kann die Siedlung ihre Ölheizung ebenfalls ersetzen. Insbesondere SL10 könnte allenfalls eine Möglichkeit bieten, mittels eines Grundlast-Wärmeerzeugers (z.B. einer Luft-Wasser-Wärmepumpe oder einer Erdsonde) zu arbeiten, um eine Grundlast von 10% der Energie erneuerbar zu erzeugen, wobei für die Spitzen im Winter zusätzlich der Ölkessel zum Einsatz käme. Alternativ könnte die Siedlung eventuell auch eine thermische Solaranlage (SL1) installieren, sofern die STEG bereit wären, diese z.B. auf den Dächern zu realisieren.

Als **dritte Möglichkeit** kann die Gemeinde Aufschub bei **finanziellen Härtefällen** gewähren (§11b, Abs. 1), oder sie kann eine verhältnismässige Ersatzlösung bewilligen, wenn **ausserordentliche Verhältnisse** geltend gemacht werden können, beispielsweise wenn eine Standardlösung wirtschaftlich nicht zumutbar ist (§11b, Abs. 3). Das AWEL konnte mir dazu keine näheren Angaben machen. Ob dieser Gesetzesartikel in unserem Fall anwendbar ist, kann mit dem heutigen Wissen weder mit einem klaren Ja noch mit einem klaren Nein beantwortet werden.

Im Gesetz wird weiter noch darauf verwiesen, dass der Heizungsersatz **technisch möglich sein** muss (§11 Abs. 2 Bst. a). Im Vollzugsordner des Kantons steht dazu folgendes:

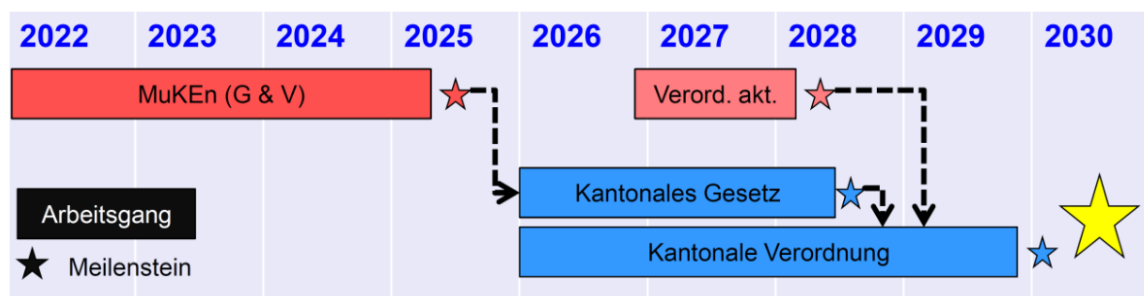
Nachweis „technisch nicht möglich“

Wird geltend gemacht, dass ein erneuerbares System an einem Standort technisch nicht möglich ist, sind entsprechende Belege beizubringen. Beispielsweise keine Erdwärmesonden zulässig, Anschluss an Wärmenetz nicht möglich, Platzbedarf für neues System nicht ausreichend, usw.

Die nicht ganz einfache Situation der Siedlung erfordert es, dass ein fachkundiger Ingenieur die technische Machbarkeit aber auch die allenfalls möglichen Standardlösungen beurteilt. Dies soll mit der **Offerte von Herrn Edelmann** geklärt werden.

Eine detailliertere Beschreibung der rechtlichen Grundlagen findet sich im Anhang 10.2

Noch offen ist die Gesetzeslage der Zukunft. Aktuell wurden die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2025 verabschiedet. Diese stellen eine Empfehlung der Konferenz Kantonalen Energiedirektoren (EnDK) an die Kantone dar. Nun werden die Kantone ihre Gesetze überarbeiten. Dies dauert bis ca. 2030:



Die Empfehlungen (MuKE 2025) sehen vor, die Erhöhung von Lebenszykluskosten bis 25% in Kauf nehmen zu müssen, und die erneuerbaren Anteile bei den Standardlösungen auf 20% hochzusetzen. Ebenfalls ist in den MuKE 2025 von synthetischen Brennstoffen in gewissen Fällen die Rede. Wichtig: Der Kantonsrat muss die Empfehlungen übernehmen und in ein kantonales Gesetz ummünzen. Bei den letzten MuKE 2014 gab es ein Fakultatives Referendum über das die Stimmbbevölkerung des Kantons Zürich im Jahr 2021 abgestimmt hat – damals gab es eine Zustimmung von ca. 63%.

6.2.3 Offerte GEAK Nachweis von Hermann + Partner (Weber)

Position	Anzahl	Einheit	Preis	Total
Übertrag Seite 1				11'340.00
Nebenkosten (Kopien, Fahrspesen, etc.)	3.00	%	11'340.00	340.20
Gesamtsumme GEAK Plus				11'680.20
MWST (8.10 %)	8.10	%	11'680.20	946.10
Total vor Abzug Förderbeitrag				12'626.30
Abzug Förderbeitrag Kanton Zürich (MwSt. befreit gemäss Art. 18 Abs. 2 Bst. a-c MWSTG)				-9'000.00
Total netto			CHF	3'626.30
MWST (0.00 %)			CHF	0.00
Total brutto			CHF	3'626.30

Die Offerte beläuft sich mit Abzug der Förderbeiträge des Kantons auf CHF 3'627 und kann in ihrer Gesamtheit auf Wunsch bei der Verwaltung eingesehen werden. Die Offerte hat sich gegen zwei andere Offerten durchgesetzt.

6.2.4 Antrag Erstellung GEAK Nachweis

Um den GEAK Status der Siedlung Büel zu prüfen, soll durch hermann + partner ein GEAK Beratungsbericht inkl. Nachweis erstellt werden. Dafür wird von den Stockwerkeigentümern ein Budget von CHF 4'000 zur Verfügung gestellt.

Abstimmung:

- Abstimmungs-Grundlage: BVR 8.2.6 einfaches Mehr

Empfehlung Ausschuss: Der Ausschuss empfiehlt, den Antrag anzunehmen.

6.2.5 Offerte Energie-Dienstleistungen von Edelman Energie (Oetiker)

Aufgrund der Erkenntnisse bezüglich rechtlicher Situation haben sich folgende Fragestellungen ergeben, die wir nicht ohne Beizug eines Experten lösen können. Da wir bereits seit Beginn weg mit Edelman Energie zusammenarbeiten und er in der Vergangenheit ähnliche Siedlungen wie die unsere bei energetischen Sanierungen unterstützt hat, wurde keine Konkurrenzofferte eingeholt.

- Kostenvergleich zu den Szenarien «Weiterführen der Ölheizung mit nötigen Anpassungen» und «Ersatz durch eine erneuerbare Variante».
- Welche erneuerbare Variante als Gesamtersatz ist technisch möglich und wie hoch belaufen sich die Kosten?
- Wie könnten Einsparungen von 10% technisch überhaupt realisiert werden, sollte ein GEAK D nicht erreicht werden können.

Es liegt seitens Energieexperten edelman energie eine aktualisierte Offerte von rund 12'000 CHF inkl. MWST vor, um diese Fragestellungen objektiv zu klären. Die Offerte kann auf Wunsch bei der Verwaltung eingesehen werden.

[Edelman Energie – Energie und Nachhaltigkeit am Bau](#)

Ziele der Beauftragung:

- Vertiefte Analyse Machbarkeit möglicher Heizsysteme für zentrale und dezentrale Varianten (Öl / Wärmepumpe Erdsonden, Aussenluft), Bewertung mit Vor- und Nachteilen
- Vergleich der möglichen Systeme betreffend Energieverbrauch, Investitionen und Förderbeiträge, Wirtschaftlichkeit über Lebenszyklus und Umweltauswirkungen
- Etappierung, Fahrplan, weiteres Vorgehen
- Entscheidungs-Grundlagen und Empfehlung, Erstellung Schlussbericht

Phase	Leistung		Total
3	3) Konzept Heizungsvergleich		10'500.00
4	4) Konzept Solarstrom	per 6'000.00	
	5) Weitere Leistungen	per	
Total brutto			10'500.00
MwSt.			8.1% 850.50
Total inkl. MwSt.			11'350.50

Die Offerte kann auf Wunsch bei der Verwaltung eingesehen werden.

6.2.6. Antrag Machbarkeitsanalyse

Edelmann Energie soll die unter Punkt 6.2.5. genannten Themen differenziert erarbeiten. Dafür wird ein Budget (gemäss Offerte) von **CHF 12'000** gesprochen.

Abstimmung:

- Abstimmungs-Grundlage: BVR 8.2.6 einfaches Mehr

Empfehlung Ausschuss: Der Ausschuss empfiehlt grösstenteils, diesen Antrag zu verschieben und an der GV im März 2026 nochmals aufzunehmen, wenn die Ergebnisse der Abklärungen zum GEAK Nachweis vorliegen.

7. Mögliche BVR Änderung Sonderrecht Dächer und Fassade (Keller, Berchtold)

Im August 2025 wurden die Stockwerkeigentümer und Stockwerkeigentümerinnen von der Verwaltung informiert, dass unser BVR in Bezug auf das Ausscheiden von Dächern und Fassaden zu Sonderrecht dem ZGB widerspricht (Information von lic. Iur. S. Haggenmacher, sowie auch aus Sicht des Notariats im Zuge der BVR Revision 1997). Die Juristin Frau Haggenmacher wurde von uns ursprünglich aufgesucht, um abzuklären, welche BVR Änderungen nötig wären, sollten wir uns in Zukunft für eine dezentrale Heizlösung entscheiden. Darauf hat sie uns folgende Antwort gegeben:

- Jede Stockwerkeigentümereinheit hat im Grundbuch die Dienstbarkeit zur Mitnutzung einer zentralen Heizung hinterlegt. Diese müsste von jedem Stockwerkeigentümer gelöscht werden.

Da wir zurzeit noch davon entfernt sind, eine dezentrale Heizung zu installieren, nehmen wir diese Antwort zur Kenntnis.

Aktuell beschäftigt uns aber das Thema bezüglich Dächer und Fassaden im Sonderrecht mehr.

Die Aussagen von Frau Haggenmacher stützen sich auf folgende Grundlagen:

Auszug aus dem Dokument *Beantwortung schriftlicher Fragen betreffend die Siedlung Büel Dinhard*

(Quellen: Monika Sommer, HEV Schweiz, Stockwerkeigentum, Zürich, 3. vollständig überarbeitete Neuauflage, März 2016; Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, SVIT Kommentar, 3. Auflage, 2023)

V. Zuordnungsregelung für Dach und Fassade gemäss Reglement und Gesetz

Art. 1.2.1 BVR bestimmt, dass sämtliche Bauteile eines Hauses, eingeschlossen Fassade und Dachwerk, zum Sonderrecht gehören. Dies widerspricht Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB, wonach Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes [...] von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, zwingend gemeinschaftlich sind; sie können nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden.

Das Dach und die Fassade sind elementare Gebäudeteile und somit zwingend gemeinschaftlich. Ein zwingend gemeinschaftlicher Teil darf selbst mit einstimmigem Beschluss der Stockwerkeigentümer nicht in einen Sonderrechtsstil umgewandelt werden.

Die reglementarische Bestimmung verletzt somit die zwingende gesetzliche Bestimmung.

VI. Problematik im vorliegenden Fall

Vorliegend handelt es sich um sog. vertikales Stockwerkeigentum und jedes der zusammengebauten Häuser bildet je eine Stockwerkeinheit. Bei derartigen Konstellationen bestehen ganz andere Bedürfnisse nach Selbstständigkeit als beim «normalen» horizontalen Stockwerkeigentum (etageweise Aufteilung in eine oder mehrere Stockwerkeinheiten). Und das starre Zuschneiden von Gebäudeteilen zu den zwingend gemeinschaftlichen Teilen gemäss Art. 712b Abs. 2 ZGB vermag nicht zu befriedigen. Hier kann die Kostenteilung nach Gebäude eine Lösung bieten. Dies war wohl auch bei der vorliegenden Regelung im BVR die Absicht. Durch die Zuteilung «sämtlicher Bauteile eines Hauses, eingeschlossen Fassade und Dachwerk,» zum Sonderrecht, wollte man die Kosten einer Renovierung u.a. des Dachs und der Fassade eines Stockwerkeigentumsanteils dem jeweiligen Stockwerkeigentümer alleine aufbürden. Dieses Ansinnen ist durchaus legitim, doch der hier gewählte Weg verletzt das übergeordnete Recht (ZGB).

Untenstehend sind nun alle von Frau Haggenmacher vorgeschlagenen BVR-Änderungen abgedruckt:

1.2 Inhalt des Sonderrechts

(entfällt) 1.2.1: Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst sämtliche Bauteile seines Hauses, eingeschlossen Fassade und Dachwerk.

(neu) 1.2.1: Das Sonderrecht umfasst die der betreffenden Stockwerkeigentumseinheit zugeteilten Räume, Nebenräume und Einrichtungen, insbesondere auch die Fenster und Dachfenster sowie die Wintergärten.

1..2.2: **(verschieben: neu unter 5.3.3)**

5.3 Abweichungen vom Grundsatz

5.3.3 (bisher 1.2.2): Die Seitenfassaden werden aufgeteilt in Aussenmauern und Aussenmauern mit Sichtschuttfunktion zum Nachbarhaus. Die obere Grenze dieser Mauer liegt auf der Höhe der Dachrinne des tiefer gelegenen Hauses und verläuft horizontal. **(neu)** Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Stockwerkeigentümer dienen (ausgeschlossen Autoeinstellhallen, gem. Ziffer 5.3.2), sind durch ihn alleine zu tragen. Dabei muss jedoch das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung Bül gewahrt bleiben.

Kommentar der Verwaltung:

Für die Stockwerkeigentümer würde der Einschluss der Dächer und Fassaden ins Gemeinschaftsgut ein Verlust an Selbstbestimmung bedeuten: Veränderungen an Dächern und Fassaden müssten dann alle per GV-Beschluss abgesegnet werden; eine blossе Ausschreibung würde nicht mehr ausreichen. Zudem könnte die Gemeinschaft über bauliche Anpassungen wie z.B. Dachsanierung mit Mehrheitsentscheid und auch gegen den Willen eines einzelnen Eigentümers entscheiden – so wie es auch bei anderen gemeinschaftlichen Anlagen jetzt schon der Fall ist.

Es ist unser Bestreben, das Thema für alle Betroffenen möglichst gut, aber auch innerhalb des gesetzlichen Rahmens zu regeln. Frau Haggenmacher hat uns empfohlen, die Finanzierung von Unterhalt und Sanierung der Dächer / Fassaden durch den einzelnen Eigentümer über einen Zusatzartikel (siehe oben 5.3.3) im BVR explizit festzuhalten. Das würde die Gemeinschaft entlasten und macht für uns Sinn.

Was die restlichen Änderungsvorschläge betrifft, so würden wir mit der Annahme der oben aufgeführten BVR-Änderungen aber auch weitreichenden Veränderung bezüglich des Nutzungsrechts von Dächern und Fassaden zustimmen. Sollten wir diese Änderungen hingegen ablehnen, müssen wir uns als Siedlung bewusst sein, dass unser BVR nicht mit den Gesetzen des ZGB im Einklang stehen.

Da es unserer Meinung nach wichtig ist, dass sich die STWEG bewusst ist, dass sie im Falle eines Festhaltens am bestehenden BVR auch an Regelungen festhält, welche nicht mit dem ZGB (und damit mit übergeordnetem Recht) in Einklang stehen, wollen wir die Änderungen von Frau Haggenmacher in der von ihr vorgeschlagenen Form zur Abstimmung bringen (s.u. Antrag 6.3.1).

Unserer Meinung nach wäre es aber für die STWEG sinnvoller, die bestehende Regelung beizubehalten. Um uns aber für den Fall einer Diskussion um Kostenübernahme für Dächer und Fassaden durch die Gemeinschaft abzusichern, möchten wir neu noch zusätzlich explizit aufzuführen, dass Einrichtungen, welche nur einem Stockwerkeigentümer dienen, individuell finanziert werden müssen (s.u. Antrag 6.3.2).

7.1. Antrag Änderung BVR Sonderrecht

Das BVR soll gemäss dem oben aufgeführten Vorschlag von Frau Haggenmacher angepasst werden. Dächer und Fassaden würden somit aus dem Sonderrecht genommen werden, die Kosten für ihren Unterhalt müssten aber individuell getragen werden.

Abstimmung:

- Abstimmungs-Grundlage: BVR 8.2.8. Einstimmigkeit

Empfehlung Ausschuss: Der Ausschuss empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

7.2. Antrag Änderung BVR Finanzierung Dächer und Fassaden

Das BVR soll bezüglich Abweichungen vom Grundsatz (der gemeinschaftlichen Kosten) wie folgt ergänzt werden:

5.3 Abweichungen vom Grundsatz

5.3.3 (neu) Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, welche nur einem Stockwerkeigentümer dienen (ausgeschlossen Autoeinstellhallen, gem. Ziffer 5.3.2), sind durch ihn allein zu tragen. Dabei muss jedoch das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung Büel gewahrt bleiben.

Abstimmung:

- Abstimmungs-Grundlage: BVR 8.2.7.3 qualifiziertes Mehr, Ergänzungen und Abänderungen dieses Reglementes, sofern nicht Einstimmigkeit erforderlich ist.

Empfehlung Ausschuss: Der Ausschuss empfiehlt, den Antrag anzunehmen.

8. Status quo Stromanschlusserneuerung

Gemäss Antrag aus der GV im März 2025 haben sich Stefan Schindler und Martin Lohrmann dem Thema Stromanschlusserneuerung in der Siedlung Büel angenommen.

Eine erste Kontaktaufnahme mit Matzinger Elektro-Technik AG fand im Juni statt.

➔ **Erkenntnis:** Ohne einen zusätzlichen Hausanschluss seitens EKZ ist kein E-Mobility-Ausbau möglich.

Ein erneuter Termin Anfang Oktober mit Matzinger AG und dem EKZ erbrachte weitere Erkenntnisse:

- Zusätzlicher Hausanschluss für Einstellhalle nötig, da bestehende Leistung ungenügend (Strom für Heizung, Zirkulationspumpen Warmwasser und Heizung, Schwimmbadaufbereitung, Wegbeleuchtung und Beleuchtung Einstellhalle werden von Reihe B bezogen).
- Da in Gebäuden nicht Strom von zwei unterschiedlichen Hausanschlüssen gemischt werden darf, muss bei einem neuen Anschluss der gesamte Strom für die allgemeinen Anlagen von Reihe B abgetrennt und über einen neuen Anschluss erschlossen werden. Das ist mit Installationsanpassungen in einem überschaubaren Rahmen möglich und für die künftige Stromversorgung der Siedlung unumgänglich.

Feststellung Ist-Zustände der Hausanschlüsse zu den Reihen:

- Die meisten Reihen sind jeweils mit 100A Hausanschlüssen erschlossen.
- Aus Reihe B wird zusätzlich die Heizung bzw. Pool und die Beleuchtung in der Einstellhalle versorgt, welche über einen eigenen Zähler laufen (siehe oben).
- Die Reihen G und H sind grosszügiger mit 160A erschlossen.

Aus der Feststellung der Istzustände der Hausanschlüsse zu den Reihen ergibt sich die Annahme, dass die Anschlüsse durch die jeweiligen Reihen bereits gut ausgelastet sind. Grössere Elektro-Installationen, wie PV-Anlagen in einzelnen Häusern/Reihen bedürfen entsprechend einer genauen Prüfung der Hausanschlüsse. Weitere Abklärungen sollten angestrebt werden.

Nächste Schritte:

Matzinger Elektro-Technik AG erstellt eine detaillierte Offerte für die Infrastruktur E-Mobilität in der Einstellhalle Berschi und eine zusätzliche Einspeisung für die allgemeinen Anlagen. Die Offerte wird gegen Ende Oktober erwartet.

9. Verschiedenes

9.1 Termine

25.10.2025	<i>Bewohner: Arbeitstag</i>
01.12.2025	<i>Verwaltung: Budgetsitzung</i>
30.11.2025	<i>Bewohner: Eingabebeschluss GV-Anträge</i>
21.01.2026	<i>Ausschuss: Vorbereitung GV 2026</i>
13.03.2026	<i>GV 2026</i>
18.03.2026	<i>Ausschuss: Konstituierung</i>

9.2 GV-Schluss

1. Bemerkungen und Anliegen der Stockwerkeigentümer.
2. Dank und Schlusswort des Präsidenten.

10. ANHANG

10.1 Verfahrensordnung

ORDNUNGS-ANTRÄGE:

Ordnungsanträge können jederzeit gestellt werden. Es muss sofort darüber abgestimmt werden. Erforderlich ist das einfache Mehr.

1. **Antrag auf Verschiebung/Rückstellung**
Traktandum sei später/nach anderem Traktandum zu besprechen...
2. **Antrag auf Schluss der Debatte**
Um endlose Diskussionen zu beenden...
3. **Antrag auf Abstimmung**
Fordert die Beendigung der Diskussion und die Durchführung der Abstimmung...
4. **Antrag auf Redezeitbeschränkung**
Redner darf nur einmal/nur eine bestimmte Zeit reden...
5. **Antrag auf Übergang zur Tagesordnung**
Das aktuelle Traktandum ist ohne Diskussion/Beschlussfassung zu beenden - und die Besprechung des nächsten, ordentlichen Traktandums soll beginnen...
6. **Antrag auf Rückweisung**
Das Traktandum soll nochmals zurück zum Antragsteller gehen zwecks besserer Vorbereitung/fundierteren Abklärungen...
7. **Antrag auf Überweisung**
Traktandum wird zum Beispiel an eine Kommission weitergeleitet...
8. **Antrag auf Verbindung**
Zwei Traktanden sollen gemeinsam beraten werden...
9. **Antrag auf Trennung**
Einzelne Teile eines Traktandums seien gesondert zu beraten...
10. **Antrag auf Änderung/Gegenantrag**
Zum Einbringen von spontanen Anregungen, Verbesserungen und Ergänzungen...
11. **Antrag auf Unterbrechung**
Kurze Pause, um zum Beispiel Absprachen zu ermöglichen...
12. **Antrag auf Rückkommen**
Ein bereits erledigtes Traktandum sei nochmals zu behandeln, zum Beispiel weil es im Widerspruch zu einem später behandelten Geschäft steht oder dessen Bedingungen beeinflusst...
13. **Antrag auf Wiederholung der Abstimmung**
Eine bereits erfolgte Abstimmung soll wiederholt werden...
14. **Antrag auf besondere Abstimmung**
Zum Beispiel: Geheim, namentlich, besonderes Verfahren....
15. **Antrag auf Aufhebung der Versammlung/Konferenz**
Vertagung, wenn zum Beispiel die Zeit überschritten ist, das Klima keine geordnete Versammlung/Konferenz mehr zulässt...

SACHANTRÄGE:

Sachanträge beziehen sich auf den Inhalt eines Traktandums. Es können Anträge, Gegenanträge und Abänderungsanträge gestellt werden. Die Reihenfolge, in der über Abänderungsanträge und Hauptanträge abgestimmt werden muss, ist logisch, sinnvoll und korrekt festzulegen: Unterabänderungsanträge werden vor Abänderungsanträgen - und diese vor den Hauptanträgen behandelt und zur Abstimmung gebracht. Abstimmungen über die Abänderungsanträge sind jeweils nur Eventualabstimmungen zur Bereinigung der Hauptanträge.

10.2 Details rechtliche Grundlagen Energiegesetz Kanton Zürich

Das Energiegesetz des Kantons Zürich regelt beim Ersatz von bestehenden Heizungen folgendes, siehe §11, Abs. 2:

- ² Werden Wärmeerzeuger in bestehenden Bauten ersetzt, müssen ausschliesslich erneuerbare Energien eingesetzt werden, wenn dies
- a. technisch möglich ist und
 - b. die Lebenszykluskosten um höchstens 5% erhöht.

Mit anderen Worten: werden die Lebenszykluskosten durch den Umstieg auf erneuerbare Energien um mehr als 5% erhöht, besteht kein Zwang, auf erneuerbare Energien umzusteigen. Was der Gesetzgeber unter Lebenszykluskosten versteht, ist im Folgenden beschrieben:

³ Die Lebenszykluskosten werden berechnet aus den Investitionskosten und den Betriebskosten über die Lebensdauer. In die Investitionskosten eingerechnet werden neben dem Ersatz des Wärmeerzeugers auch für den Betrieb notwendige Zusatzinvestitionen im und am Gebäude.

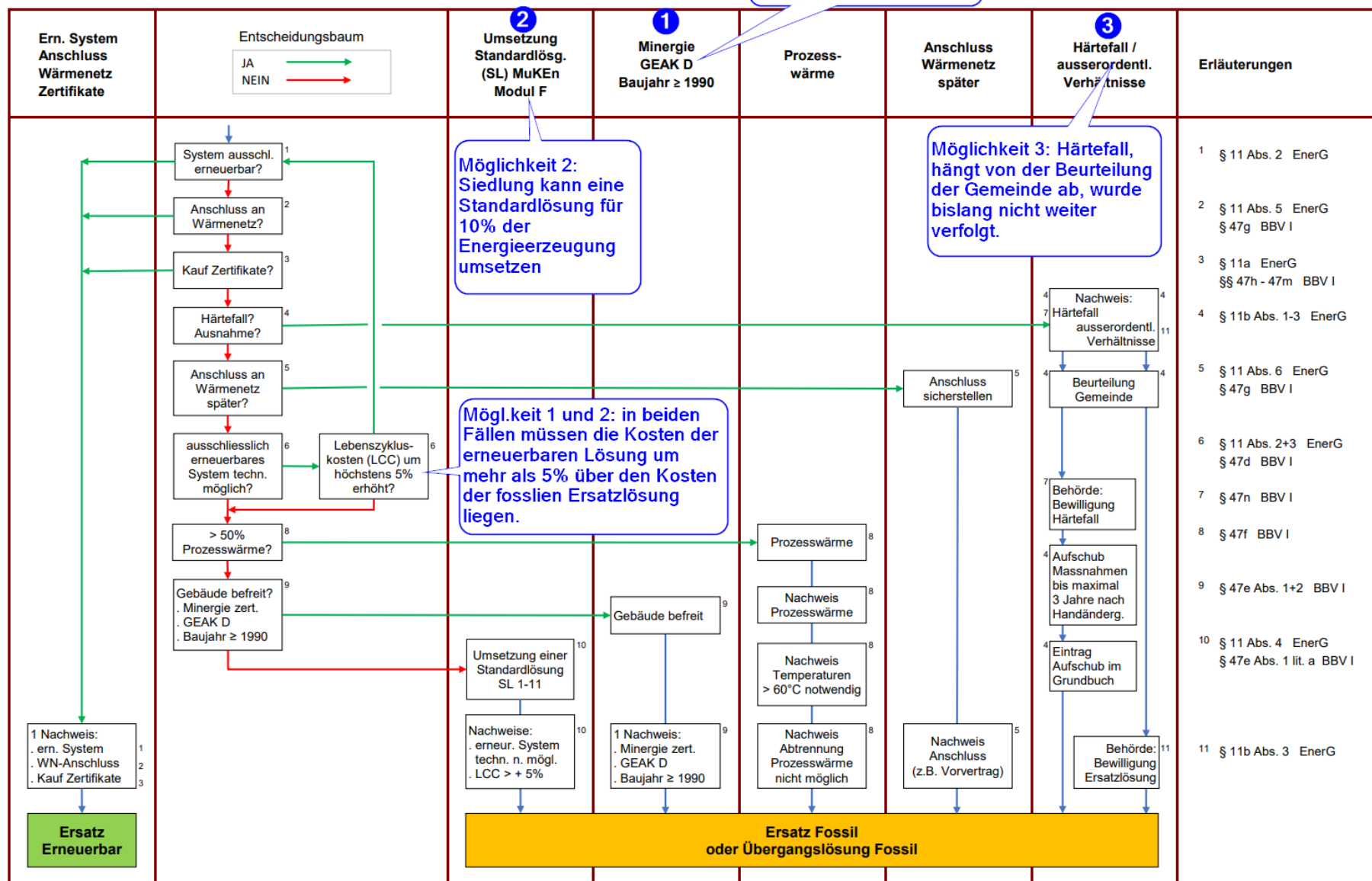
Berücksichtigt werden also Investitionen und Betriebskosten.

Details dazu sind in der Verordnung geregelt und das AWEL hat verschiedene Unterlagen auf seiner Homepage publiziert. Das folgende Ablaufschema des AWEL zeigt die Möglichkeiten grafisch auf (die blauen Kommentare stammen von L. Weber):

Prozess: Wärmeerzeugersersatz gemäss § 11 EnerG, Abs. 2-6

Möglichkeit 1: Siedlung erreicht GEAK D

Version 2.2 / 19.04.2022



AWEL, Abt. Energie

19.04.2022

Ablaufschema Heizungsersatz_v2.2.xlsx

Die Härtefall-Klausel wird im Gesetz wie folgt beschrieben:

730.1

Energiegesetz (EnerG)

Härtefälle und
Ausnahmen

§ 11 b.³³ ¹ Wird für die Umsetzung von § 11 Abs. 2–4 ein finanzieller Härtefall geltend gemacht, kann die Behörde Aufschub längstens bis drei Jahre nach der nächsten Handänderung gewähren. Sie lässt den Aufschub im Grundbuch anmerken.

² Die Verordnung regelt, in welchen Fällen Aufschub gemäss Abs. 1 immer gewährt wird.

³ Wer ausserordentliche Verhältnisse geltend macht, muss zuhanden der Behörde aufzeigen, dass eine Standardlösung gemäss § 11 Abs. 4 technisch nicht möglich, wirtschaftlich nicht zumutbar oder in Anbetracht der Gesamtumstände unverhältnismässig ist. Die Behörde kann in solchen Fällen eine verhältnismässige Ersatzlösung bewilligen.

Die «Besondere Bauverordnung I (BBV I)» regelt dazu folgendes:

Härtefall
gemäss § 11 b
EnerG

§ 47 n. Ein Aufschub gemäss § 11 b Abs. 1 EnerG wird gewährt für selbstgenutztes Eigentum, wenn eine Finanzierung der erforderlichen Zusatzinvestitionen mit Fremdkapital oder durch Dritte zu marktüblichen Bedingungen nicht möglich ist.

Im Telefonat mit dem AWEL haben sich noch folgende Erkenntnisse ergeben:

- Falls die Siedlung GEAK D nicht erreicht, besteht wie schon beschrieben der Weg über die Standardlösung zur Verfügung. Die Kosten dieser Standardlösung müssen gemäss AWEL in die Kosten der fossilen Ersatzlösung eingerechnet werden, und auf dieser Basis müssen sich die Kosten der rein erneuerbaren Lösung um mindestens 5% erhöhen, damit die fossile Lösung umgesetzt werden kann.
- Der Entscheid über den Heizungsersatz wird durch die Gemeinde gefällt.
- Zur Härtefall / ausserordentliche Verhältnisse (§11b) konnte mir das AWEL keine Auskünfte geben, da die Situation der Siedlung hier schwierig zu beurteilen ist. Typische Fälle für Härtefälle sind EFH, deren Bewohner die Investitionen aus finanziellen Gründen nicht stemmen können.
- Das AWEL hat zum Ende noch auf die neuen MuKE 2025 verwiesen, die hier Verschärfungen bringen könnten.

Bezüglich MuKE 2025 ist u.a. folgendes zu lesen:

Art. 1.29 Wärmeerzeugersersatz (G)

¹ Beim Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten sind diese so auszurüsten, dass der Wärmebedarf vollständig mit erneuerbarer Energie oder nicht anderweitig nutzbarer Abwärme gedeckt wird.

² Sofern die Lebenszykluskosten für ein System mit erneuerbaren Energien mindestens 25 Prozent mehr als bei einem mit fossilen Brennstoffen betriebenen Wärmeerzeuger betragen, sind in Abweichung der Vorgaben gemäss Absatz 1 die Bauten so auszurüsten, dass mindestens 20 Prozent des massgebenden Wärmebedarfs eingespart oder mit erneuerbaren Energien abgedeckt werden. Für die Festlegung von Massnahmen gilt ein massgebender Wärmebedarf für Raumwärme und Warmwasser von 100 kWh/(m² a).

³ Wird für die Umsetzung ein finanzieller Härtefall für selbstgenutztes Wohneigentum geltend gemacht, kann die Behörde einen Aufschub von bis zu drei Jahren nach der nächsten Handänderung gewähren. Sie lässt den Aufschub im Grundbuch anmerken.

Quelle:

<https://energiehub-gebaeude.ch/energiepolitik-der-kantone/muken-2025/>