



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 2. September 2026

Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain: Kredit für die Instandsetzung des Dachs und Installation einer Photovoltaikanlage

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Instandsetzung des Dachs sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain wird ein Kredit von 700'000 Franken bewilligt.

Das Wichtigste in Kürze

Das Flachdach des im Jahr 2016 erstellten Wohn- und Pflegezentrums (WPZ) Blumenrain weist Schäden an der Abdichtung auf und muss instandgesetzt werden. Mit der Erneuerung des Dachs bietet sich die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage zu installieren. Der Mehrwert besteht in der Nutzung erneuerbarer Energien und Senkung der Energiekosten der Gemeinde. Für das Vorhaben wird ein Kredit von 700'000 Franken beantragt.

Ausgangslage

Das betreffende Flachdach wurde im Jahr 2016 als Warmdach mit einer Kunststoffolie erstellt. Zur Ausstattung gehören Kontrollstutzen, Höhengsicherungsanlagen sowie ein Blitzschutz. Der Zugang ist über einen Dachausstieg sichergestellt. Die Glasaufbauten und Lichtkuppeln sind gemäss Planunterlagen durchbruchssicher.

Bei Kontrollen des Dachs wurde bei zwei Kontrollstutzen Feuchtigkeit bzw. Wasser in der Dämmung festgestellt. Je nach Befund ist eine Trocknung oder ein Ersatz der Dämmung sowie gegebenenfalls ein Rückbau von Dachrandbereichen erforderlich. Eine besondere bauliche Herausforderung stellt der Dachrand dar. Die Fassadenverkleidung wurde über den Rand geführt und es verlaufen Leitungsinstallationen auf dem Dachrandblech. Ein Teil-Rückbau dieser Elemente für die Abdichtungsarbeiten ist berücksichtigt.

Mit der Erneuerung des Dachs bietet sich die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage (PVA) zu installieren. Der Mehrwert besteht in der Nutzung erneuerbarer Energien und Senkung der Energiekosten der Gemeinde.

Projektbeschreibung

Die geplanten Arbeiten beim Dach umfassen den Rückbau der bestehenden Begrünung sowie die Reinigung der Abdichtung. Danach erfolgt der partielle Ersatz der Wärmedämmung und Abdichtung im betroffenen Bereich. Bestehende Einfassungen und Dachwassereinläufe bleiben erhalten, während die Notüberläufe überprüft und bei Bedarf ergänzt werden. Eine 2 mm starke Schutzfolie als Trennschicht zur Photovoltaik-Unterkonstruktion wird eingebaut. Die neue Extensivbegrünung dient gleichzeitig als Beschwerung und wird bis zur Höhensicherungsanlage geführt.

Die bestehende Höhensicherungsanlage und der Blitzschutz werden kontrolliert, instandgesetzt und, wo nötig, ergänzt. Auch die Durchbruchsisicherheit der Aufbauten wird final verifiziert.

Das Projekt umfasst die Installation einer PVA mit einer maximalen Gesamtleistung von ca. 130 kWp. Es werden rund 285 Photovoltaikmodule errichtet. Die Anlage wird als Aufdachlösung realisiert.

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der Photovoltaikmodule auf dem Dach sowie des Wechselrichters im Technikraum im 4. Obergeschoss. Die Direct Current-Leitungen (DC-Leitungen) werden inklusive Kabelkanälen und Brandabschottungen verlegt. Die Alternating Current-Anbindung (AC-seitige Anbindung) erfolgt gemäss den Vorgaben des Elektroingenieurs vom Technikraum bis in den Elektroraum im Untergeschoss. Zudem wird ein Energiemanagementsystem (Solarmanager) installiert, und abschliessend werden alle Komponenten einer finalen Abnahme unterzogen.

Gemäss der Anlagenleistung von 130 kWp sind Pronovo-Förderbeiträge in Höhe von ca. 39'000 Franken zu erwarten. Pronovo ist die akkreditierte Zertifizierungsstelle für die Erfassung von Herkunftsnachweisen und die Abwicklung der Förderprogramme für erneuerbare Energien des Bundes.

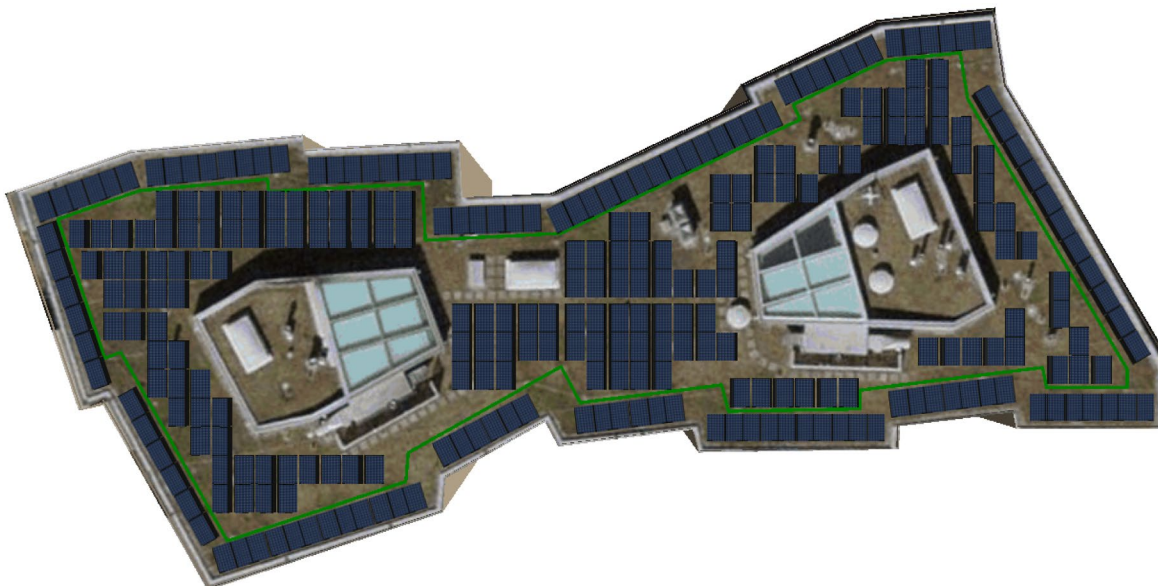


Abbildung 1: Dachaufsicht WPZ Blumenrain – Anordnung der PV-Module

Terminplan

- Baubeginn März 2027
- Bauvollendung August 2027
- Inbetriebnahme September 2027

Kosten

	Beträge in Franken inkl. MWSt
Gerüst	47'000
Spengler, Blitzschutz, Abdichtungen, Höhensicherungsanlage, Extensivbegrünung	243'000
Brandabschottungen	5'000
Elektroinstallationen inkl. AC-Installationen	56'000
PV-Anlage inkl. Wechselrichter, GAK, DC-Leitungen	135'000
Baureinigung	7'000
Gartenbauarbeiten Instandstellungen	12'000
Diverses	25'000
Honorare ca. 17% (Elektro, Architekt, Bauleitung, Fachplaner) inkl. NK	100'000
Reserve und Rundung	70'000
Total	700'000

Alle Kostenangaben in Franken inkl. MWSt

Baupreisindex Stand März 2026

Kostenungenauigkeit gemäss aktuellem Planungsstand: $\pm 15\%$

Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Empfehlung Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK empfiehlt die Annahme des Antrags.

«Wir haben die Vereinbarkeit, der im Beleuchtenden Bericht aufgeführten Ausgaben mit den rechtlichen Vorgaben verglichen und die Kosten für die Instandsetzung des Flachdachs plausibilisiert. Detaillierte Berechnungsgrundlagen zum voraussichtlichen jährlichen Ertrag aus der PV-Anlage und die damit zusammenhängende Senkung der Energiekosten für die Gemeinde lagen uns nicht vor. Wir haben jedoch keinen Grund zur Annahme, dass die im Bericht erwähnten Einsparungen bei den Energiekosten nicht realisiert werden können. Aufgrund der substanziellen Schäden am Flachdach, deren Ursachen und ein allfälliger Versicherungsschutz aus Elementarschäden noch geklärt werden sollten, sind die Arbeiten zwingend auszuführen, womit auch die finanzielle und sachliche Angemessenheit des Vorhabens bejaht werden kann.»

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Projektbericht PV Anlage Flachdach_WPZ Blumenrain von Pro Bautechnik GmbH vom 6. Mai 2026

Festlegung Abschreibedauer Photovoltaikanlage (PVA)

Für eine PVA gilt als Mindeststandard eine Nutzungsdauer von 33 Jahren. In der Praxis werden sämtliche Investitionen/Anlagen in bestehenden Gebäuden (Hochbau) der Anlagekategorie "Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen" mit der Nutzungsdauer von 20 Jahren, gestützt auf den Mindeststandard, zugeordnet. Angelehnt an diese Nutzungsdauer und der Tatsache, dass die Lebensdauer einer PVA näher bei 20 Jahren als bei 33 Jahren liegt, soll von der gesetzlich vorgegebenen Nutzungsdauer abgewichen werden und eine Nutzungsdauer von 20 Jahren festgelegt werden. Dies entspricht der bisherigen Zolliker Praxis.

Zollikon, Juli 2026

Gemeinderat Zollikon