



Gemeinde Zollikon

Protokoll

Gemeindeversammlung

Datum: 02. September 2026

Zeit: 19:15–19:55 Uhr

Ort: Gemeindesaal

Beschlüsse

- | | |
|------------|---|
| GV 2026-8 | Musikschule Zollikon: Kredit für Gesamtinstandsetzung und Umnutzung der Dachgeschosswohnung zu Unterrichtsräumen |
| GV 2026-9 | Schulanlage Rüterwis, Gebäude D: Kredit für die Instandsetzung des Dachs und Installation einer Photovoltaikanlage |
| GV 2026-10 | Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain: Kredit für die Instandsetzung des Dachs und Installation einer Photovoltaikanlage |

Gemeindepräsident Patrick Dümmler begrüsst die Zolliker Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Namen des Gemeinderats und heisst sie zur Gemeindeversammlung willkommen. Er weist darauf hin, dass nach der Versammlung alle Teilnehmenden zu einem kleinen Apéro eingeladen sind.

Eröffnung: Der Gemeindepräsident eröffnet die Gemeindeversammlung offiziell mit den gesetzlichen Formalien. Im Sinne von §§ 18 und 19 des Gemeindegesetzes stellt er fest, dass

- die Stimmberechtigten vorschriftsgemäss und fristgerecht (vier Wochen vor der Versammlung im Zolliker Zumiker Boten publiziert) zur heutigen Gemeindeversammlung eingeladen wurden;
- die Verhandlungsgegenstände rechtzeitig bekannt gegeben worden sind;
- die behördlichen Anträge mit den zugehörigen Akten während der Einladungsfrist bei der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden konnten.
- im Vorfeld keine Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes eingegangen sind.

Der Gemeindepräsident weist auf das Stimmverhalten des Gemeinderats hin: Der Gemeinderat stimmt mit Handerheben für seine Anträge. Änderungsanträge aus der Versammlung unterstützt er in der Regel nicht, ausser er spricht sich vorgängig ab. Als Präsident stimmt er nicht mit, ausser wenn ein Stichentscheid gefällt werden muss (§ 24 Gemeindegesetz). Er weist darauf hin, dass der Gemeindeschreiber Markus Metzenthin stimmberechtigt ist, sich aufgrund seiner Funktion als Gemeindeschreiber, jedoch bei den Abstimmungen jeweils enthalten wird.

Er bittet Personen, die nicht stimmberechtigt sind, den Saal zu verlassen und als Gäste auf der Galerie Platz zu nehmen.

Wahl der Stimmenzählenden: Der Gemeindepräsident unterbreitet zwei Wahlvorschläge, die aus der Versammlung nicht vermehrt werden. Als Stimmenzähler/innen sind gewählt:

Sektor A: Daniel Häring

Sektor B: Katharina Gugler

Die Stimmenzähler/innen sind gewählte Mitglieder des Wahlbüros. Die Instruktion erfolgte vorgängig. Die Stimmenzähler/innen werden gebeten, die anwesenden Stimmberechtigten zu zählen.

Hinweis aus Rechtsmittel: Der Gemeindepräsident Patrick Dümmler weist darauf hin, dass

- Einwände gegen die Geschäftsführung sofort, noch an der Versammlung, vorzubringen sind, weil sie sonst verspätet sind;
- gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung wegen Verletzung von Vorschriften über die politische Rechte innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Meilen erhoben werden kann. Der Rekurs setzt voraus, dass die Verletzung politischer Rechte in der Gemeindeversammlung gerügt worden ist;
- im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden kann; die Rekursschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten muss. Der angefochtene Beschluss, soweit möglich, beizulegen ist; die Kosten des Rekursverfahrens von der unterliegenden Partei zu tragen sind. In Stimmrechtssachen die Verfahrenskosten nur erhoben werden, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist;
- die Ergebnisse im Zolliker Zumiker Boten vom 4. September 2026 publiziert werden;

- das heutige Protokoll von Gemeindeschreiber Markus Metzenthin erstellt wird und ab 9. September 2026 in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht aufliegt und auch auf der Website aufgeschaltet wird;
- eine Berichtigung des Protokolls muss mit einer Aufsichtsbeschwerde beim Bezirksrat Meilen verlangt werden;
- die Versammlung für die Erstellung des Protokolls auf Tonband aufgenommen wird. Die Votanten werden deshalb ersucht, in das Mikrophon zu sprechen und Namen sowie Adresse zu nennen.

Anzahl Anwesende: Bei insgesamt 8'205 Stimmberechtigten ergibt die Zählung der Anwesenden durch die Stimmzähler/innen eine Präsenz von 70 Personen (0,9%). Während der Versammlung kommen einige wenige Personen hinzu.

Gemeindepräsident Patrick Dümmler schreitet zum ersten Geschäft der Traktandenliste.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 02. September 2026

GV 2026-8

28.03

Musikschule Zollikon: Kredit für Gesamtinstandsetzung und Umnutzung der Dachgeschosswohnung zu Unterrichtsräumen

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Gesamtinstandsetzung des Gebäudes der Musikschule Zollikon (Alte Landstrasse 72) sowie für den Umbau der Dachgeschosswohnung zu Musikunterrichtsräumen wird ein Kredit von 3,1 Mio. Franken bewilligt.

Das Wichtigste in Kürze

Die Musikschule Zollikon nutzt für den Musikunterricht im Dorf hauptsächlich die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Alte Landstrasse 72. Ergänzend werden Räume im Schulhaus Buechholz belegt. Aufgrund der Platzknappheit im Schulhaus Buechholz wurde nach anderen Räumlichkeiten für die Musikschule gesucht. Mit dem Umbau der ehemaligen Wohnung im Dachgeschoss der Liegenschaft Alte Landstrasse 72 sollen am bestehenden Standort neue Unterrichtsräume geschaffen werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, die Gebäudesubstanz, die seit rund 30 Jahren unverändert blieb, instand zu setzen. Dies umfasst insbesondere die Erneuerung der Haustechnik, der sanitären Anlagen sowie der Fassade. Während der Gesamtinstandsetzung werden provisorische Räumlichkeiten für den Musikschulbetrieb benötigt. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund 3,1 Mio. Franken.

Ausgangslage

Die Musikschule Zollikon nutzt für den Musikunterricht im Dorf vorwiegend die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Alte Landstrasse 72. In den letzten Jahren ist die Musikschule stetig gewachsen. So stieg die Anzahl der Schülerinnen und Schüler allein zwischen den Jahren 2020 und 2026 von 621 auf 709 (+15%). Aufgrund des Wachstums reichen die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten im Musikschulgebäude seit längerer Zeit nicht mehr aus. Die Musikschule belegt daher bereits seit mehreren Jahren vier Räume im Trakt B des Sekundarschulhauses Buechholz. Infolge des Wachstums der Anzahl Schülerinnen und Schüler an der Sekundarschule, benötigt die Sekundarschule diese Räume künftig selbst.

Bereits im Juni 2022 suchte die Schulpflege Zollikon (Beschluss SPF 2022-544) nach einer Lösung für zusätzliche Unterrichtsräume für die Musikschule. Nachdem die Mieterschaft der Dachwohnung im Musikschulgebäude gekündigt hatte, beauftragte die Schulpflege den Liegenschaftenausschuss, eine Umnutzung zu Unterrichtsräumen zu prüfen. Die Abklärung ergab, dass mit einem Umbau der Dachwohnung exakt vier zusätzliche Unterrichtsräume geschaffen werden könnten.



Gebäude der Musikschule Zollikon

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2023 (GR 2023-65) wurde ein Kredit von 250'000 Franken für die Planung und "Pinselsanierung" des Dachgeschosses bewilligt. Die Baubewilligung und die darin ausgeführten Auflagen zur barrierefreien Zugänglichkeit und zum Brandschutz haben jedoch gezeigt, dass die geplanten Massnahmen nicht mit diesem Kredit umgesetzt werden können. Die Umsetzung dieser Massnahmen wurden mit 1,4 Mio. Franken berechnet. Daraufhin wurde das Projekt unterbrochen. Bereits getätigte planerische Leistungen, Sondagen und Untersuchungen bilden die Basis für diesen vorliegenden Kreditantrag.

Mit Beschluss der Schulpflege vom 26. August 2025 (SPF 2025-74) wurde die Liegenschaftenteilung beauftragt, verschiedene Optionen für die vier Unterrichtsräume der bisher genutzten Räume der Musikschule im Schulhaus Buechholz zu prüfen. In ihrem Beschluss vom 7. April 2026 (SPF 2026-133) bestätigte die Schulpflege den Bedarf und befürwortete den Standort Alte Landstrasse 72 für mindestens die kommenden zehn Jahre.

Langfristig muss nach alternativen Standorten gesucht werden, die jedoch zuerst entwickelt werden müssen. Denkbar wären ein Tausch mit einem anderen Objekt oder die Integration der Musikschule in einen Neubau, analog den zentralisierten Kindergärten Rüterwis in Zollikerberg.

In diesem Zusammenhang und aus liegenschaftsstrategischer Sicht macht es Sinn, zusammen mit dem Ausbau die gesamte Gebäudesubstanz instand zu setzen, zumal einige Bauteile ihre Lebensdauer bereits überschritten haben. Die Liegenschaft wurde letztmalig 1997 für die Nutzung durch die Musikschule umgebaut. Ziel ist es, das Musikschulgebäude so zu erneuern, dass in den kommenden rund 20 Jahren keine Instandsetzungsmassnahmen mehr notwendig sind.

Projektbeschreibung

Die Arbeiten können – insbesondere bei einer Musikschule – nicht unter laufendem Betrieb stattfinden. Deshalb müssen für die Dauer der Instandsetzung provisorische Musikschulräume errichtet werden. Der geplante Standort ist die Wiese beim Schulhaus Oescher, welche zurzeit und voraussichtlich bis Ende Jahr durch die Werke am Zürichsee für das Projekt Fernwärme belegt ist.

In das Provisorium können ebenfalls die Musikschulräume des Schulhauses Buechholz integriert werden, was die Umnutzung der dringend benötigten Klassenzimmer ermöglicht.

Zu den Massnahmen am Musikschulgebäude (Alte Landstrasse 72) gehören:

- Dachgeschoss: Abbrechen der Innenwände und Einziehen von Schallschutztrennwänden
- Ertüchtigung des Schallschutzes im gesamten Dachgeschoss
- Ertüchtigung des Brandschutzes im gesamten Gebäude gemäss periodischem Kontrollbericht der Brandschutzbehörde
- Ertüchtigung der Barrierefreiheit im Aussenbereich und Erdgeschoss gemäss Auflagen Behindertenkonferenz Kanton Zürich (gemäss Baueingabe Umnutzung Dachgeschoss)
- Energetische Ertüchtigung des Dachgeschosses, Dämmen der Dachschrägen und der Decke zum Estrichgeschoss
- Instandsetzung der Fenster
- Ertüchtigung des Sonnenschutzes
- Ertüchtigung der bestehenden haustechnischen Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro)
- Auffrischen der raumseitigen Oberflächen, Malerarbeiten, Reparatur von Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- Schadstoffuntersuchungen und gegebenenfalls deren Behebung

Terminplan

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| • Installation Provisorium | Januar 2027 |
| • Baubeginn | Januar 2027 |
| • Bauvollendung / Inbetriebnahme | August 2028 |

Kosten

Vorbereitungsarbeiten	101'000
Gebäude	2'104'000
Umgebung	260'000
Provisorien, Mietkosten für 18 Monate, Ersteinrichtung und Rückbau	145'000
Schraubfundation für Provisorium	40'000
Baunebenkosten	135'000
Reserven	315'000
Total	3'100'000

Alle Kostenangaben in Franken inkl. MWSt

Baupreisindex Stand Mai 2026

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

Externe Prüfung / Zweitmeinung

Die Firma Righetti Partner Group AG, Zürich, wurde für eine Beurteilung der Projektgrundlagen angefragt. Gemäss dem Bericht vom 15. Juni 2026 (ad acta) wurde das vorliegende Projekt überprüft und unter anderem folgendes bestätigt:

- Die konzeptionelle Planung ist durchdacht und durchführbar.
- Die Kosten sind nachvollziehbar.
- Wird im Januar 2027 mit den Arbeiten begonnen, ist ein Abschluss im August 2028 realistisch.

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 in den verschiedenen Berichten aufgeführten Ausgaben mit den rechtlichen Vorgaben verglichen und die korrekte Berechnung des Kreditbetrags sowie die finanzielle Angemessenheit plausibilisiert. Die Berechnung des Kreditbetrags ist nachvollziehbar, die rechtlichen Vorgaben wurden eingehalten, und die finanzielle Angemessenheit erachten wir als erfüllt. Auch die sachliche Zweckmässigkeit des Vorhabens ist unseres Erachtens gegeben. Der zusätzliche Raumbedarf im Dachgeschoss scheint ausgewiesen, wenn der - von uns allerdings nicht prüfbaren - Ansicht der Schulpflege gefolgt wird, dass einerseits die Schülerzahlen im Musikschulunterricht weiter ansteigen, und andererseits die von der Musikschule im Schulhaus Buechholz bislang genutzten Räumlichkeiten infolge höherer Schülerzahlen der Sekundarschule absehbar nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Zusammenlegung der Aktivitäten der Musikschule in der renovierten Liegenschaft Alten Landstrasse 72 liegt offensichtlich auch im Interesse einer effizienten Unterrichtsgestaltung und kurzen Wegen für Schüler und Unterrichtende.»

Erläuterungen

André Müller, Ressortvorsteher Liegenschaften, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme RGPK

Marc Raggenbass, Präsident, erläutert die Empfehlung der RGPK.

Diskussion

Flurin Devonas erkundigt sich, ob ein ebenfalls ein Neubau geprüft wurde.

André Müller bejaht dies, verweist jedoch auf die Schwierigkeit einen geeigneten Standort zu finden sowie auf den langen Realisierungszeitraum.

Christian Ernst macht auf eine finanzielle Abweichung in den Kostenvoranschlägen betreffend die Umgebungsarbeiten aufmerksam.

Abstimmung

Der Antrag wird mit einzelnen Gegenstimmen angenommen.

Beschluss

Für die Gesamtinstandsetzung des Gebäudes der Musikschule Zollikon (Alte Landstrasse 72) sowie für den Umbau der Dachgeschosswohnung zu Musikunterrichtsräumen wird ein Kredit von 3,1 Mio. Franken bewilligt.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 02. September 2026

GV 2026-9

28.03

Schulanlage Rüterwis, Gebäude D: Kredit für die Instandsetzung des Dachs und Installation einer Photovoltaikanlage

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für die Instandsetzung des Dachs und die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude D der Schulanlage Rüterwis wird ein Kredit von 725'000 Franken bewilligt.

Das Wichtigste in Kürze

Das Flachdach des im Jahr 2017 erstellten Kindergarten- und Musikschulgebäudes Rüterwis D 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. Die Anlage kann zusätzlich zur Regeneration des neuen Erdsondenfeldes der Schule Rüterwis genutzt werden. Für das Vorhaben wird ein Kredit von 725'000 Franken beantragt.

Ausgangslage

Das Flachdach wurde im Jahr 2017 als Warmdach erstellt und ist in zehn höhenversetzte Teilflächen unterteilt. Bei Kontrollen in den Jahren 2024 und 2026 wurde in drei Kontrollstutzen Feuchtigkeit bzw. Wasser in der Dämmung festgestellt (Bereich blau, ca. 600 m²). Je nach Befund ist eine Trocknung oder ein Ersatz der Dämmung sowie gegebenenfalls ein Rückbau von Dachrandbereichen erforderlich.

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.

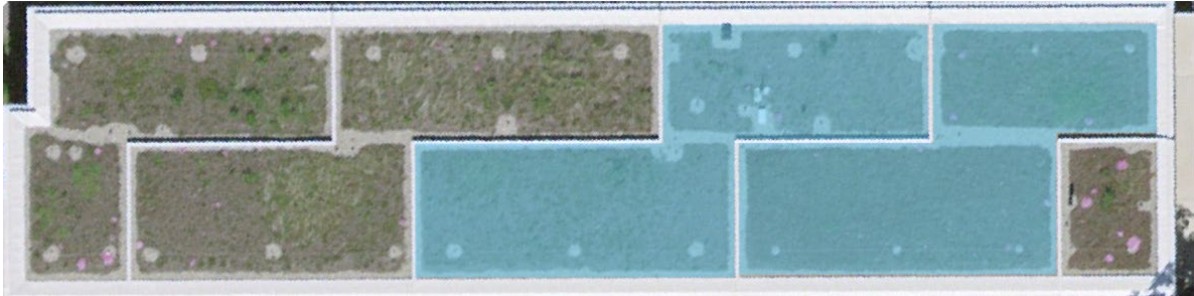


Abbildung 1: Dachaufsicht Kindergarten, Trakt D – Bereiche mit Feuchtigkeit (blau)

Projektbeschreibung

Die Dächer sind extensiv begrünt und verfügen über eine Seilanlage als Absturzsicherung. Die notwendigen Arbeiten sind Rückbau der Begrünung und der Absturzsicherung, Kontrolle des Dachzustands auf allen Teilflächen und je nach Befund Ersatz einzelner Bereiche. Aktuell wird bei zwei Teilflächen von einem Ersatz von ca. 500 bis 600 m² ausgegangen.

Der zweiteilige Dachrand mit aussen herumgeführten, nach unten geneigtem Abdeckblech kann zu unkontrolliertem Abrutschen von Schnee und Eis führen. Es wird geprüft, ob die Brüstungsverkleidung (ca. 78 cm hoch) zur sicheren Ableitung Richtung Dachfläche erhöht werden kann. Gegebenenfalls ist die Brüstungsstirne umlaufend anzupassen oder zu ersetzen, um den Dachrand fachgerecht auszubilden und die erforderliche Erhöhung zu erreichen.

Das Projekt umfasst weiter die Installation einer Photovoltaikanlage (PVA) mit einer maximalen Gesamtleistung von 85.5 kWp. Auf rund 977 m² belegbarer Dachfläche werden rund 192 Photovoltaikmodule errichtet. Die Anlage wird als Aufdachlösung realisiert. Die Anlage wird zum Teil direkt zur Regeneration der neuen Erdwärmesonden der Schulanlage Rüterwis genutzt. Damit die nach Norm definierte Austrittstemperatur der Erdwärmesonden nach 50 Betriebsjahren eingehalten werden kann, ist es notwendig, diese mit Wärme zu regenerieren. Dazu wird die PVA thermisch aktiviert, was zugleich ihren Wirkungsgrad erhöht. Die Regenerationsmöglichkeit über die PVA erübrigt die sonst notwendigen Rückkühleinheiten.

Gemäss der Anlagenleistung von 85.5 kWp sind Pronovo-Förderbeiträge in Höhe von ca. 27'500 Franken zu erwarten. Pronovo ist die akkreditierte Zertifizierungsstelle für die Erfassung von Herkunftsnachweisen und die Abwicklung der Förderprogramme für erneuerbare Energien des Bundes.

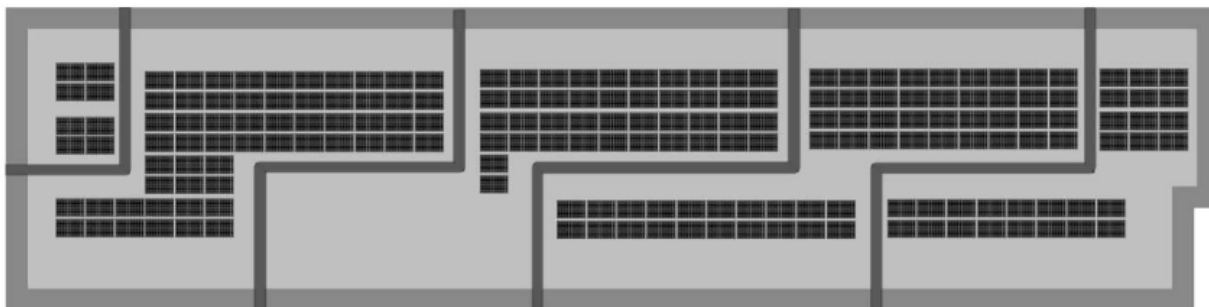


Abbildung 2: Dachaufsicht Kindergarten, Trakt D – Anordnung der PV-Module

Terminplan

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

Kosten

	Beträge in Franken inkl. MWSt
Gerüste	52'000
Spengler, Abdichtungen, Teilersatz Dächer, Höhensicherung	310'000
Lieferung und Montage Photovoltaik	111'000
Brandabschottungen	4'000
Elektroarbeiten	48'000
Baureinigung	4'000
Umgebungsarbeiten	13'000
Honorare (Fachingenieure, Architekt, Bauleitung) inkl. Nebenkosten	101'000
Baunebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen)	27'000
Reserven	55'000
Total	725'000

Alle Kostenangaben in Franken inkl. MWSt

Baupreisindex Stand April 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 in den verschiedenen Berichten aufgeführten Ausgaben mit den rechtlichen Vorgaben verglichen und die Kosten für die Instandsetzung des Flachdachs plausibilisiert. Aufgrund der erhaltenen detaillierten Berechnungsgrundlagen können wir den voraussichtlichen jährlichen Ertrag aus der PV-Anlage und die damit zusammenhängende Senkung der Energiekosten für die Gemeinde nachvollziehen. 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.»

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.

Erläuterungen

André Müller, Ressortvorsteher Liegenschaften, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme RGPK

Marc Raggenbass, Präsident, erläutert die Empfehlung der RGPK.

Diskussion

Christian Ernst fragt, ob die Eigenverbrauchsquote (50%) nicht gesteigert werden kann und ob eine weniger grossflächige Dachsanierung, welche weniger kosten würde, nicht auch ausreichen würde.

Patrick Dümmler bestätigt, dass eine Rückspeisung ins Stromnetz finanziell nicht lukrativ ist. Er erwähnt den sogenannten Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV), bei welchen dann weitere Liegenschaften an die Photovoltaikanlage angeschlossen werden könnten.

André Müller führt aus, dass nur notwendige Instandsetzungsmassnahmen vorgenommen werden.

Abstimmung

Der Antrag wird ohne Gegenstimmen angenommen.

Beschluss

Für die Instandsetzung des Dachs und die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude D der Schulanlage Rüterwis wird ein Kredit von 725'000 Franken bewilligt.

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 02. September 2026

GV 2026-10

28.03

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 Leitungsinstrumentationen 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.

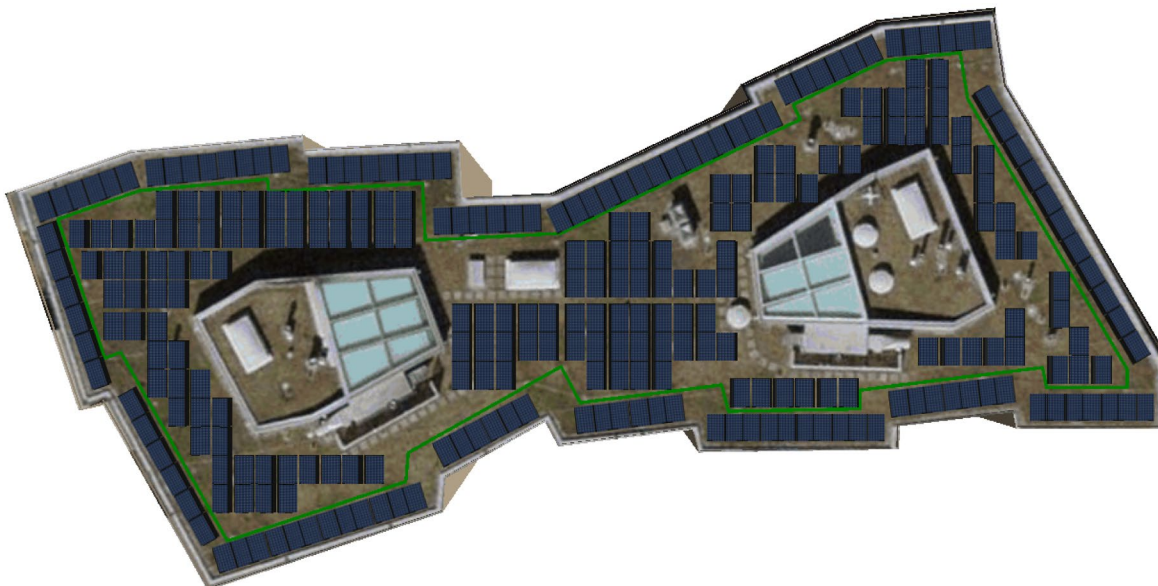


Abbildung 1: Dachaufsicht WPZ Blumenrain – Anordnung der PV-Module

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.»

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.

Erläuterungen

André Müller, Ressortvorsteher Liegenschaften, erläutert das Geschäft.

Stellungnahme RGPK

Marc Raggenbass, Präsident, erläutert die Empfehlung der RGPK.

Diskussion

Leo Müller ist der Ansicht, dass eine Dachabdichtung mittels Bitumen nachhaltiger wäre.

André Müller entgegnet, dass auch im Fohrbach Folien geplant sind, man nun aber auf entsprechende Garantien bedacht sei.

Abstimmung

Der Antrag wird ohne Gegenstimmen angenommen.

Beschluss

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.

Gemeindepräsident Patrick Dümmler kommt zum Abschluss der Versammlung und erkundigt sich bei den Anwesenden, ob Einwendungen gegen die Durchführung der Abstimmungen oder gegen die Verhandlungsführung erhoben werden. Dem Stillschweigen entnimmt er, dass dies nicht der Fall ist und er schliesst die Gemeindeversammlung.

Zollikon, 4. September 2026

Für das Protokoll

Patrick Dümmler
Gemeindepräsident

Markus Metzenthin
Gemeindeschreiber

Die Stimmenzählerin und der Stimmenzähler:

Katharina Gugler

Daniel Häring