

Gemeinde Bassersdorf

Gemeinderat

Archiv: 29.06
Geschäft: 2025-130
Status: öffentlich
Stossrichtung: 6 Finanzen / keine 2. Stossrichtung

Beschluss des Gemeinderates vom 17. Juni 2025

Liegenschaftenverwaltung, Projekte, Planung Flachdachsanieierung Werkgebäude Ufmatten Kreditantrag für Flachdachsanieierung und Photovoltaikanlage

Das Wichtigste in Kürze

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2023 wurde ein Rahmenkredit von CHF 1.5 Mio. für Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) genehmigt. Im Rahmen der Potenzialanalyse zeigte sich, dass das Werkgebäude eine besonders hohe Eignung für die Installation einer PV-Anlage aufweist. Bevor jedoch eine solche Anlage realisiert werden kann, wurde der Zustand des Flachdachs überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass die Abdichtungen bei der Errichtung mangelhaft ausgeführt wurden. Um eine langfristig sichere und nachhaltige Abdichtung zu gewährleisten, ist nun eine umfassende Sanierung des Flachdachs notwendig, bevor die PV-Anlage installiert werden kann.

1 Ausgangslage

Die Potenzialanalyse 2023 zeigt, dass das Werkgebäude besonders gut für die Installation einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) geeignet ist. Bevor die Anlage jedoch realisiert werden kann, wurde der Zustand des Flachdachs überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass die Abdichtungen bereits bei der Errichtung im Jahr 2006 mangelhaft ausgeführt wurden - insbesondere bei den Oberlichtern und den Überläufen. Zudem fehlt beim Holzbalkendach eine Überhöhung, was den Wasserabfluss erschwert. Über die Jahre hat sich das Dach weiter abgesenkt, sodass sich nach Regenfällen stehende Wasserflächen bilden. Auch die Dachfenster mussten wiederholt nachträglich abgedichtet werden, um Wassereintritt zu verhindern.

2 Erwägungen

2.1 Sanierungsmassnahmen

Damit die PV-Anlage langfristig sicher betrieben werden kann, ist eine umfassende Flachdachsanieierung notwendig. Diese muss vorgezogen werden. Dabei sollen nur noch die

unbedingt notwendigen Dachflächenfenster erhalten bleiben, insbesondere in Räumen ohne zusätzliche Fenster, wie etwa dem Treppenhaus oder innenliegenden Räumen ohne Fassadenanschluss. Der Vorteil dieser Massnahme liegt darin, dass weniger Dachdurchdringungen entstehen, wodurch die Abdichtung optimiert und die verfügbare Fläche für die PV-Anlage maximiert wird.

Die Potenzialanalyse mit Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt, dass die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Werkgebäudes Ufmatten sowohl ökologisch sinnvoll als auch wirtschaftlich attraktiv ist. Geplant ist eine Anlagenleistung von 182 kWp. Swissolar rechnet mit einem möglichen Jahresenergieertrag von 178'982 kWh, was einem jährlichen Ertrag von CHF 26'535 entspricht. Die Gestehungskosten liegen bei CHF 0.130 pro kWh, was das Projekt wirtschaftlich sehr interessant macht.

Neben der Dachabdichtung sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Optimierung des Dachgefälles für besseren Wasserabfluss
- Erneuerung aller Abläufe und Überläufe
- Installation einer Seilanlage (Absturzsicherung)
- Neuer Dachausstieg inkl. Geländer für Wartungszwecke
- Einbau neuer Kontrollstutzen für Inspektionen
- Extensive Dachbegrünung für ökologische Aufwertung
- Verbesserte Dämmung zur Steigerung der Energieeffizienz
- Vollständige Erneuerung der Flachdachabdichtung

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird eine vollflächige Photovoltaikanlage installiert – voraussichtlich die grösste Anlage, die nach Fertigstellung in Betrieb genommen wird. Die PV-Anlage wird als wirtschaftlich tragfähig, innovativ und zukunftsorientiert beurteilt.

2.2 Kreditantrag

Flachdachsanierung

BKP	Arbeitsgattung	Kosten in CHF
291	Fachplaner, Projektmanagement, Architekt	48'000.00
224	Gerüst, Demontage inkl. Entsorgung	95'000.00
224	Dachdecker- & Spenglerarbeiten	390'000.00
Kredit (inkl. MWST)		CHF 533'000.00

Kreditgenauigkeit: +/- 15 %, Kostenstand 14. März 2025

Vorhaben	Ufmatten Werkgebäude, Dachsanierung	
Kredit (Antrag)	CHF 533'000 inkl. MWST	
Projektnummer & Konto	INV00260, Fibukonto 228.5040.300	
Art des Kredites	einmalig	
Ausgabe im Budget / Finanzplanung enthalten	Finanzplanung:	CHF 350'000
	Budget laufende Jahr:	CHF 350'000
gebundene Ausgabe	ja	
zu Lasten Kreditkompetenz	nein	
weitere Kosten	nein	
Projektplanung	Beginn (geplant)	06.2025
	Abschluss (geplant)	11.2025
Finanzcontrolling	- Erteilte Aufträge ohne vorliegenden Beschluss	CHF 0
	- Auftragsvergabe mit vorliegendem Beschluss	CHF 0
	- Total Auftragsvergaben	CHF 0
	- restlich verfügbarer Kredit	CHF 533'000
Anlagenbuchhaltung	Abschreibungsdauer	20 Jahre
		Erneuerungsunterhaltsinvestitionen
	ist Investition Ersatz für bestehende Anlage?	Ja
	Restbuchwert ANR00081, Anteil Feuerwehr	CHF 608'800
	Restbuchwert ANR00024, Anteil Gde.-Strassen	CHF 370'400
	Restbuchwert ANR00081, Anteil Wasserwerk	CHF 88'100
Auf eine Berichtigung der Restbuchwerte wird verzichtet, da die Werthaltigkeit weiterhin gegeben ist		

PV-Anlage

BKP	Arbeitsgattung	Kosten in CHF
230	Elektroinstallationen	40'000.00
232	PV-Anlage inkl. Dachsysteme	340'000.00
Kredit (inkl. MWST)		CHF 380'000.00

Kreditgenauigkeit: +/- 15 %, Kostenstand 14. März 2025

Vorhaben	Rahmenkredit Solarenergie-Anlagen, Ufmatten	
Kredit (Antrag)	CHF 380'000 inkl. MWST	
Projektnummer & Konto	INV00313, Fibukonto 228.5040.300	
Art des Kredites	einmalig	
Ausgabe im Budget / Finanzplanung enthalten	Finanzplanung:	CHF 1.5 Mio.
	Budget laufende Jahr:	CHF 550'000
gebundene Ausgabe	ja	
zu Lasten Kreditkompetenz	nein	
weitere Kosten	nein	
Projektplanung	Beginn (geplant)	06.2025
	Abschluss (geplant)	11.2025
Finanzcontrolling	- bereits realisierte PA-Anlagen	CHF 39'504
	- Antrag PV-Ufmatten	CHF 550'000
	- restlich verfügbarer Kredit, nach Genehmigung Ufmatten	CHF 910'496
Anlagenbuchhaltung	Abschreibungsdauer	20 Jahre analog übrige PV-Anlagen
	ist Investition Ersatz für bestehende Anlage?	Nein

Kreditantrag PV-Anlage und Flachdachsanierung vom 17. Juni 2025 (inkl. MWST)	CHF	913'000.00
---	------------	-------------------

2.3 Auftragsvergabe

Für die Umsetzung der Sanierung wurden im freihändigen Verfahren drei Architekturbüros zur Angebotsabgabe eingeladen: Altorfer-Kienholz Partner, Bucher Partner diplomierte Architekten AG und Tumbai Architektur & Bauleitung AG. Es gingen zwei Offerten ein, mit Angebotspreisen zwischen CHF 64'563 und CHF 51'888. Das Architekturbüro Altorfer-Kienholz Partner zog seine Bewerbung zurück. Von den verbleibenden zwei Offerten erhielt die Firma Bucher Partner diplomierte Architekten AG den Zuschlag, da sie das wirtschaftlichste Angebot eingereicht hatte.

Vorhaben	Ufmatten, Dachsanierung und PV-Anlage Umsetzung und Begleitung	
Leistung	181KWp	
Art des Auftrags	Baunebengewerbe	
Vergabeverfahren	freihändige Vergabe unter Konkurrenzofferte	
Schwellenwert	CHF 150'000	
Vergabekriterien	Freihändige Vergabe;	
Angebote	angefragte Unternehmen:	3
	eingereichte Angebote	3
Offertsummen	niedrigstes Angebot	CHF 48'000
	höchstes Angebot	CHF 58'800
vorteilhaftestes Angebot	Unternehmung Bucher Partner Architekten AG Preis von CHF 48'000 inkl. MWST	

3 Der Gemeinderat beschliesst

1. Für die Flachdachsanierung Ufmatten wird eine gebundene Ausgabe von CHF 533'000 inkl. 8.1% MWST (Kostengenauigkeit +/- 15 %) zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 228.5040.300 (INV00260) bewilligt.
2. Die Investition Ufmatten, Flachdachsanierung ist über 20 Jahre als Erneuerungsunterhaltsinvestition abzuschreiben.
3. Für die PV-Anlage Ufmatten wird eine neue Ausgabe von CHF 380'000 inkl. 8.1% MWST (Kostengenauigkeit +/- 15 %) zu Lasten des Rahmenkredits ING00003 und der Investitionsrechnung Konto 228.5040.300 (INV00313) bewilligt. Die Investition Ufmatten, PV-Anlage ist über 20 Jahre als abzuschreiben.
4. Der Auftrag für das Projekt wird im freihändigen Verfahren unter Konkurrenzofferte an die Firma Bucher Partner AG vergeben.
5. Die Kanzlei wird beauftragt, zusammen mit der Abteilung die gebundene Ausgabe amtlich mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren.
6. Gestützt auf Artikel 15 Gemeindeordnung delegiert der Gemeinderat die Kompetenz für die Auftragsvergabe des oben genannten Projekts an den Ressortvorstand Finanzen + Liegenschaften und den Bereichsleiter Liegenschaften.

Mitteilung an (elektronisch)

- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
- Abteilungsleiter Finanz + Liegenschaften
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Bereichsleiterin Rechnungswesen
- Akten (Original)

Beilagen

- Dachanalyse Werkhof Ufmatten
- Potenzialanalyse

Gemeinde Bassersdorf

Christian Pfaller
Gemeindepräsident

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:
Adrian Hediger, adrian.hediger@bassersdorf.ch