



Sitzung vom 1. Juli 2025

BESCHLUSS NR. 280 / L2.01.01

Schulanlage Niederuster, Kindergarten Pavillon Holz, Seestrasse 109.3 Photovoltaikanlage (PVA) Genehmigung Bauabrechnung

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 257 vom 27. Juni 2023 genehmigte der Stadtrat das Projekt «PV-Anlage, Schulhaus Niederuster, Kindergarten-Pavillon Holz». Dabei bewilligte er einen Kredit von 129 000 Franken.

Im August 2023 wurde auf dem Flachdach eine PV-Anlage mit einer Leistung von 29.4 kWp installiert. Die Kunststoffwannen der Unterkonstruktion wurden direkt auf die Drainageschutzschicht des Flachdaches gestellt und mit Substrat beschwert. Dadurch waren keine grösseren Anpassungen am Dach erforderlich und das zusätzliche Gewicht durch die PV-Anlage konnte minimal gehalten werden. Die Leitungen wurden mittels eines Schwanenhalses in den Technikraum zu den beiden Wechselrichtern geführt.

Zur Erstellung weiterer PV-Anlagen auf dem Schulareal Niederuster musste die Unterverteilung im Pavillon ersetzt werden. Diese Arbeiten konnten erst im Oktober 2024 ausgeführt werden.

Zum Auslesen der Stromverbräuche und der Stromproduktion wurde im Elektrotabelleau eine Messstation zur Erfassung der entsprechenden Werte installiert.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der LG Baumanagement vom 10. April 2025 zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
2	Gebäude	120 000.00	105 455.40	- 14 544.60	- 12,1
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	5 000.00	9 473.60	+ 4 473.60	+ 89,5
6	Unvorhergesehenes	4 000.00	0.00	- 4 000.00	- 100,0
2-6	Zwischentotal (inkl. MWST)	129 000.00	114 929.00	- 14 071.00	- 10,9
7	Fördergelder Bund	0.00	- 11 760.00	- 11 760.00	- 100,0
7	Fördergelder Energie Uster AG	0.00	- 14 700.00	- 14 700.00	- 100,0
2-7	Gesamtkosten (inkl. MWST)	129 000.00	88 469.00	- 40 531.00	- 31,4

Die Baukostenabweichung liegt mit rund 11 % unter dem bewilligten Baukredit und damit ausserhalb der Kostentoleranz von +/- 10 %. Nach Abzug der Fördergelder liegt die Baukostenabweichung mit 31,4 % ebenfalls unter dem bewilligten Baukredit und somit ausserhalb der Kostentoleranz von +/- 10 %.



Begründung der Kostendifferenz

Da die Instandsetzung der Dachfläche und die Installation der PV-Anlage gleichzeitig umgesetzt wurde, konnten Synergien bei der Baustelleneinrichtung und beim Gerüst genutzt werden. Die Kosten für die notwendige Seilsicherung fielen geringer aus als erwartet. Die Anpassungsarbeiten für die Leitungsführung (Baumeisterarbeiten) konnten einfacher realisiert werden. Durch den Vergabeerfolg der PV-Anlage ergaben sich zudem weitere Minderaufwände. In BKP 2 «Gebäude» ergaben sich gesamthaft Minderaufwände von etwa 14 200 Franken.

Die Leistungen für Elektroingenieurarbeiten und die Fachbauplanung und -Leitung Photovoltaik konnten intern durchgeführt werden. Dadurch ergaben sich Minderkosten bei BKP 2 und Mehrkosten bei BKP 5 Bauherrenleistungen.

Die Reserve für «Unvorhergesehenes» in BKP 6 über 4000 Franken wurde nicht benötigt.

Zum Zeitpunkt des Kreditantrages lag noch keine Zusage für Fördergelder vor. Diese wurden daher im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt. In BKP 7 «Fördergelder» gab es einen Beitrag in der Höhe von rund 11 760 Franken und von der Energie Uster AG von 14 700 Franken.

Buchhaltungskontrolle

Die Bauabrechnung wurde durch die LG Baumanagement kontrolliert und stimmt mit den Kontoauszügen im Abacus überein. Die Investitionskonten Nr. 21860076 «SH Niederuster, KG Pavillon, PV-Anlage», Nr. 21860112 «SH Niederuster, KG Pavillon, PV-Anlage, Einnahmen» und Nr. 21860137 «SH Niederuster, KG Pavillon, PV-Anlage, Einnahmen Energie Uster» können nach der Genehmigung durch den Stadtrat geschlossen werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung des Projekts «PV-Anlage, Schulhaus Niederuster, Kindergarten-Pavillon Holz» vom 10. April 2025 im Betrag von Fr. 87 877.15 wird genehmigt.
2. Das Investitionskonto Nr. 21860076 «SH Niederuster, KG Pavillon, PV-Anlage» wird geschlossen.
3. Das Investitionskonto Nr. 21860112 «SH Niederuster, KG Pavillon, PV-Anlage, Einnahmen» wird geschlossen.
4. Das Investitionskonto Nr. 21860137 «SH Niederuster, KG Pavillon, PV-Anlage, Einnahmen Energie Uster» wird geschlossen.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilung Finanzen
 - Primarschulverwaltung, Liegenschaften

öffentlich