

GEMEINDE **PFÄFFIKON ZH**
DIE PERLE AM PFÄFFIKERSEE



Einladung zur

Gemeindeversammlung

vom 27. März 2017, 20.00 Uhr,
im Dorfsaal Chesselhuus, Pfäffikon ZH

Geschäft 1

Bewilligung eines Baukredites von 1.36 Mio. Franken für die Sanierung und den Umbau des Kindergarten Mettlen im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule

3

Geschäft 2

Genehmigung der Bauabrechnung des Projektes Schulraumerweiterung Mettlen, Rückbau der bestehenden Turnhalle und die Realisierung eines Neubaus zur Schaffung von Schulraum

11

Zu diesen Geschäften sind schriftliche Anträge und Berichte abgefasst worden.

Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen ab 13. März 2017 in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Gemeinderat Pfäffikon ZH
und die antragstellenden Behörden

Pfäffikon, 24. Februar 2017

Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH
Tel. 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Geschäft 1

Bewilligung eines Baukredites von 1.36 Mio. Franken für die Sanierung und den Umbau des Kindergarten Mettlen im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule

Antrag

1. Das Bauprojekt über den Umbau und die Sanierung des Kindergarten Mettlen vom 25. November 2016 wird genehmigt.
2. Für den Umbau und die Sanierung des Kindergarten Mettlen wird ein Kredit von Fr. 1'360'000.-- bewilligt.
3. Der Kostenvoranschlag weist einen Genauigkeitsgrad von +/- 10 % auf. Der Kredit erhöht oder reduziert sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlages bis zur Bauvollendung.
4. Der Kredit geht zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 3132.5040.05 (Projekt Nr. 31524).

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Bedingt durch die bauliche Entwicklung der Gemeinde Pfäffikon und die kantonalen Vorgaben für die Schulen hat der Gemeinderat in den Jahren 2010/2011 ein Schulraumkonzept erstellt. Die Erkenntnisse daraus sind, dass mittelfristig zusätzlicher Schulraum benötigt wird und dass grosse Investitionen in den Werterhalt der Liegenschaften sowie in gesetzlich notwendige, energetische Massnahmen unabdingbar sind. Es besteht dringend Handlungsbedarf. Dies wird auch deutlich mit einem Blick auf die Prognose zu den Schülerzahlen. In den nächsten drei Jahren ist mit einem Anstieg von rund 150 Kindern über alle drei Schulstufen zu rechnen.

Im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule und gemäss Prioritätenliste muss als nächstes der Kindergarten Mettlen saniert werden. Die vom Gemeinderat beauftragte Arbeitsgruppe "Bauvorhaben Schule" hatte am 8. Februar 2016 die kündigung.architekten.sia ag, Pfäffikon, mit den Architekturleistungen beauftragt. Arbeitsgruppe und Planungsunternehmen haben das Umbau – und Sanierungsprojekt seither fertiggestellt.

Gemäss Bauprojekt und Kostenvoranschlag vom 25. November 2016 ist mit Ausgaben von Fr. 1'360'000.-- zu rechnen. Die baulichen Massnahmen dienen hauptsächlich dem Werterhalt des fünfzigjährigen Gebäudes. Mit wenigen Umbauten und einer geschickten Raumaufteilung kann aber auch die Nutzung intensiviert werden. Die ursprünglich im Dachgeschoss realisierten Wohnungen werden inskünftig definitiv als Kindergarten beziehungsweise als Therapieräume genutzt. Insgesamt entsteht im gleichen Gebäudevolumen ein zusätzlicher Kindergarten.

Falls die Gemeindeversammlung das Projekt bewilligt, könnte die Sanierung bis im Herbst 2018 erfolgen. Schulpflege und Gemeinderat empfehlen Zustimmung.

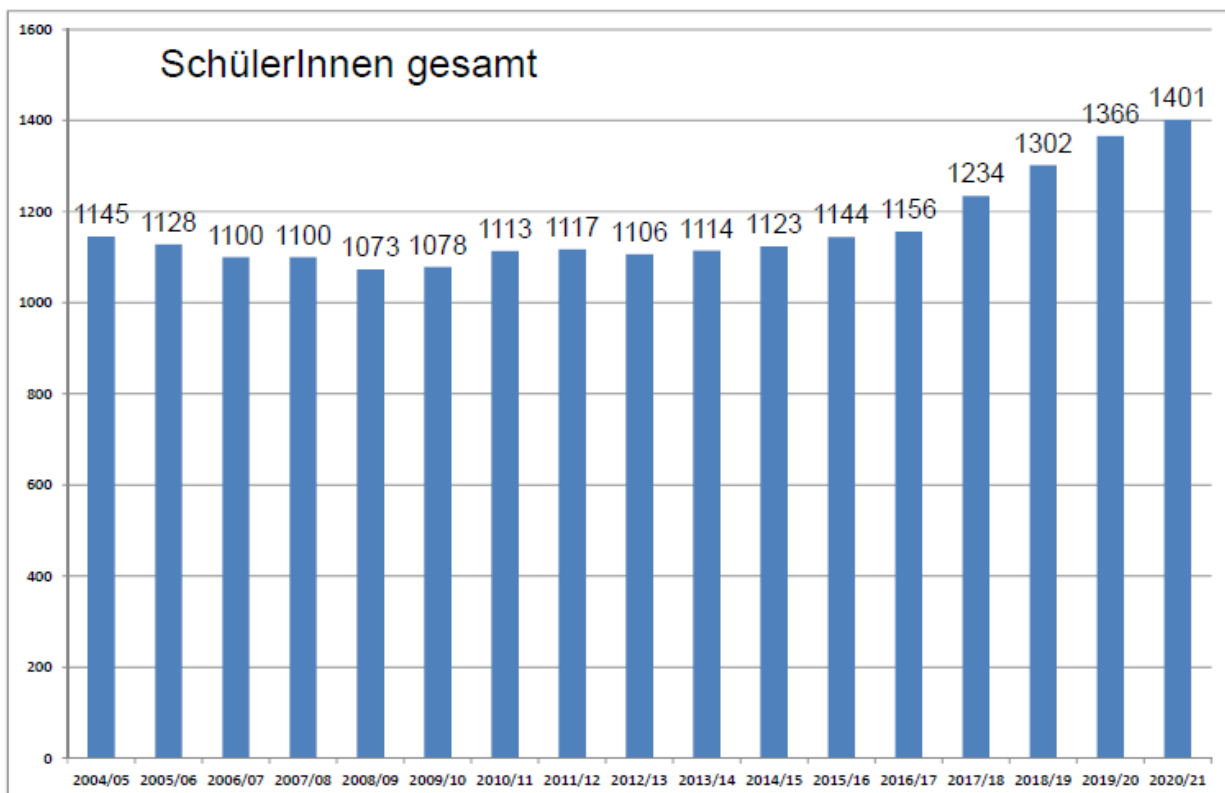
1. Ausgangslage

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Die Bevölkerung ist wegen der hohen Bautätigkeit kontinuierlich gewachsen und die Schüler/innen-Zahlen haben sich entsprechend nach oben entwickelt. Kantonale Vorgaben für die Schulen wie die pädagogischen Rahmenbedingungen, die Schulbaurichtlinien und das Volksschulgesetz wurden in den vergangenen Jahren überarbeitet und haben zu Anpassungen der Raumbedürfnisse geführt. Die Pflicht, ein der Nachfrage entsprechendes Angebot an Tagesstrukturen anzubieten, verlangt ebenfalls zusätzlichen Raum. Nach der Fertigstellung und erfolgreichen Inbetriebnahme der Schulraumerweiterung Mettlen stehen nun im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung auch der Umbau und die Sanierung des Kindergarten Mettlen an.

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen wurden die Architekturleistungen für den Umbau und die Sanierung des Kindergartens Mettlen im Einladungsverfahren auf Grundlage der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der Submissionsverordnung des Kantons Zürich durchgeführt. Mit Beschluss vom 8. Februar 2016 hat die gemeinderätliche Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule den Zuschlag der kündig.architekten.sia ag, Pfäffikon, für die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren (Teil 1 der Honorarberechnung) in der Höhe von Fr. 74'976.85 (inkl. MwSt.) erteilt.

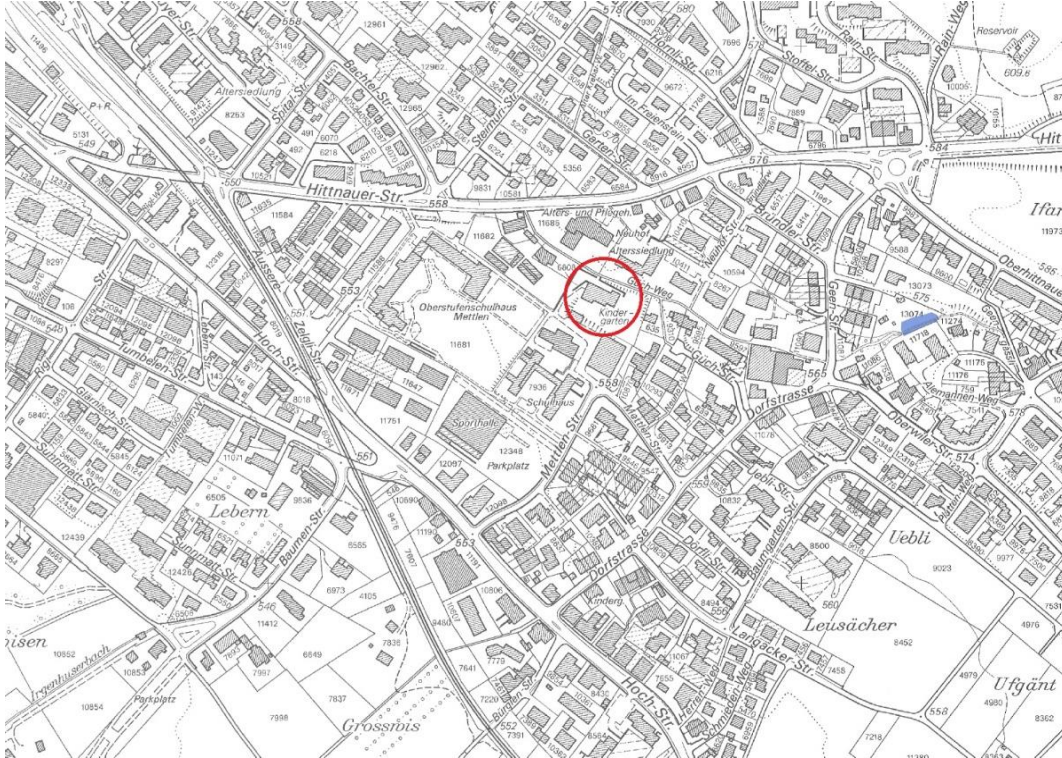
2. Schüler/innen-Zahlen

Die bereits heute erfassten zukünftigen schulpflichtigen Kinder bewirken eine starke Zunahme auf sämtlichen Stufen (Kindergärten, Primar- und Sekundarstufe). Ab 2009 sieht die Entwicklung der Schüler/innen-Zahlen wie folgt aus:



3. Das Projekt

Lage



Visualisierung

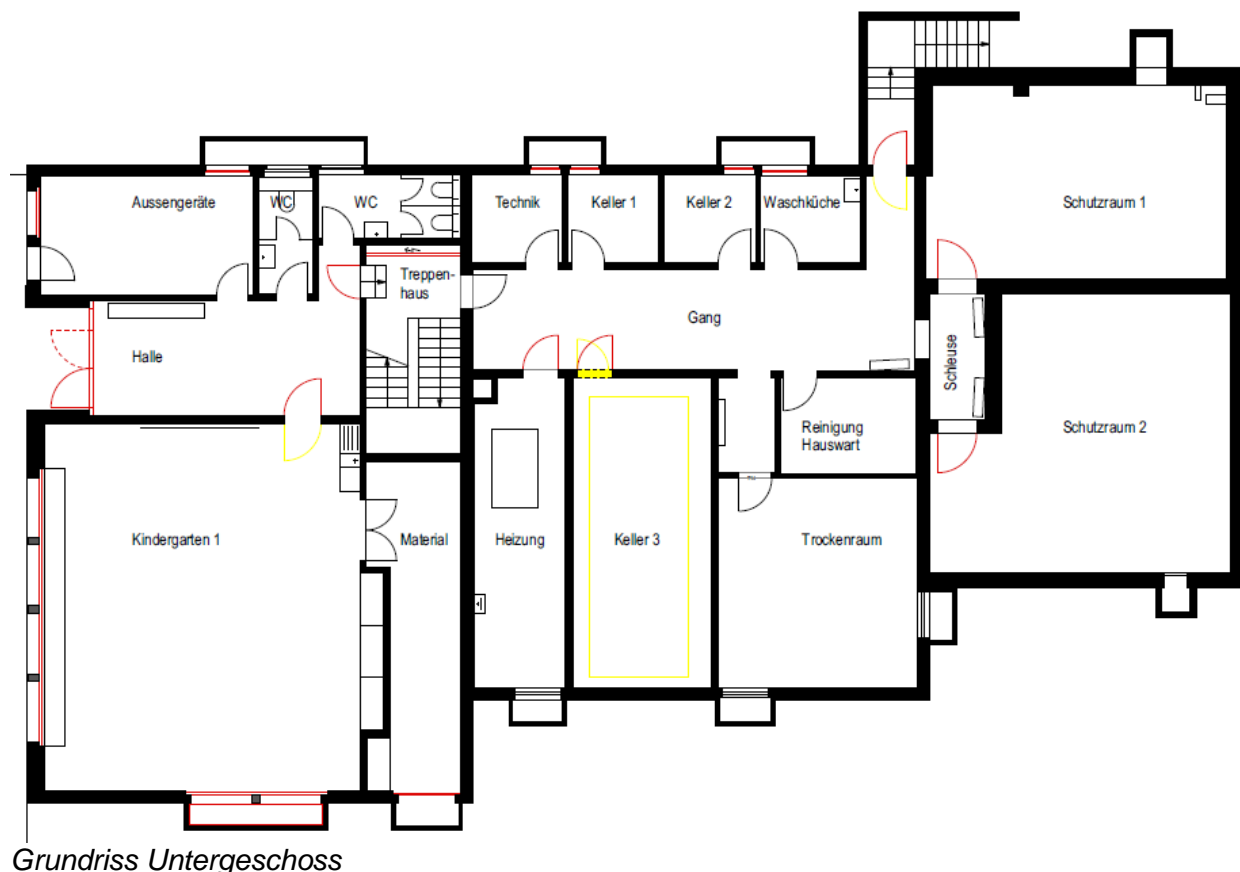


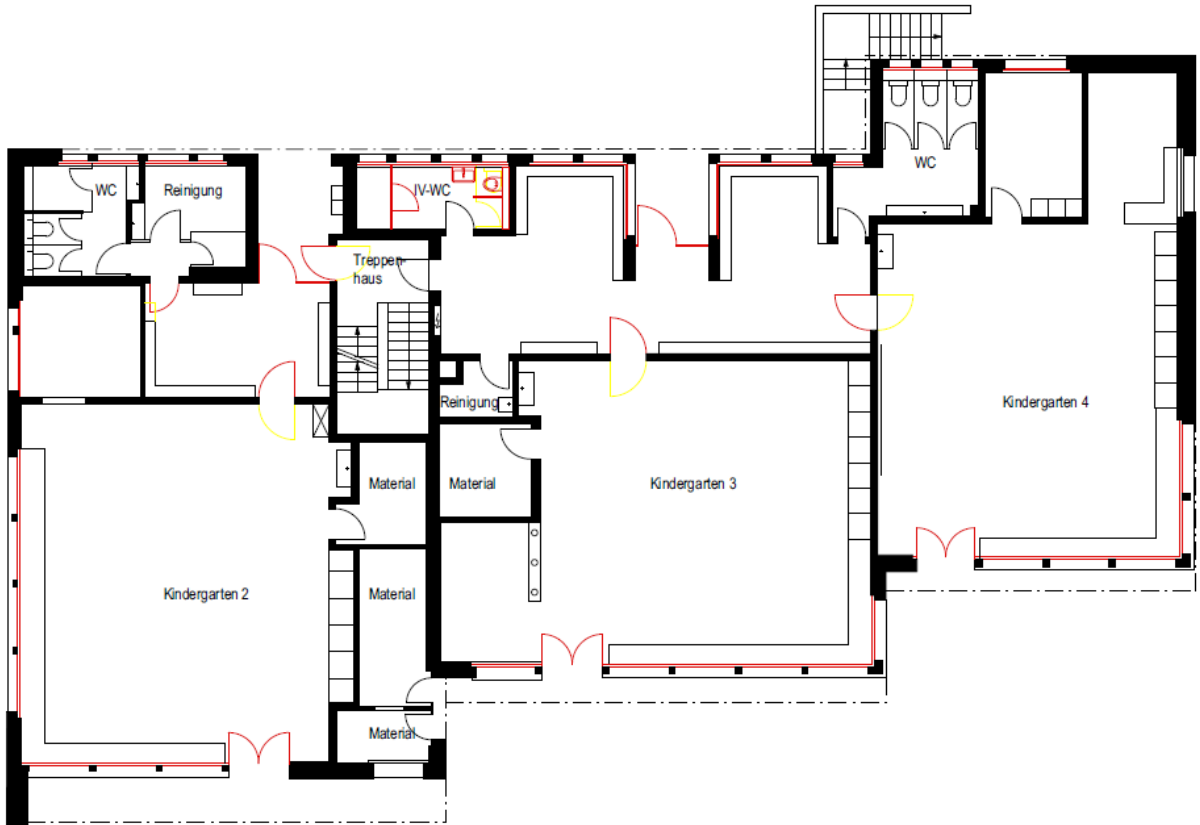
Architektur

Die Primarschulanlage Mettlen besteht aus mehreren Schulgebäuden. Sie setzt sich zusammen aus Haupt- (West), Neben- (Ost) und Erweiterungstrakt (Nord), der Turnhalle und dem nun zu sanierenden, zweigeschossigen, Kindergartengebäude aus dem Erstellungsjahr 1967. Im Kindergarten Mettlen sind aktuell vier Kindergärten (1 x im Souterrain und 3 x Erdgeschoss) untergebracht. Die ursprünglich realisierten Wohnungen im Obergeschoss werden seit ein paar Jahren als Therapie- und Tagesstrukturräumen genutzt.

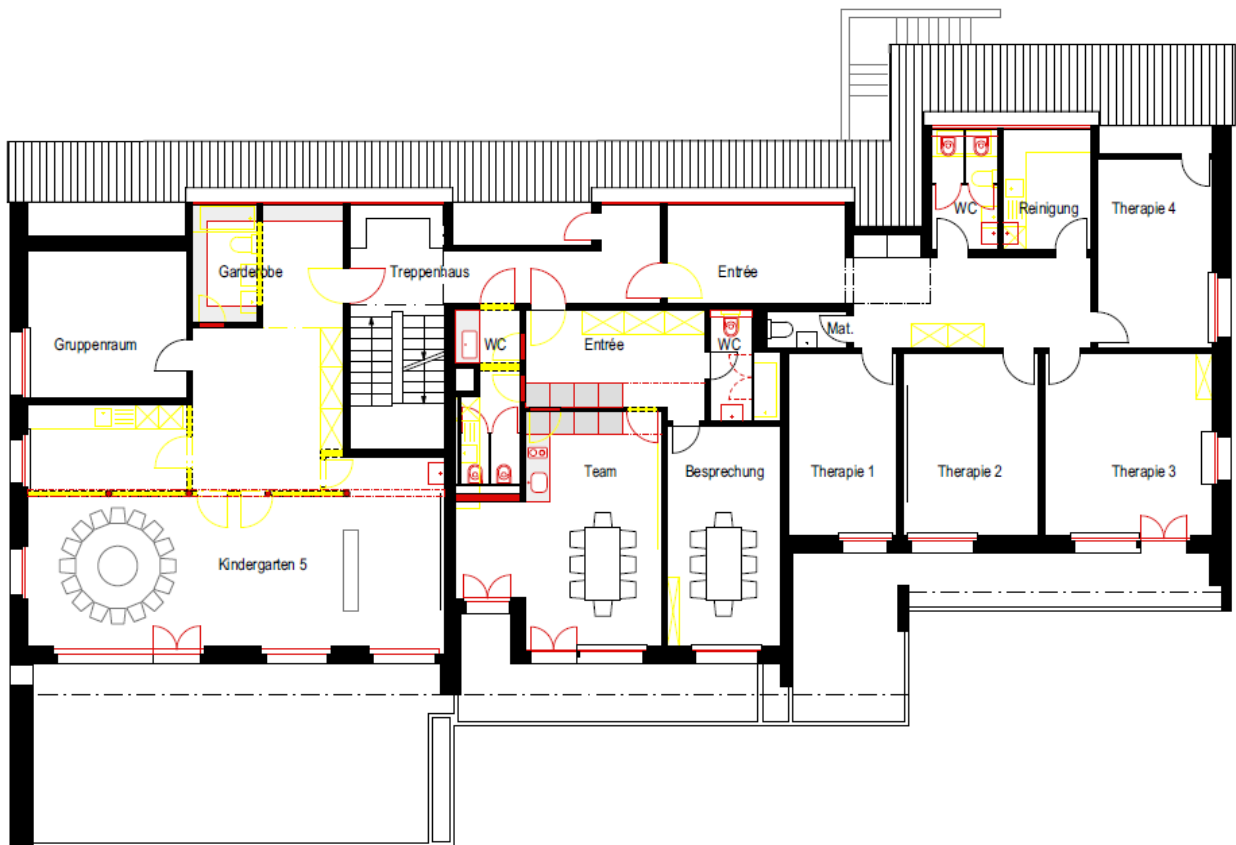
Raumstrategie

Um den heutigen schulbetrieblichen Rahmenbedingungen gerecht werden zu können, sind bauliche Massnahmen angezeigt. Im Westflügel des Obergeschosses sollen der zusätzlich geforderte Kindergarten sowie ein Bereich für die Lehrpersonen entstehen. Dazu werden Anpassungen in den Strukturen notwendig. Im Erdgeschoss ist eine behindertengerechte WC-Anlage vorgesehen. Der bestehende Öltank im Kellergeschoss soll rückgebaut und in einen Lagerraum umfunktioniert werden. Für die Tagesstrukturen wurden in der Schulraumerweiterung Mettlen neue Räumlichkeiten errichtet.

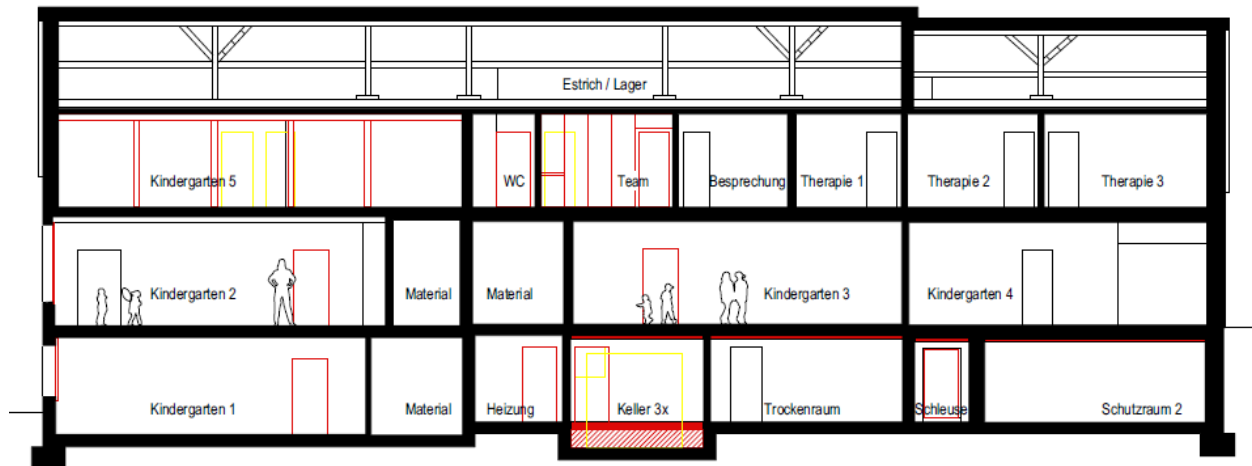




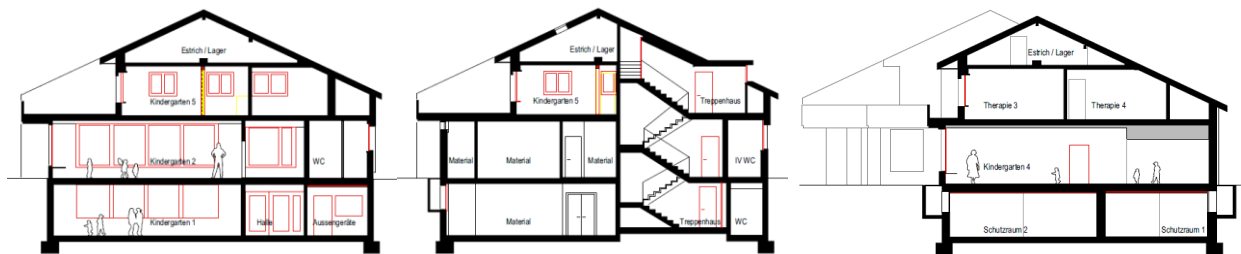
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Längsschnitt



Quer-Schnitte

Fensterersatz (BKP 221)

Mit dem geplanten Komplettersatz der Fenster und Aussentüren kann ein sehr wichtiger Aspekt in energetischer und brandschutztechnischer Hinsicht abgedeckt werden.

Elektroanlagen (BKP 23)

Für die neue Kindergartenzuleitung im Obergeschoss werden Anpassungen an der bestehenden Hauptverteilung (Untergeschoss) nötig. Die Lichtinstallationen werden im Rahmen der energetischen Massnahmen (Deckendämmung im Untergeschoss) generalüberholt. In zwei Kindergärten (UG und OG), dem Teambereich und im Treppenhaus werden die alten Drähte, Apparate und Beleuchtungskörper ersetzt. Zusätzlich werden im ganzen Gebäude Not- und Sicherheitsbeleuchtungen sowie eine neue Gonganlage (inkl. Durchsagefunktion bei AMOK und EVAK) eingebaut.

Sanitäranlagen (BKP 25)

Die geschlossenen Nasszellen werden künftig mit Einzelraumventilatoren entlüftet. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden für die Umnutzung und Sanierung des Unter- und Obergeschosses ab den bestehenden Leitungen abgenommen. Die Wärmeerzeugung wird weiterhin über die vorhandene Heizungsanlage (Systemwechsel von Öl auf Gas im Jahre 2015 veranlasst) erfolgen.

Kanalisation (BKP 411.4)

Die teils gravierenden Missstände an der bestehenden Entwässerungsanlage werden umfangreich saniert und wo angezeigt durch eine neue Leitungsführung ergänzt.

Ausführung/Bauzeit

Vorgesehen ist, dass die Sanierungsarbeiten im Zeitraum von Herbst 2017 bis Ende Jahr 2018 durchgeführt werden. Der Kindergartenbetrieb soll durch die Sanierungsarbeiten weder unterbrochen noch unverhältnismässig gestört werden. Lärmintensive Bautätigkeiten werden deshalb während den Schulferienzeiten durchgeführt. Die Ausführung erfolgt in verschiedenen Bauetappen.

Bauvorschriften

Das Projekt ist grundsätzlich baubewilligungsreif. Der bauliche Brandschutz ist gewährleistet. Die entsprechenden Massnahmen werden im Projekt berücksichtigt und die energetischen Vorschriften werden eingehalten. Mit der Sanierung wird das Gebäude in seiner Substanz und in seinem Wert auf den neuesten Stand gebracht.

4. Kosten

Die Kosten für den Umbau und die Sanierung des Kindergartens Mettlen belaufen sich auf Fr. 1'360'000.-- (inkl. MwSt.). Der Kostenvoranschlag hat einen Genauigkeitsgrad von +/- 10%. Die Kosten erhöhen oder reduzieren sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Stand November 2016) bis zur Bauvollendung.

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	68'000.--
Gebäude	Fr.	988'000.--
Umgebung	Fr.	193'000.--
Baunebenkosten	Fr.	111'000.--
Total	Fr.	1'360'000.--

5. Folgekosten

Die Folgekosten beinhalten Abschreibungen und Verzinsung der Investitionen und die Aufwendung für Unterhalt und Betrieb. Die Berechnungen wurden nach dem Kantonalen Rechnungsmodell HRM2 vorgenommen und zeigen folgendes Bild:

Abschreibungen (ABS)

Kategorie	ABS-Dauer	Investition	ABS-Kosten
Investition	33 Jahre	Fr. 1'360'000.--	Fr. 45'100.--

Berechnung Zinssatz

Marktzinssatz für 15 Jahre fixes Darlehen	0.80 %
Benutzungsdauer	33 Jahre
Durchschnittlicher Jahreszinssatz	3.10 %

Jährliche Folgekosten

Abschreibungskosten je Jahr			Fr. 45'100.--
Durchschnittlicher Zinssatz gerundet	3.10 %	Fr. 680'000.--	Fr. 21'080.--
Betriebliche Folgekosten	2.00 %	Fr. 1'360'000.--	Fr. 27'200.--
Total jährliche Folgekosten			Fr. 93'380.--

Die betrieblichen Folgekosten für Ver- und Entsorgung sowie der weitere betriebliche Unterhalt entsprechen 2 Prozent der Investitionskosten (in Anlehnung an § 37b Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt). Personelle Folgekosten für Hauswartung und Reinigungskräfte wurden nicht einberechnet, da diese Aufwendungen bereits auf der bestehenden Anlage anfallen.

6. Zeitplan

27. März 2017	Gemeindeversammlung
Herbst 2017	Start der Bautätigkeiten
Ende 2018	Übergabe des sanierten Kindergartens

7. Antrag

Der Gemeinderat und die Schulpflege wollen die Schulhausbauten gemäss der koordinierten Massnahmenplanung Schule speditiv umsetzen. Mit dem Umbau und der Sanierung des Kindergartens Mettlen wird ein weiterer wichtiger Schritt zur Erreichung dieses Zieles getan. Der Gemeinderat ist vom vorliegenden Bauprojekt überzeugt und beantragt Zustimmung.

Referentin

Erika Walt, Finanz- und Liegenschaftenvorsteherin

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt Zustimmung.

Geschäft 2

Genehmigung der Bauabrechnung des Projektes Schulraumerweiterung Mettlen, Rückbau der bestehenden Turnhalle und die Realisierung eines Neubaus zur Schaffung von Schulraum

Antrag

Die Abrechnung über den Rückbau der bestehenden Turnhalle und die Realisierung eines Neubaus zur Schaffung von Schulraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11681 der Sekundarschulhausanlage Mettlen an der Hittnauerstrasse 20 wird genehmigt. Den bewilligten Krediten von insgesamt Fr. 4'028'000.00 stehen Aufwände von Fr. 3'777'712.70 gegenüber. Grundlage bildet die Bauabrechnung der bw architekten, Zürich, vom 14. Dezember 2016.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

An der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014 haben die Stimmberechtigten für den Rückbau der bestehenden Turnhalle und die Realisierung eines Neubaus zur Schaffung von Schulraum auf der Sekundarschulhausanlage Mettlen an der Hittnauerstrasse 20 einen Kredit über Fr. 3'878'000.00 bewilligt. Ursprünglich hätte das Untergeschoss belassen werden sollen und der neue Kubus gemäss bewilligtem Bauprojekt wäre auf dem bestehenden Kellergeschoss errichtet worden. Im Zuge von Abklärungen zur Kanalisationsbewilligung mussten jedoch die beauftragten Planer feststellen, dass ein Komplettersatz des Untergeschosses unumgänglich sein wird, weshalb der Gemeinderat am 24. Juni 2014 einen Nachtragskredit über Fr. 150'000.00 bewilligte.

Den bewilligten Krediten von insgesamt Fr. 4'028'000.00 stehen Aufwendungen von insgesamt Fr. 3'777'712.70 gegenüber (-6.2 %). Das Projekt konnte ohne nennenswerte Probleme realisiert werden. Die Abrechnung ist zu genehmigen.

1. Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014 haben die Stimmberechtigten für den Rückbau der bestehenden Turnhalle und die Realisierung eines Neubaus zur Schaffung von Schulraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11681 an der Hittnauerstrasse 20 einen Kredit über Fr. 3'878'000.00 bewilligt. Ursprünglich hätte das Untergeschoss belassen werden sollen und der neue Kubus gemäss bewilligtem Bauprojekt wäre auf dem bestehenden Kellergeschoss errichtet worden. Im Zuge von Abklärungen zur Kanalisationsbewilligung mussten die beauftragten Planer feststellen, dass das gebäudeinterne Abwassersystem nicht mehr den heute geltenden Anforderungen entspricht und die bestehenden internen Abwasserleitungen ersetzt sowie die - um die Turnhalle herumgeführten - Sickerleitungen erneuert werden müssen. Aufgrund dieser Erkenntnisse hätten das intakte Fundament aufgeschnitten, die Kellerwände unterfangen und von aussen freigegeben werden müssen. Ein Komplettersatz des Untergeschosses drängte sich auf. Im bewilligten Bauprojekt war ein Betrag von Fr. 150'000.00 als Baureserve gesondert ausgewiesen. Den genannten Betrag bereits vor erfolgter Submission und unklarem Ausgang über einen allfälligen Vergabeerfolg bzw. -misserfolg aufzubrauchen, erachtete der Gemeinderat als suboptimal. Die zeitliche Projektabfolge stand in Gefahr, weshalb der Gemeinderat mit Beschluss vom 24. Juni 2014 für den Komplettersatz des Untergeschosses zu Lasten seiner Ausgabenkompetenz, gemäss Art. 25 Ziffer 3 Gemeindeordnung, einen Nachtragskredit über Fr. 150'000.00 bewilligte.

Am 13. Oktober 2014 konnten die Bauarbeiten (Teilbaufreigabe) anlässlich eines „Spatenstichs“ offiziell gestartet und der Rückbau der Turnhalle begonnen werden. Mit Schreiben vom

20. Oktober 2014 erteilte die örtliche Baubehörde die Baufreigabe samt Bewilligung der Projektänderung. Nach rund zwölfmonatiger Bauzeit wurden die Räumlichkeiten am 23. Oktober 2015 feierlich eingeweiht und der Schule übergeben. In der Zwischenzeit konnten die letzten Optimierungen vorgenommen und die Leistungen vollständig abgerechnet werden.

2. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der bw architekten, Zürich, vom 14. Dezember 2016, zeigt folgendes Ergebnis (inkl. MwSt.):

Baukredit vom 18. Mai 2014	Fr.	3'878'000.00	
Nachtragskredit vom 24. Juni 2014	Fr.	<u>150'000.00</u>	
<i>Total bewilligte Kredite</i>			Fr. 4'028'000.00
Abrechnung Kto.-Nr. 3134.5040.01 der Investitionsrechnung			Fr. <u>-3'777'712.70</u>
Minderkosten			Fr. 250'287.30

Die Minderkosten von Fr. 250'287.30 (6.2 %) sind hauptsächlich auf die erfreulichen Vergabebeerfolge aus der Submission zurückzuführen. Die im Kostenvoranschlag eigens ausgewiesene Reserveposition musste nicht beansprucht werden. Detailinformationen können der Bauabrechnung der bw architekten, Zürich, vom 14. Dezember 2016 sowie dem Kurzbericht zur Ausführung entnommen werden.

Die Verschiebungen und Abweichungen zum Kostenvoranschlag werden wie folgt ausgewiesen:

	Kostenvoranschlag		Abrechnung	
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	120'450.00	Fr.	159'821.95
Gebäude	Fr.	3'473'525.00	Fr.	3'236'186.70
Betriebseinrichtung	Fr.	51'300.00	Fr.	49'343.45
Umgebung	Fr.	92'625.00	Fr.	122'897.15
Baunebenkosten	Fr.	135'000.00	Fr.	108'222.20
Baureserve	Fr.	150'350.00	Fr.	0.00
Ausstattung	Fr.	<u>4'750.00</u>	Fr.	<u>101'241.25</u>
Total	Fr.	4'028'000.00	Fr.	3'777'712.70

3. Schlussbemerkungen

Die Schulraumerweiterung Mettlen ist zweckmässig, erfüllt die gestellten Anforderungen und dient Schülern und Lehrpersonen im täglichen Gebrauch. Der Gemeinderat beurteilt die vorliegende Bauabrechnung als richtig und vollständig. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, diese zu genehmigen.

Referentin

Erika Walt, Finanz- und Liegenschaftenvorsteherin

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt Zustimmung.