



Präsidiales
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
praesidiales@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Gemeinderat vom 8. August 2023

2023/121. Oberstufenschulzentrum Pfaffberg, Etappe gesicherter Bedarf Bewilligung eines Baukredits in der Höhe von Fr. 18'558'965.00 Antrag und Bericht zur Urnenabstimmung vom 19. November 2023

Antrag

1. Das Bauprojekt über den Neu- und Umbau des Oberstufenschulzentrum Pfaffberg vom 12. Mai 2023 wird genehmigt.
2. Dem Objektkredit in der Höhe von Fr. 18'558'965.00 für den Neubau/Umbau des Oberstufenschulzentrums Pfaffberg wird zugestimmt. Grundlage bildet der Baubeschrieb und der Kostenvoranschlag der Peter Moor GmbH, Architekten ETH SIA vom 12. Mai 2023. Der bewilligte Kredit erhöht bzw. ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit Erstellung des Kostenvoranschlags.
3. Abstimmungsfrage: Zustimmung zum Neu- und Umbau des Oberstufenschulzentrums Pfaffberg und Bewilligung eines Baukredits von Fr. 18'558'965.00 (Ja/Nein)

Die Vorlage in Kürze

Ausgangslage

Schulpflege und Gemeinderat orientieren sich in der längerfristigen Schulraumentwicklung an den Prognosen zu den steigenden Schüler/innen-Zahlen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich und am kommunalen Konzept „Koordinierte Massnahmenplanung Schule“ aus dem Jahr 2019. Auf diesen Grundlagen wird die Schulraumplanung kontinuierlich nachgeführt. Die Schulanlage Pfaffberg soll sich schrittweise zu einem Campus der Oberstufe entwickeln. Am 10. März 2020 beschloss der Gemeinderat für den Ausbau einen Projektwettbewerb durchzuführen. So sollten ein geeignetes Generalplanerteam und ein Projekt, welches den mittel- und langfristigen Bedürfnissen der Schule Pfäffikon entspricht, gefunden werden. Im April 2021 ging aus dem Wettbewerb das Projekt "Karo Dame" der Peter Moor GmbH, Architekten ETH SIA, Zürich, als Siegerprojekt hervor.

Heute werden die Schülerinnen und Schüler aus dem ehemaligen Oberstufenschulhaus Mettlen im Temporären Schulraum Pfaffberg unterrichtet, welcher im Sommer 2021 von der Sandgrube in den Pfaffberg verschoben wurde. Um den mittel- und langfristigen Raumbedarf sicherzustellen, ist eine etappierte bauliche Entwicklung der Anlage dringend notwendig.

In einem ersten Schritt soll die Etappe «gesicherter Bedarf» per Schuljahr 2026/27 realisiert werden. Damit die Detailplanung durchgeführt werden konnte, hatte die Gemeindeversammlung am 28. März 2022 einen Projektierungskredit von Fr. 930'000.00 bewilligt.

Was wird gebaut?

Das Siegerprojekt „Karo Dame“ des Planungswettbewerbs präsentierte interessante und inspirierende Lösungsvorschläge. Die Planergemeinschaft Peter Moor GmbH hat ihren Vorschlag in der Detailplanung zu einem überzeugenden, attraktiven und funktionalen Gesamtkonzept für den Standort Pfaffberg weiterentwickelt. Das Projekt orientiert sich an den bestehenden

Schulgebäuden. Mit einem Neubau auf der östlichen Seite des Grundstücks wird der Pausenplatz räumlich stärker gefasst und zu einem Pausenhof. Die Architekten wollen möglichst gut belichtete Übereck-Schulzimmer schaffen, welche den aktuellen Schulbauempfehlungen der Bildungsdirektion entsprechen. Die vorgesehenen clusterartigen Module, bestehend aus drei Schulzimmern mit einem mittigen Aufenthaltsraum, bieten eine günstige Ausgangslage für eine künftige Erweiterung.

Das Raumkonzept beinhaltet folgende Räume für den Schulbetrieb:

- 10 Klassenzimmer mit integriertem Gruppenraum
- Naturkundezimmer inkl. Nebenräume
- Aula mit Foyer, Garderobe und Lager
- Musikunterrichts- und Therapieräume
- Arbeits- und Besprechungsräume für Schulleitung und Lehrpersonen

Raumbedarf aus Sicht der Schule

Der Temporäre Schulraum bietet vorübergehend Platz für die Oberstufen-Klassen aus dem Mettlen und ergänzt das Schulhaus Pfaffberg. Er ist für maximal acht Klassen ausgelegt. Die Schulcontainer eignen sich als Übergangslösung, können aber längerfristig die Anforderungen an einen zeitgemässen Unterricht nicht erfüllen. Aus diesem Grund sollen in dieser ersten Etappe, Schulräume für die bestehenden Klassen geschaffen werden. Eine spätere Erweiterung ist möglich und wird dann angegangen, wenn die Oberstufe die maximal prognostizierten Schülerzahlen erreicht hat und zusätzliche Klassen eröffnet werden müssen.

Bei der Nutzung zeigen sich heute folgende Herausforderungen:

- Die Platzverhältnisse sind eng und betragen knapp 65m² pro Raum.
- Klassen mit mehr als 20 Schülerinnen und Schüler können im temporären Schulraum gemäss den heutigen pädagogischen Standards zu wenig effektiv geschult werden. Dies bewirkt eine rege Umzugstätigkeit von Lehrpersonen und Klassen, die je nach Grösse ins permanente Schulhaus wechseln müssen und umgekehrt.
- Die unterschiedlichen Bedürfnisse von Jugendlichen und der erforderliche Unterstützungsbedarf im Rahmen der integrativen Schule verlangen neue Raumkonzepte. Der mobile Schulraum bietet jeder Klasse ein Unterrichtszimmer. Nebenräume für individuelles Arbeiten, kooperatives Lernen oder Einzelberatung fehlen oder sind in zu geringer Anzahl verfügbar.
- Der temporäre Schulraum ist nicht klimatisiert. Bei hohen Aussentemperaturen mit direkter Sonnenbestrahlung gelingt es nicht, die Wärme abzuführen. In der warmen Jahreszeit liegen die Innentemperaturen häufig zwischen 25 und 30 Grad.

Deshalb sind die Modulbauten auf die Dauer keine Lösung und der geplante Neubau aus pädagogischer Sicht eine absolute Notwendigkeit. In erster Linie gilt es, den zusätzlich benötigten Schulraum sicherzustellen. Das neue Raumkonzept erfüllt die qualitativen Aspekte eines zeitgemässen Unterrichts. Es stehen ausreichend Unterrichts-, Differenzierungs- und Rückzugsräume zur Verfügung und die dazugehörigen Erschliessungsflächen können multifunktional genutzt werden.

Die Kosten

Das Bauprojekt wird gemäss Kostenvoranschlag Ausgaben von Fr. 18'558'965.00 verursachen. Die Folgekosten für Betrieb, Abschreibungen und Verzinsung sind geschätzt und liegen bei jährlich Fr. 1'377'000.00.

Die Investitionen in die Erneuerung und den Ausbau des Schulraums in Pfäffikon prägen seit Jahren die langfristige Finanzplanung der Gemeinde. Auch der Ausbau des Oberstufenschulzentrums Pfaffberg ist im aktuellen Finanzplan enthalten. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass er auch in den nächsten Jahren sicherstellen muss, dass die Ausgaben für die Schulraumentwicklung im Einklang mit anderen Infrastrukturprojekten stehen.

Qualitativ hochwertiges Projekt mit sehr guter Funktionalität

Das Bauvorhaben bedeutet für Pfäffikon zweifellos eine sehr grosse Investition. Die Entwicklung der Schüler/innen-Zahlen und die Anforderungen an Schulbauten führen aber zwangsläufig zu hohen Kosten. Dafür erhält die Schule Pfäffikon ein hochwertiges, schönes und funktionales Oberstufenzentrum, das wieder für längere Zeit seinen Zweck erfüllen wird. Das Gebäude zeichnet sich insbesondere aus durch:

- Ideale Situierung: Der Neubau dockt am Pausenplatz an und erhält dadurch eine attraktive und gut auffindbare Adresse. Er stärkt den Pausenplatz räumlich, ohne die bestehend genutzte Fläche zu schmälern. Der vorhandene Niveausprung von 1.5m zur Spielwiese wird ideal aktiviert, indem das untere Nutzgeschoss an diesem Punkt ansetzt und sich das dreigeschossige Haus somit relativ niedrig in die Situation einpasst.
- Clusterbildung: Die grossen Klassenzimmer mit ihren integrierten Gruppenzonen formieren sich zu einem 3er-Cluster. Als mittige Erschliessung dient die gut belichtete Garderobenzonen, welche entlang der Fenster auch als zusätzliche Gruppenzone genutzt werden kann. Im Prinzip können in diesem Raum ideal auch klassenübergreifende Gruppen gebildet werden oder sie werden für individuelles Lernen genutzt.
- Erweiterbarkeit: Die modulartig zusammengefügte Klassenzimmer lassen sich im Prinzip «endlos» übereck zusammenaddieren.
- Holzarchitektur: Der Neubau ist ein moderner Holzelementbau. Die feingliedrige Erscheinung soll den Schüler/innen und Schülern ein heiteres und lichtdurchflutetes Umfeld bieten, welches ihnen das Thema der Nachhaltigkeit vor Augen führt.
- Das Gebäude wird im «Minergie-Standard» geplant. Es werden aber alle Räume mechanisch belüftet. Beheizt wird es mit Erdsonden. Die Gemeindewerke planen auf dem Dach eine weitere Fotovoltaik-Anlage.

Info-Abend für die interessierte Öffentlichkeit

Die Bevölkerung wird an einer Informationsveranstaltung am 2. Oktober 2023 um 19:00 Uhr im Chesselhuus über die Einzelheiten orientiert. Bei Zustimmung an der Urne werden die Bauarbeiten im Juli 2024 starten. Während den rund zwei Jahre dauernden Bauarbeiten kann der Schulbetrieb auf dem Areal Pfaffberg unter gewissen Immissionen und Einschränkungen aufrechterhalten bleiben.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten die Vorlage zur Annahme. Der Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission steht noch aus.

1. Ausgangslage

In Zusammenhang mit der im Jahr 2019 erarbeiteten Schulraumplanung entschieden Schulpflege und Gemeinderat, die beiden Oberstufenschulstandorte Pfaffberg und Mettlen auf dem Areal der Schulanlage Pfaffberg zu einem Oberstufenschulzentrum zu vereinen. Schon damals zeichnete sich ab, dass das Oberstufenschulzentrum erweitert werden muss. Am 10. März 2020 beschloss der Gemeinderat für den Ausbau einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchzuführen. So sollten ein geeignetes Generalplanerteam und ein Projekt, welches den mittel- und langfristigen Bedürfnissen der Schule Pfäffikon entspricht, gefunden werden. Nach durchgeführtem Wettbewerb wurde im April 2021 das Projekt "Karo Dame" der Peter Moor GmbH, Architekten ETH SIA zum Sieger erkoren.

Parallel dazu bewilligten die Stimmberechtigten am 18. April 2021 den Umzug des Temporären Schulraums von der Sandgrube an den Standort der Schulanlage Pfaffberg. Dieser Schritt war nötig, um die zuvor in der Schulanlage Mettlen benützten Räume in der Oberstufe zu ersetzen. Seit dem Sommer 2021 ist der Temporäre Schulraum in Betrieb.

An der Gemeindeversammlung vom 28. März 2022 wurde ein Kredit von Fr. 930'000.00 für die Ausarbeitung des Bauprojekts bewilligt. Nun liegt ein abstimmungsreifes Projekt samt einem detaillierten Kostenvoranschlag vor, welches durch den Generalplaner und weitere Fachspezialisten erarbeitet wurde. Ende Mai 2023 wurde das Baugesuch bei der Abteilung Bau und Umwelt eingereicht. Es wird zurzeit geprüft. Wichtige Fragen wurden jedoch bereits während der Planung mit der Baubehörde besprochen.

2. Langfristige Schulraumplanung als Basis für Investitionen

Schulpflege und Gemeinderat haben auf den Vorgaben der Bildungsdirektion des Kanton Zürich, aufgrund des Bevölkerungswachstum und den steigenden Schülerzahlen im Jahr 2011 ein Schulraumkonzept erstellt. Die Erkenntnisse daraus waren, dass mittelfristig zusätzlicher Schulraum benötigt wird und dass grosse Investitionen in den Werterhalt der Liegenschaften unabdingbar sind. Nach einer koordinierten Massnahmenplanung wurden in den Jahren 2017 bis 2019 das Schulhaus Steinacker und das Schulhaus Pfaffberg saniert. Auf dem Areal der Schulanlage Obermatt entstand der vorübergehend benötigte Temporärer Schulraum Sandgrueb.

Im Jahr 2018 teilte die kantonale Bildungsdirektion mit, dass im Kanton Zürich von einem Schülerwachstum bis ins Jahr 2034 ausgegangen werden muss. Vorher gingen die Gemeinden von einem Anstieg nur bis ins Jahr 2024 aus. Aufgrund der neuen Prognosen beauftragte die Gemeinde im November 2018 das Planungsbüro Basler & Hofmann mit einer erneuten Analyse des Schulraumbedarfs. Neben einer quantitativen Aufnahme sämtlicher Schulräume wurden auch die Schülerprognosen durch die Eckhaus AG erarbeitet und die erwartete Wohnbautätigkeit sowie Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Basierend auf den Resultaten dieser Analysen wurden drei mögliche Lösungsstrategien evaluiert, woraus die Schulpflege und der Gemeinderat unter Berücksichtigung der räumlichen Bedürfnisse der Schule sowie den Investitionsmöglichkeiten der Gemeinde die Bestvariante erkor. Diese sieht unter anderem vor, den Standort Pfaffberg als Oberstufenzentrum auszubauen und die Schulanlage Mettlen künftig als reinen Primarstufenstandort zu nutzen.

3. Bauprojekt im Oberstufenschulzentrum Pfaffberg

Projekt „Karo Dame“

Das Siegerprojekt „Karo Dame“ des Planungswettbewerbs präsentiert interessante und inspirierende Lösungsvorschläge. Aus ihrer überzeugenden Analyse des Bestandes entwickelte die Planergemeinschaft Peter Moor GmbH, Architekten ETH SIA, Zürich, ihren Vorschlag zu einem Gesamtkonzept für den Standort Pfaffberg. Das Projekt orientiert sich an den bestehenden Schulgebäuden. Mit einem Neubau auf der östlichen Seite des Grundstücks Kat.-Nr. 8028 wird

der Pausenplatz räumlich stärker gefasst und zu einem Pausenhof. Die Architekten wollen möglichst gut belichtete Übereck-Schulzimmer schaffen, welche den aktuellen Schulbauempfehlungen der Bildungsdirektion des Kantons Zürichs entsprechen. Die vorgesehenen clusterartigen Module, bestehend aus je drei Schulzimmern und einem mittigen Aufenthaltsraum, bieten optimale Unterrichtsbedingungen. Gebäude und Grundrissfigur sind so situiert, dass eine günstige Ausgangslage für eine künftige Erweiterung besteht.

Das Raumkonzept beinhaltet folgende für den Schulbetrieb relevante Räume:

- 10 Klassenzimmer mit integriertem Gruppenraum
- 2 Naturkundezimmer inkl. Vorbereitung / Lager
- 1 Aula mit Foyer, Garderobe und Lager
- 1 Therapieraum / Förderzimmer / DaZ
- 1 Schulleitungsbüro
- 1 Besprechungsraum
- 1 Teamzimmer
- 2 Lehrerarbeitsräume
- 1 Musikraum
- 1 Umzug des bestehenden Naturkundezimmers und neue Schulküche im vorhandenen Klassentrakt Pfaffberg

Weitere Informationen zum Planungsprozess können dem Projektbeschreibung der Architekten vom 24. Mai 2023 entnommen werden. Nachfolgende Pläne sollen der Veranschaulichung dienen.

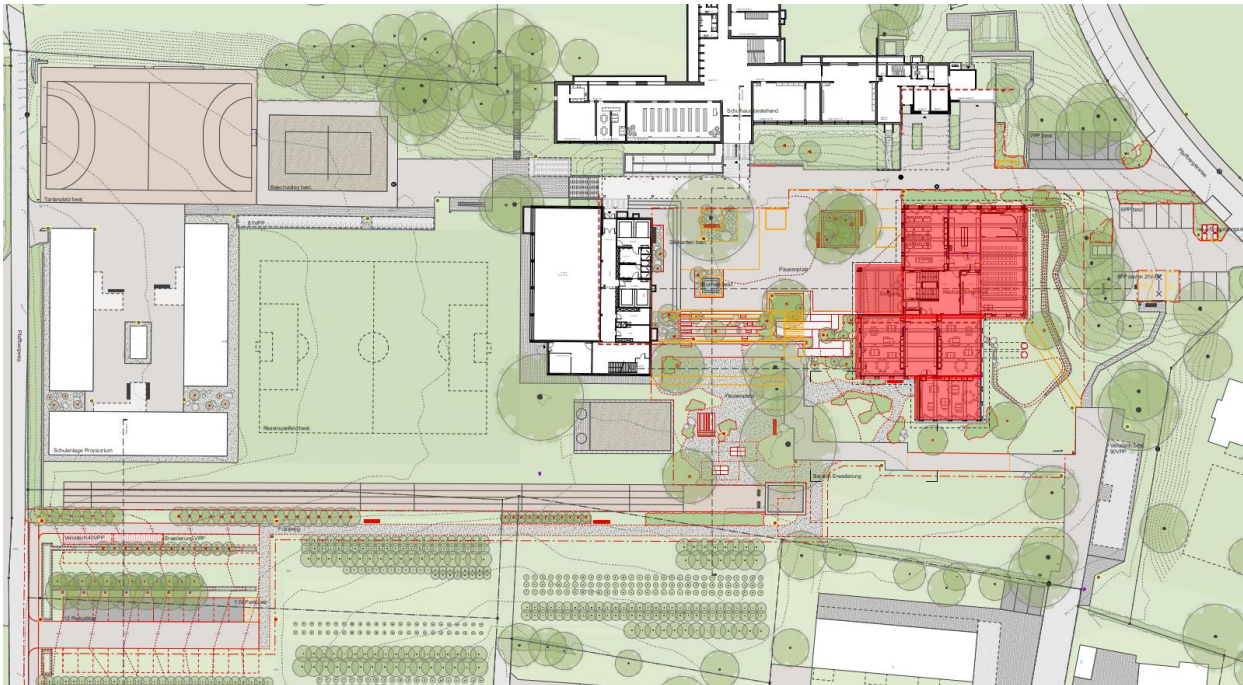
Situation mit Standort der Etappe «gesicherter Bedarf»



Visualisierung „Karo Dame“ Planergemeinschaft Pfaffberg, Peter Moor GmbH, Architekten ETH SIA



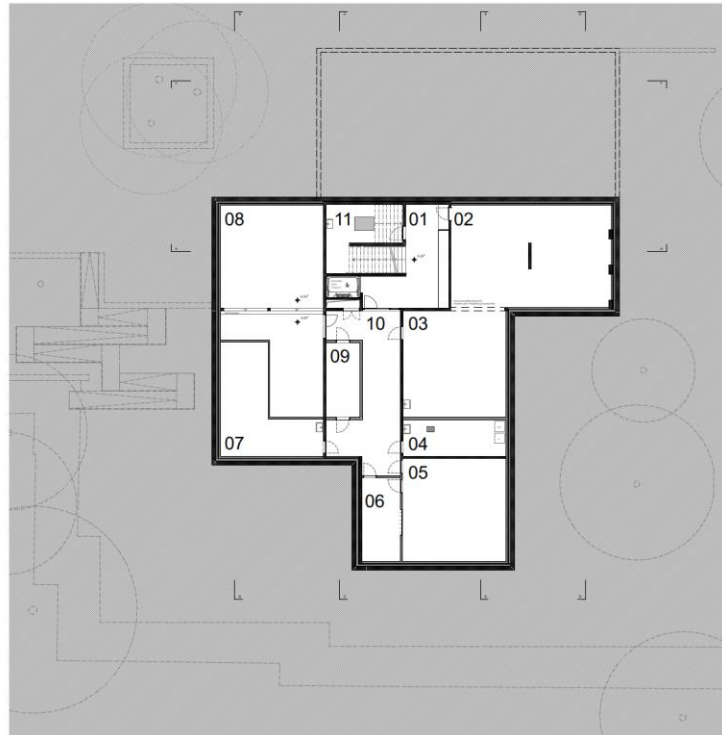
Situationsplan



Grundriss UG

Legende:

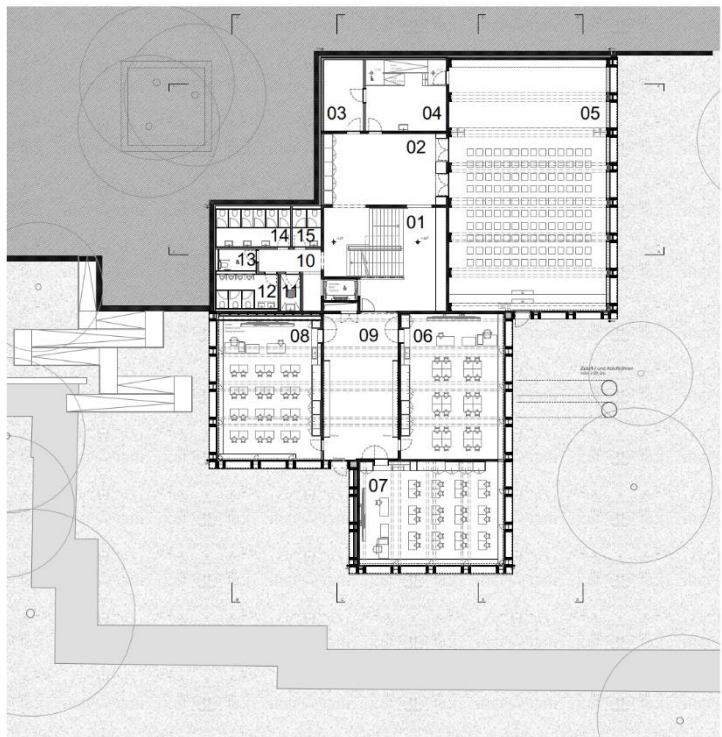
- 01 Treppenhaus
- 02 Lager
- 03 Lüftung 1
- 04 Hauswart/Waschraum
- 05 Disponibel
- 06 Technik
- 07 Lüftung 2
- 08 Heizung
- 09 Elektro
- 10 Vorraum
- 11 Hauswart



Grundriss Tiefparterre

Legende:

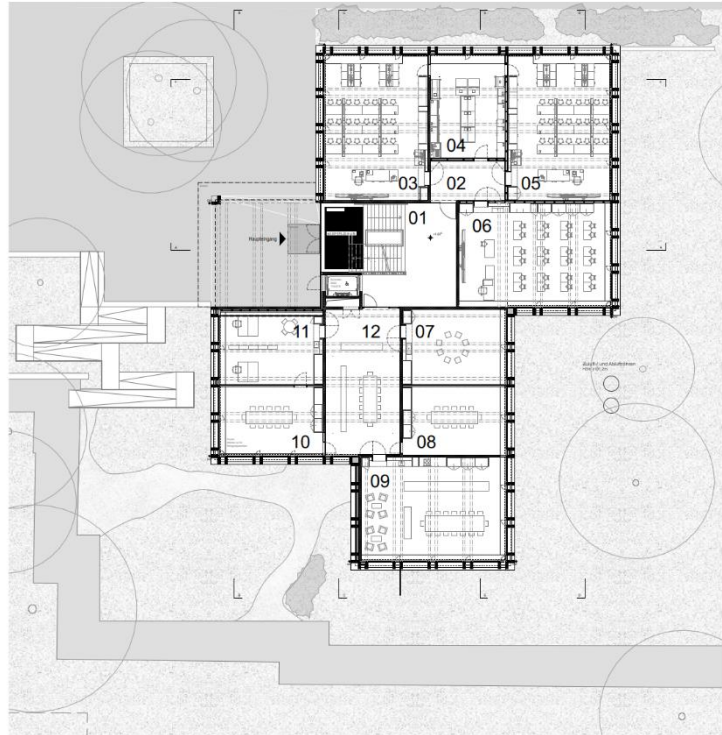
- 01 Treppenhaus
- 02 Foyer Aula
- 03 Materiallager Aula
- 04 Garderobe Aula
- 05 Aula
- 06 Klassenzimmer 1
- 07 Klassenzimmer 2
- 08 Klassenzimmer 3
- 09 Vorraum / Garderobe
- 10 Gang Nasszellen
- 11 Putzraum
- 12 WC Herren
- 13 WC Lehrpers. H
- 14 WC Damen
- 15 WC Lehrpers. D



Grundriss Hochparterre

Legende:

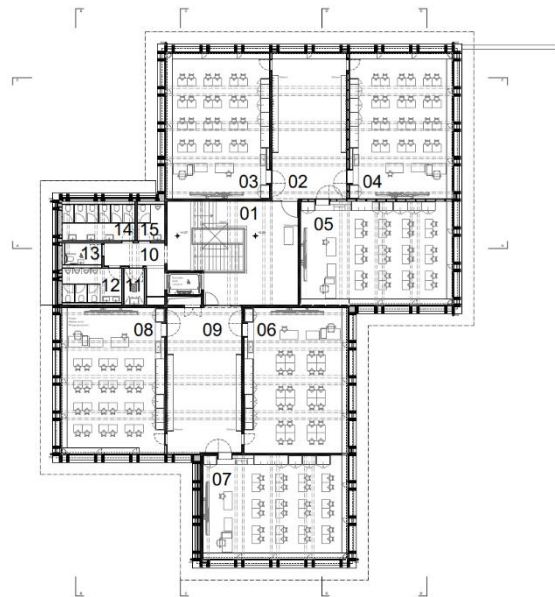
- 01 Haupteingang / Treppenhaus
- 02 Vorraum / Garderobe
- 03 Naturkunde 1
- 04 Vorbereitung / Material / Lager Naturkunde
- 05 Naturkunde 2
- 06 Klassenzimmer 4
- 07 DAZ / SHP
- 08 Lehrerarbeitsraum / Sammlung
- 09 Lehrerzimmer / Sammlung
- 10 Besprechung
- 11 Schulleitung
- 12 Anmeldung / Lehrerarbeitsraum



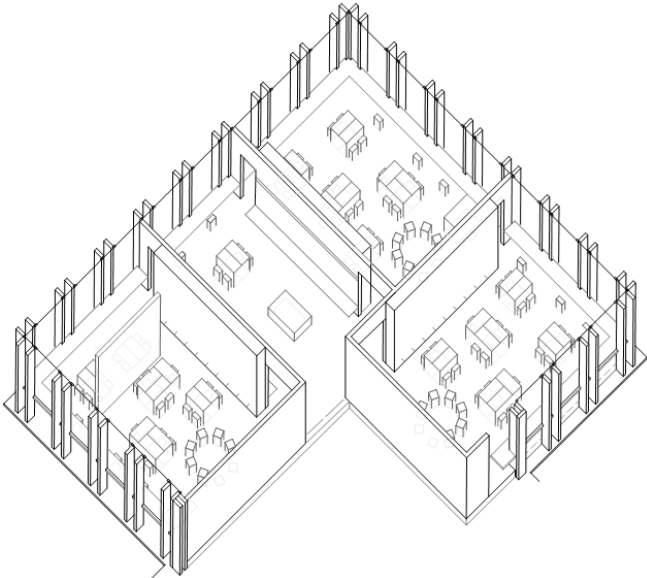
Grundriss Obergeschoss

Legende:

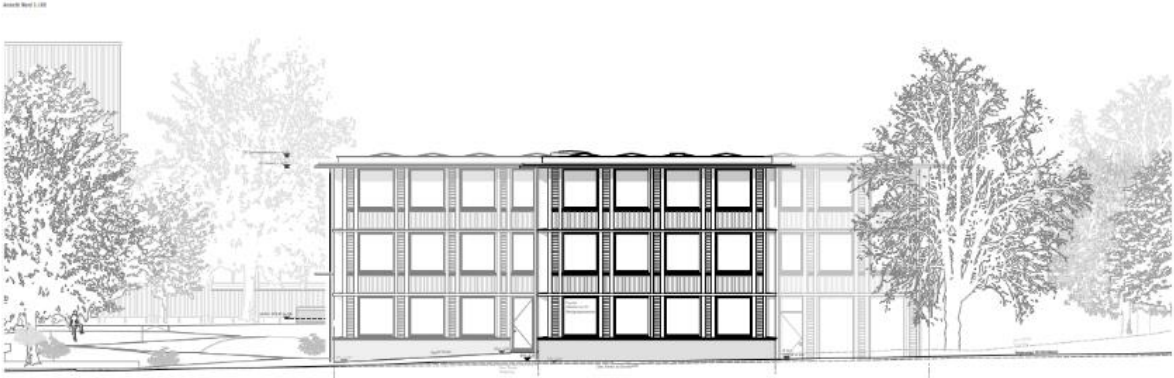
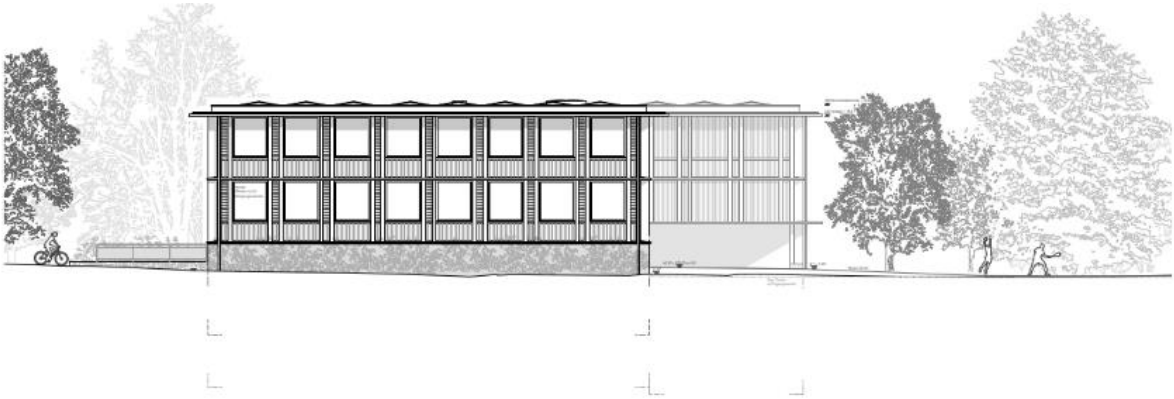
- 01 Treppenhaus
- 02 Vorraum / Garderobe
- 03 Klassenzimmer 5
- 04 Klassenzimmer 6
- 05 Klassenzimmer 7
- 06 Klassenzimmer 8
- 07 Klassenzimmer 9
- 08 Klassenzimmer 10
- 09 Vorraum / Garderobe
- 10 Gang Nasszellen
- 11 Putzraum
- 12 WC Herren
- 13 WC Lehrpers. D
- 14 WC Damen
- 15 WC Lehrpers. H



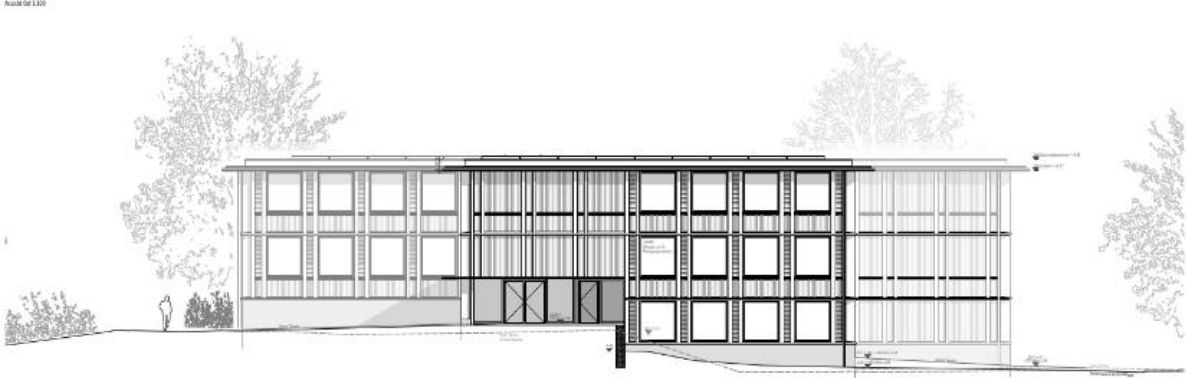
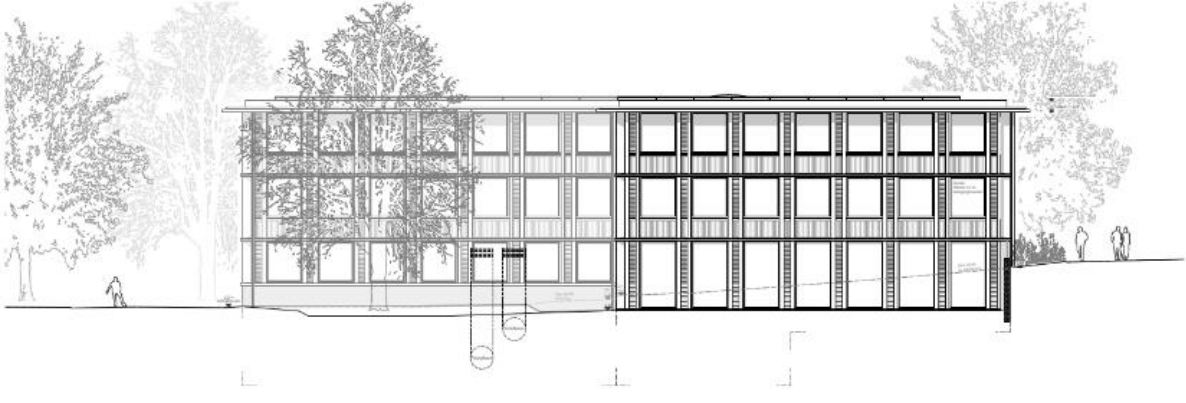
Visualisierung Klassenzimmer «Karo Dame» Planergemeinschaft Pfaffberg, Peter Moor GmbH, Architekten ETH SIA



Ansicht Nord / Ansicht Süd



Ansicht Ost / Ansicht West



4. Raumbedarf aus Sicht der Schule

Der Temporäre Schulraum, der aktuell im Oberstufenzentrum Pfaffberg eingesetzt wird, bietet vorübergehend Platz für die Oberstufen-Klassen aus dem Mettlen und ergänzt das Schulhaus Pfaffberg. Er ist für maximal acht Klassen ausgelegt. Die Schulcontainer eignen sich als Übergangslösung, können aber längerfristig die Anforderungen an einen zeitgemässen Unterricht nicht erfüllen. Aus diesem Grund sollen in dieser ersten Etappe, Schulräume für die bestehenden Klassen geschaffen werden. Eine spätere Erweiterung ist möglich und wird dann angegangen, wenn die Oberstufe die maximal prognostizierten Schülerzahlen erreicht hat und zusätzliche Klassen eröffnet werden müssen.

Im Schuljahr 2023/2024 werden im temporären Schulraum sieben Klassen unterrichtet. Bis zur Vollendung einer möglichen zweiten Ausbau-Etappe, welche im vorliegenden Projekt berücksichtigt wird, muss der temporäre Schulraum voraussichtlich weiterhin partiell genutzt werden.

Bei der Nutzung zeigen sich folgende Herausforderungen:

- Die Platzverhältnisse sind eng und betragen knapp 65m² pro Raum.
- Klassen mit mehr als 20 Schülerinnen und Schüler können im temporären Schulraum gemäss den heutigen pädagogischen Standards zu wenig effektiv geschult werden. Dies bewirkt eine rege Umzugstätigkeit von Lehrpersonen und Klassen, die je nach Grösse ins permanente Schulhaus wechseln müssen und umgekehrt. Aktuell werden daher vor allem kleinere B-/C-Klassen dort beschult. Das erschwert die Durchmischung der verschiedenen Stufen und die Zusammenarbeit innerhalb des Jahrgangs.
- Die unterschiedlichen Bedürfnisse von Jugendlichen und der erforderliche Unterstützungsbedarf im Rahmen der integrativen Schule verlangen neue Raumkonzepte. Der mobile Schulraum bietet jeder Klasse ein Unterrichtszimmer. Nebenräume für individuelles Arbeiten, kooperatives Lernen oder Einzelberatung fehlen oder sind in zu geringer Anzahl verfügbar. Aktuell kann ausschliesslich im Klassenverband unterrichtet werden. Gerade für zusätzliche, individualisierte Förderung besteht kein Platz – auch im Schulhaus kann dieser Raum nicht mehr gefunden werden.
- Der temporäre Schulraum ist nicht klimatisiert. Bei hohen Aussentemperaturen mit direkter Sonnenbestrahlung gelingt es nicht, die Wärme abzuführen. In der warmen Jahreszeit liegen die Innentemperaturen häufig zwischen 25 und 30 Grad. An einzelnen Tagen steigen sie auf über 30 Grad. Dann ist konzentriertes Lernen sehr schwierig.

Aus diesen Gründen ist der Unterricht in den Modulbauten auf die Dauer keine Lösung. Der geplante Neubau ist aus pädagogischer Sicht eine Notwendigkeit. In erster Linie gilt es, den zusätzlich benötigten Schulraum sicherzustellen. Nur in geeigneten Räumen lässt sich die erwähnte Nutzungsrochade konsequent umzusetzen. Das neue Raumkonzept ist darauf ausgerichtet, viele qualitative Aspekte eines zeitgemässen Unterrichts zu erfüllen. Es stehen ausreichend Unterrichts-, Differenzierungs- und Rückzugsräume zur Verfügung und die dazugehörigen Erschliessungsflächen können multifunktional genutzt werden. Dies kommt den Schülerinnen und Schülern entgegen, bietet aber auch Lehrpersonen einen attraktiven Arbeitsort.

5. Die Baukosten

Die Ausgaben für den Um- und Neubau des Oberstufenschulzentrums Pfaffberg belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag der Peter Moor GmbH, Architekten ETH SIA vom 19. Juli 2023 auf Fr. 18'558'965.00 inkl. MwSt. Der Kostenvoranschlag hat eine Genauigkeitsgrad von +/- 10% und gliedert sich wie folgt.

Grundstück	Fr.	0
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	401'868.00
Gebäude	Fr.	11'175'370.00
Betriebseinrichtungen	Fr.	352'375.00

Umgebung	Fr.	951'638.00
Baunebenkosten	Fr.	577'860.00
Honorare	Fr.	3'477'983.00
Ausstattung	Fr.	295'000.00
<u>Subtotal</u>	Fr.	<u>17'232'094.00</u>
<u>Mehrwertsteuer (aktuell 7.7%)</u>	Fr.	<u>1'326'871.00</u>
Total inkl. MwSt.	Fr.	18'558'965.00

Der Baukredit erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit Aufstellung des Kostenvoranschlages.

Auf Basis der Projektwettbewerbsunterlagen von Peter Moor Architekten wurde im Jahr 2021 durch einen unabhängigen Kostenplaner (Befair Partners AG) eine Grobkostenschätzung nach Elementkosten erstellt. Daraus resultierten mutmassliche Investitionskosten in der Höhe von rund 12 Mio. Franken. Die Zahl diene als Grundlage zur Berechnung der Planungskosten.

Bereits in der Vorprojektphase zeigte sich aber, dass diese grobe Kostenschätzung hauptsächlich in den Bereichen der Gebäudetechnik (Heizung und Lüftung) und Aushubarbeiten zu optimistisch ist. Zudem wurde im Zuge der Vorprojektplanung das Bauvorhaben den Nutzerbedürfnissen weiter angepasst. So wurde beispielsweise das Untergeschoss vergrössert, um dem vorhandenen Lagerraum-Mangel auf der Schulanlage Pfaffberg entgegenzuwirken. Als Folge davon vergrössert sich das Bauvolumen um ca. 14% gegenüber dem Projektwettbewerb. Ein geologisch-geotechnischer Bericht wies den Baugrund in der Bauprojektphase als zusätzlichen Kostentreiber aus. Eine harte Felsschicht auf dem Bauperimeter liegt im Bereich des Untergeschosses. Der Fels bildet eine unterirdische «Wanne», welche sich bei Starkregen mit Wasser füllt und dieses nur verzögert wieder abgibt. Als Folge davon muss das Gebäude mit Pfählen gegen Auftrieb gesichert und fachgerecht abgedichtet werden.

Weitere kostentreibende Faktoren gegenüber dem Projektwettbewerb sind die Laboreinrichtungen für Naturkundezimmer, Anpassungsarbeiten im bestehenden Klassentrakt, die Möblierung und Ausstattung der Aula. Nebst den erwähnten Punkten ist die Teuerung seit April 2021 von rund 14 % in der Baubranche zu erwähnen, welche seit dem Zeitpunkt des Projektwettbewerbs eingetreten ist.

Der projektierte Neubau zeichnet sich für eine Schulbaute mit einer guten Flächeneffizienz aus. Das zentrale, mittige Treppenhaus erschliesst auf kompakte Weise sämtliche angelagerten Nutzräume. Vereinfacht kann festgehalten werden, dass verhältnismässig viele Klassenzimmer pro Gebäudevolumen gebaut werden. Mit Kosten von rund Fr. 1'240'000.- inkl. MwSt. pro Klasseneinheit (BKP 2 Gebäude und BKP 3 Betriebseinrichtungen) liegt das Projekt durchaus in der Grössenordnung vergleichbarer Projekte in anderen Gemeinden. Dies, obwohl das Gebäude auf einem anspruchsvollen Baugrund realisiert wird und nebst den 10 Klassenzimmer auch zwei kostenintensive Naturkundezimmer sowie eine grosse Aula mit Bühne umfasst. Die Kosten für die notwendigen Umbauarbeiten im bestehenden Klassentrakt Pfaffberg sind ebenfalls in den erwähnten Kosten enthalten. Auch der bereits bewilligte Planungskredit von Fr. 930'000.00 ist im obigen Kostenvoranschlag nochmals enthalten. Die dargelegten Fakten belegen, dass die Grobkostenschätzung im Jahre 2021 viel zu optimistisch war.

6. Qualitativ hochwertiges Projekt mit sehr guter Funktionalität

Das Bauvorhaben bedeutet für Pfäffikon zweifellos eine sehr grosse Investition. Die Entwicklung der Schüler/inne-Zahlen und die Anforderungen an Schulbauten führen aber zwangsläufig zu hohen Kosten. Dafür erhält die Schule Pfäffikon ein hochwertiges, schönes und funktionales Oberstufenzentrum, das wieder für längere Zeit seinen Zweck erfüllen wird. Das Gebäude zeichnet sich insbesondere aus durch:

- Ideale Situierung: Der Neubau dockt am Pausenplatz an und erhält dadurch eine attraktive und gut auffindbare Adresse. Er stärkt den Pausenplatz räumlich, ohne die bestehend genutzte Fläche zu schmälern. Der vorhandene Niveausprung von 1.5m zur Spielwiese wird ideal aktiviert, indem das untere Nutzgeschoss an diesem Punkt ansetzt und sich das dreigeschossige Haus somit relativ niedrig in die Situation einpasst. Die Spielwiese wird dadurch zunehmend als Pausenplatz aktiviert. Der Haupteingang setzt somit bewusst auf einem Zwischengeschoss an, so dass die Erdgeschoss-Nutzräume als Hochparterre leicht erhöht sind und somit vor Einblicken besser geschützt sind.
- Clusterbildung: Die grossen Klassenzimmer mit ihren integrierten Gruppenzonen formieren sich zu einem 3er-Cluster. Als mittige Erschliessung dient die gut belichtete Garderobenzonen, welche entlang der Fenster auch als zusätzliche Gruppenzone genutzt werden kann. Im Prinzip können in diesem Raum ideal auch klassenübergreifende Gruppen gebildet werden oder sie werden für individuelles Lernen genutzt. Insgesamt entsteht dadurch eine sehr effiziente Ausnutzung des Raumes; lediglich der Treppenkern ist nicht Nutzfläche.
- Erweiterbarkeit: Die modulartig zusammengefügt Klassenzimmer lassen sich im Prinzip «endlos» übereck zusammenaddieren. Die mögliche Erweiterung dockt ebenfalls als dreigeschossiges Volumen auf dem Niveau der Spielwiese an, schafft da einen zusätzlichen Eingang und bietet mit einem sehr kompakten Volumen 8 weitere Klassenzimmer.
- Holzarchitektur: Der Neubau ist ein moderner Holzelementbau. Die feingliedrige Erscheinung soll den Schülerinnen und Schülern ein heiteres und lichtdurchflutetes Umfeld bieten, welches ihnen das Thema der Nachhaltigkeit vor Augen führt. Die Gemeinde Pfäffikon erhält ein zeitgemässes, clever gestaltetes neues Schulhaus, welches auf dem heutigen Stand der Technik energieeffizient funktioniert.
- Das Gebäude wird im «Minergie-Standard» geplant. Es werden aber alle Räume mechanisch belüftet. Beheizt wird es mit Erdsonden. Die Gemeindewerke planen auf dem Dach eine weitere Fotovoltaik-Anlage.

7. Folgekosten

Die Folgekosten beinhalten Abschreibungen und Verzinsung der Investitionen und die Aufwendung für den Unterhalt und den Betrieb. Die Berechnungen wurden nach dem Kantonalen Rechnungsmodell HRM 2 vorgenommen. Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

Abschreibungen pro Jahr (über 33 Jahre, Umgebung 20 Jahre)	Fr. 643'900.00
Durchschnittlicher Zins pro Jahr 3.9% (Investition Fr. 9'743'500.-)	Fr. 361'900.00
Betriebliche Folgekosten 2% (Investition Fr. 18'558'965.00)	Fr. 371'200.00
Total jährliche Folgekosten	Fr. 1'377'000.00

8. Informationsveranstaltung zur Projektierungs- und Bauphase

Per Anfang Schuljahr 2026/27 soll das Bauvorhaben abgeschlossen und der neue Schulhaustrakt bezugsbereit sein. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, muss nach der Kreditbewilligung die Ausführungsplanung mit Hochdruck betrieben werden. Vor der Urnenabstimmung wird das Bauprojekt samt Kostenvoranschlag, gestützt auf Artikel 10 der Gemeindeordnung, der Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung am 2. Oktober 2023 um 19:00 Uhr im Chesselhuus präsentiert. Die Urnenabstimmung findet am 19. November 2023 statt.

9. Zeitlicher Ablauf

2. Oktober 2023, 19:00 Uhr	Infoveranstaltung Bau OSZ Pfaffberg im Chesselhuus
19. November 2023	Urnenabstimmung über Baukredit
Juli 2024	Start der Bauarbeiten
Juli/August 2026	Bezug des realisierten Erweiterungsbaus

10. Schlussbemerkung

Der Gemeinderat und die Schulpflege wollen die Realisierung der Schulhausbauten gemäss der Schulraumplanung vorantreiben, weil die tatsächliche Entwicklung dies verlangt. Aufgrund der erwarteten räumlichen Engpässe und zur Aufrechterhaltung eines ordentlicher Schulbetrieb in entsprechender Qualität ist der vorgeschlagene Bau unumgänglich. Zudem liegt ein zeitgemäßes attraktives Projekt vor, das über lange Zeit eine gute und zukunftsgerichtete Ausbildung unserer Jugendlichen ermöglicht. Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das Bauprojekt und den notwendigen Kredit zur Zustimmung.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 wird obiger Antrag und Bericht zur Abstimmung unterbreitet.
2. Der Baukredit in der Höhe von Fr. 18'558'965.00 erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit Aufstellung des Kostenvoranschlages am 19. Juli 2023.
3. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden.
4. Der Kredit geht zu Lasten der Investitionsrechnung.
5. Mit der Umsetzung dieses Beschlusses wird die Abteilung Liegenschaften beauftragt.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Schulpräsident
 - Mitglieder der Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule (5)
 - Leiter Schulverwaltung
 - Bereichsleiterin Finanzen und Liegenschaften
 - Gemeindescheiber
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, mit Akten gemäss Aktenverzeichnis
 - Archiv L2.01.2 / 2020.351
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: