



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

## Gemeinderat vom 19. September 2023

### 2023/147. Turnhalle Mettlen, Mettlenstrasse 19c, Sanierung Dach (EGID 210184882, GVZ Nr. 1918)

#### Ausgangslage

In der Schulraumplanung aus dem Jahre 2019 wurde festgesellt, dass die Turnhalle Mettlen auch in Zukunft für die Sicherstellung des Schulbetriebs zwingend erforderlich ist. Dringende werterhaltende Sanierungen wurden an der Gemeinderatssitzung vom 12. Januar 2021 beschlossen. Das Projekt konnte in drei Etappen umgesetzt werden. Überraschend wurde nach Abschluss der zweiten Etappe ein Wasserschaden am Dach entdeckt, und es mussten provisorische Massnahmen zur Stabilisierung eingeleitet werden. Für eine langfristige Lösung ist eine Sanierung unvermeidlich. Die Ausgaben für die Dachsanierung Turnhalle Mettlen belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag der Forster & Linsi AG vom 31. Mai 2023 auf Fr. 275'000.00 inkl. MwSt. Die Arbeiten sind für das Jahr 2024 geplant.

#### Umbau und Sanierung Turnhalle Mettlen

Im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule wurde unter anderem die Sanierung der Turnhalle Mettlen geplant. Die Turnhalle Mettlen ist in die Jahre gekommen und weist einen allgemein schlechten baulichen Zustand auf. Dringende werterhaltende Sanierungen wurden in den vergangenen Jahren stets verschoben. Das Bauprojekt zur Sanierung der über 50 Jahre alten Turnhalle Mettlen der Forster & Linsi AG, Pfäffikon, vom 25. November 2020 wurde vom Gemeinderat am 12. Januar 2021 genehmigt. Vom erforderlichen Kreditbetrag von Fr. 2'639'000.00 wurden Fr. 2'584'000.00 als gebundene Ausgaben bewilligt.

Der Zeitplan für die Sanierung sah wie folgt aus:

Juli – September 2021	(1. Etappe)
Juni – August 2022	(2. Etappe)
Juni – August 2023	(3. Etappe)

Die 3. Etappe konnte per Ende Schulsommerferien 2023 abgeschlossen und der Schulbetrieb planmässig aufgenommen werden.

#### Schaden Turnhallendach

Wie erwähnt wurde nach Abschluss der 2. Etappe überraschend festgestellt, dass das bestehende Dach stellenweise undicht ist. Weder die Vorabklärungen noch die periodischen Dachkontrollen deuteten im Vorfeld darauf hin. Die schadhaften Stellen (Risse) finden sich jeweils im Bereich der Verschraubung bei den Überlappungen der Dachplatten. Mutmasslich ist der ausserordentliche Hitzesommer 2022 für die Spannungsrisse auf dem alten Eternitdach (nicht asbesthaltig) verantwortlich. Um Folgeschäden zu vermeiden, wurde das Dach umgehend örtlich repariert. Dabei handelt es sich jedoch um bloss temporäre Massnahmen, eine komplette Dachsanierung ist gleichwohl dringend angezeigt.





Fotos: Wassereintritt nach Abschluss der 2. Sanierungsetappe am 19.8.2022



Dass die getroffenen Sofortmassnahmen nur temporärer Natur sind, zeigte sich während der Sanierungsarbeiten der 3. Etappe. So wurde im Juli 2023 erneut ein Wassereintritt festgestellt und das Dach örtlich abgedichtet. Mit grosser Wahrscheinlichkeit werden bis zur endgültigen Sanierung des gesamten Daches weitere Sofortmassnahmen erforderlich sein.

Um Folgeschäden der Bausubstanz, insbesondere der gedämmten Decke über der Turnhalle, Beleuchtung und Turnhallenboden, zu verhindern, muss das Dach dringend saniert werden.

### **Sanierung Turnhallendach**

Aufgrund der Dringlichkeit soll die Dachsanierung im Jahr 2024 durchgeführt werden. Mit der Forster & Linsi AG wurde bereits ein Konzept ausgearbeitet. Das sanierte Dach soll als permanente Lösung die jetzigen temporären Massnahmen ersetzen. So wird die Instandhaltung der Turnhalle ermöglicht und im gleichen Zug eine qualitative und langfristige Lösung für einen einwandfreien Schulbetrieb ermöglicht.

### **PV-Anlage der Gemeindewerke Pfäffikon**

Nach Rücksprache mit der Gemeindewerken Pfäffikon (GWP) wurde entschieden, im Zuge einer Dachsanierung eine PV-Anlage zu installieren, welche durch die GWP betrieben werden soll (analog Leistungsvereinbarung). Die GWP sind sehr an der Dachfläche interessiert und würden die zusätzlichen Kosten in der Höhe von rund Fr. 455'000.00 für die PV-Anlage inkl. dazugehöriger Elektroinstallationen übernehmen.

## Kosten

Die Ausgaben für die Dachsanierung Turnhalle Mettlen belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag der Forster & Linsi AG vom 31. Mai 2023 auf Fr. 275'000.00 inkl. MwSt. Der Kostenvoranschlag hat eine Genauigkeitsgrad von +/- 10% und gliedert sich wie folgt.

Dieser Betrag wurde im Antrag des Budgets 2024 an die Gemeindeversammlung eingestellt. Die Gemeindewerke werden ihrerseits ebenfalls einen Betrag in ihrem Budget 2024 einsetzen.

Grundstück	Fr.	1'000.00
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'000.00
Gebäude	Fr.	233'000.00
Baunebenkosten	Fr.	8'500.00
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>31'500.00</u>
<b>Total inkl. 8.1% MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>275'000.00</b>

Da das Dach undicht ist und dringend saniert werden muss, besteht zeitlich, örtlich und sachlich kein wesentlicher Spielraum. Deshalb handelt es sich um gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes, welche in der Ausgabenkompetenz des Gemeinderates liegen, unabhängig vom Betrag und dem Vorhandensein in einem bewilligten Budget (Budgetkredit).

## 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.	8'400.00
Durchschnittlicher Zins pro Jahr 3.9% (Investition Fr. 137'500.00)	Fr.	5'400.00
<b>Total jährliche Folgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>13'800.00</b>

## Termine

Die Dachsanierung kann während des laufenden Schulbetriebs durchgeführt werden. Der tatsächliche Sanierungszeitpunkt ist abhängig von der Verfügbarkeit der PV-Module. Aus diesem Grund können derzeit noch keine Termine genannt werden. Aufgrund der Dringlichkeit werden die Gemeindewerke Pfäffikon den Auftrag für die PV-Anlage und Elektroinstallationsarbeiten, vorbehältlich Zustimmung der Werkkommission an der Sitzung vom 27. September 2023, umgehend vergeben.

## Der Gemeinderat beschliesst:

1. Für die Dachsanierung der Turnhalle Mettlen wird ein Kredit von Fr. 275'000.00 bewilligt.
2. Der Kreditbetrag von Fr. 275'000.00 wird als gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes bezeichnet und gestützt auf Art. 29 Ziff. 2 GO bewilligt.
3. Der Kredit geht zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 3132.5040.018.
4. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Liegenschaftenvorstand und der Leiter Liegenschaften beauftragt.

5. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, die Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe amtlich zu publizieren.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, elektronisch, z.K.
  - Schulpflege
  - Mitglieder Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule (6)
  - Leiterin Finanzen
  - Leiter Schule
  - Leiter Liegenschaften  
  - Archiv L2.01.2
  - Beschluss ist: öffentlich

## **Gemeinderat Pfäffikon ZH**

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: