



Gemeinderatskanzlei  
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon  
Telefon 044 952 51 80  
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch  
www.pfaeffikon.ch

## Protokollauszug Gemeinderat vom 14. November 2023

### 2023/179. Liegenschaften / Einzelne Objekte Baufeld C Baubrechnung Werkleitungerschliessung Baufeld C und Vorbereitung des Einbaus eines See- wasser-Wärmeverbundes im Dorfsaal Chesselhuus

---

#### 1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 31. Mai 2011 hat der Gemeinderat das Freiraumkonzept Baufeld C in privatrechtlicher Hinsicht genehmigt. Die damals prognostizierten Erschliessungskosten von Fr. 850'000.- gelten aufgrund der Zustimmung der Stimmbürger zur Grundsatzvereinbarung mit der Huber + Suhner AG an der Urnenabstimmung vom 29. November 2009 als gebundene Ausgaben im Sinne von § 121 des Gemeindegesetzes. Sie wurden dem Konto. 3120.5650.001 der Investitionsrechnung belastet.

Mit Beschluss vom 12. Juni 2012 hat der Gemeinderat für die Vorbereitung der Erstellung eines Seewasser-Wärmeverbundes durch die Gemeindewerke im Untergeschoss des Kesselhauses verschiedene Anpassungsarbeiten im Umfang von Fr. 138'300.- genehmigt, unabhängig von der zukünftigen Nutzung des Kesselhauses. Die Dorfsaal-Vorlage war nach der Rückweisung an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2011 noch in der Überarbeitungsphase, aber die notwendige Investition für die Erschliessung des Baufeldes C musste wegen den vertraglich festgelegten Inbetriebnahme-Terminen des neuen Wärmeverbundes der Gemeindewerke sofort ausgeführt werden. Der erforderliche Kredit galt als gebundene Ausgabe im Sinne von § 121 des Gemeindegesetzes und wurde dem Konto 3120.5650.001 der Investitionsrechnung belastet.

Die Erschliessung des Baufeldes C, welche Gegenstand des privaten Gestaltungsplanes "Tumbelenstrasse Süd" war, umfasste diverse Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentumspar-teien. Nach dem Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag vom 16. Dezember 2010 mit der Huber + Suhner AG zeigten sich die bereinigten Eigentumsverhältnisse wie folgt:

Kat. Nr. 12500 (Kesselhaus)	1'000 m <sup>2</sup>	Gemeinde
Kat. Nr. 12496 (Bürogebäude)	2'210 m <sup>2</sup>	Huber + Suhner AG
Kat. Nr. 12501, 12499, 12498 (neue MFH)	15'063 m <sup>2</sup>	Swisscanto Anlagestiftung
Kat. Nr. 12497 (Erschliessung)	2'868 m <sup>2</sup>	1/4 Gemeinde, 1/4 Huber + Suhner AG 2/4 Swisscanto Anlagestiftung
Total Fläche	21'414 m <sup>2</sup>	

Zur Planung und Ausführung haben die beteiligten Parteien und die Gemeindewerke mittels Planervertrag vom 3. Juni 2013 die Gähler und Partner AG eingesetzt. Das errichtete Gemeinschaftskonto auf der Zürcher Kantonalbank wurde durch die Huwiler Treuhand AG bewirtschaftet. Die Gesamtkosten wurden gemäss Miteigentumsquote der Gemeinschaftsparzelle anteilmässig den einzelnen Vertragsparteien belastet.

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Werkleitungerschliessung erstellte die Gähler und Partner AG eine definitive Kostenzusammenstellung (Stand März 2017), welche mit dem Kontoauszug der ZKB vom 4. April 2017 die Grundlage dieser Bauabrechnung bildet.

Davon ausgenommen sind Planungsleistungen und Honorare für das Freiraum- und Erschliessungsprojekt sowie diverse bauliche Massnahmen, welche exklusiv zu Lasten der Gemeinde gingen. Der Plan des ausgeführten Werkes Nr. 3217.602.01 der Gähler und Partner AG gibt Aufschluss über die ausgeführten Etappen 1 bis 5.

## 2. Bauabrechnung Baufeld C und Vorbereitung Seewasser-Wärmeverbund

Die Kostenzusammenstellung der Abteilung Liegenschaften zeigt folgendes Ergebnis:

Bewilligter Baukredit Erschliessung Baufeld C vom 31. Mai 2011:	Fr.	850'000.00
Bewilligter Baukredit Seewasser-Wärme-Pumpe vom 4. April 2012:	Fr.	138'300.00
Abrechnung Kto.-Nr. 3120.5650.001	Fr.	<u>1'133'011.58</u>
Mehrkosten	Fr.	144'711.58

Die Mehrkosten betragen gesamthaft Fr. 144'711.58 und sind hauptsächlich auf folgende Gründe zurückzuführen:

- Fr. 36'000.00 für die Detailstudien zum Freiraumkonzept
- Erstellung einer Wasserhauptleitung sowie eines 250 Meter langen Kabelanschlusses für den Dorfsaal Chesselhuus über Fr. 70'000.00
- Fr. 35'000.00 für die öffentliche Beleuchtung

## 3. Schlussbemerkung

Nach erfolgreichem Abschluss des Gemeinschaftsprojektes im Frühling 2017 wies die Gähler Partner AG Gesamtkosten von Fr. 4'702'609.55 aus.

Die Abteilung Liegenschaften erstellt diese Bauabrechnung auf der Basis von vorhandenen Akten und Rechnungsbelegen. Die Wissensträger seitens Gemeinde sind inzwischen in den Ruhestand getreten oder haben den Arbeitgeber gewechselt.

### Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung über die Werkleitungsererschliessung Baufeld C und Vorbereitung des Einbaus eines Seewasser-Wärmeverbundes im Dorfsaal Chesselhuus wird genehmigt. Den bewilligten Krediten von Fr. 988'300.00 stehen Aufwände von Fr. 1'133'011.58 gegenüber. Die Mehrkosten sind ausreichend begründet.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, mit Akten gemäss Verzeichnis
  - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
  - Bereichsleiterin Finanzen und Liegenschaften
  - Leiter Liegenschaften

- Archiv L2.01.2
- Beschluss ist: öffentlich

## **Gemeinderat Pfäffikon ZH**

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: