



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Einladung zur

## **Gemeindeversammlung**

vom 10. Juni 2024, 20.00 Uhr,  
im Dorfsaal Chesselhuus, Pfäffikon ZH

## **Antrag des Gemeinderats**

Seite

### **Geschäft 1**

Genehmigung der Jahresrechnung 2023

3

### **Geschäft 2**

Bauabrechnung Umbau und Sanierung des Klassentrakts Pfaffberg

4

Zu diesen Geschäften sind schriftliche Anträge und Berichte abgefasst worden. Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen in der Abteilung Präsidiales zur Einsicht auf.

Gemeinderat Pfäffikon ZH  
und die antragstellenden Behörden

Pfäffikon, 17.05.2024

Präsidiales  
Hochstrasse 1  
8330 Pfäffikon ZH  
Tel. 044 952 51 80  
[praesidiales@pfaeffikon.ch](mailto:praesidiales@pfaeffikon.ch)  
[www.pfaeffikon.ch](http://www.pfaeffikon.ch)

**Geschäft 1**  
**Genehmigung der Jahresrechnung 2023**  
(siehe separate Broschüre)

---

**Behördlicher Referent:**

Stefan Gubler, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

## Geschäft 2

### Bauabrechnung Umbau und Sanierung des Klassentrakts Pfaffberg

---

#### Antrag

Die Bauabrechnung über den Umbau und die Sanierung des Klassentrakts der Sekundarschulanlage Pfaffberg im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8028 an der Pfaffbergstrasse 21 wird genehmigt. Dem bewilligten Kredit von Fr. 6'435'000.00 stehen Aufwände von Fr. 6'516'320.17 gegenüber; für die Mehrkosten von Fr. 81'320.17 wird ein Zusatzkredit bewilligt.

#### Bericht

##### Die Vorlage in Kürze

An der Urnenabstimmung vom 26. November 2017 haben die Stimmberechtigten einen Kredit von Fr. 5'815'000.00 für den Umbau und die Sanierung des Klassentrakts der Schulanlage Pfaffberg sowie einem Zusatzkredit von Fr. 620'000.00 für eine energetische Sanierung bewilligt. Dem bewilligten Gesamtkredit von 6'435'000.00 stehen Aufwendungen von insgesamt Fr. 6'516'320.17 gegenüber (ca. + 1.26%). Das Projekt konnte ohne nennenswerte Probleme realisiert werden. Der Gemeinderat empfiehlt die Abrechnung und den Zusatzkredit für die Mehrkosten zu genehmigen.

#### 1. Ausgangslage

Die Arbeiten über das an der Urnenabstimmung vom 26. November 2017 genehmigte Bauvorhaben über den Umbau und die Sanierung des Klassentrakts Pfaffberg begannen in den Schulsummerferien 2018. Rund ein Jahr später, Ende der Schulsummerferien 2019, waren die Arbeiten abgeschlossen, so dass die Bauten der Schule zur Nutzung übergeben werden konnten. Während der intensiven Bauphase konnte kein Schulbetrieb im Klassentrakt durchgeführt werden. Die betroffenen Schülerinnen und Schüler vom Schulhaus Pfaffberg wurden im temporären Schulraum Sandgrueb an der Alpenstrasse unterrichtet.

Das Bauprojekt kann nun vollständig abgerechnet werden.

#### 2. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung zeigt folgendes Ergebnis (inkl. MwSt.):

Bewilligter Baukredit vom 26. November 2017: Fr. 6'435'000.00  
Abrechnung Kto.-Nr. 3131.5040.004 der Investitionsrechnung Fr. 6'516'320.17

Mehrkosten Fr. 81'320.17

Die Verschiebungen und Abweichungen zum Kostenvoranschlag vom 22. Juni 2017 werden gemäss Bauabrechnung vom 11. Dezember 2023 der Batimo AG Architekten SIA wie folgt ausgewiesen:

	Kostenvoranschlag	Abrechnung (Batimo)
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 530'900.00	Fr. 329'707.35
Gebäude	Fr. 5'121'900.00	Fr. 5'778'847.80
Betriebseinrichtungen	Fr. 258'000.00	Fr. 264'191.30
Umgebungsarbeiten	Fr. 20'000.00	Fr. 34'347.55
Baunebenkosten	Fr. <u>504'200.00</u>	Fr. <u>109'225.75</u>
Total	Fr. 6'435'000.00	Fr. 6'516'319.75

Die Differenz vom Abrechnung Kto.-Nr. 3131.5040.004 der Investitionsrechnung der Gemeinde (Fr. 6'516'320.17) und der Bauabrechnung der Batimo AG Architekten SIA (Fr. 6'516'319.75) beträgt 42 Rappen, welche auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen ist.

Die Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag betragen Fr. 81'320.17 (ca. 1.26 %). Diese sind hauptsächlich durch Mehraufwände für den Liftumbau, Fassaden-, Sanitär-, Gips- und Deckenbauarbeiten sowie der teureren Laboreinrichtung für das Naturkundezimmer zu begründen. Trotz einer Reserveposition für Unvorhergesehenes und einigen Vergabeerfolgen konnte eine Kreditüberschreitung von 1.26% letztlich nicht verhindert werden.

Gegenüber dem Kostenvoranschlag wurden im Zuge der Submission und Realisierung die Kosten teilweise über andere Positionen abgerechnet. Beispielsweise wurden die Leuchten und Lampen separat ausgeschrieben, um einen möglichst wirtschaftlichen Preis zu erwirken. Dies hat zur Folge, dass die Leuchten und Lampen in einer eigenständigen Position (BKP 233) und nicht gemäss Kostenvoranschlag in der Position Elektroanlagen (BKP230) abgerechnet werden. Anders verhält es sich im Falle der im Kostenvoranschlag separat ausgewiesenen Innendämmung (BKP 225.2). Diese Arbeiten wurden der gleichen Unternehmung wie BKP 271 (Gipsarbeiten) vergeben und daher in der BKP 271 abgerechnet. Detailinformationen können der Bauabrechnung der Batimo AG Architekten SIA vom 11. Dezember 2023 sowie dem Kurzbericht zur Ausführung entnommen werden.

## **2.1 Förderbeiträge**

Die Modernisierung der Gebäudehülle wurde im Rahmen des Gebäudeprogramms vom Kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) mit einem Betrag von Fr. 153'710.00 und durch das Stromeffizienzprogramm des Kantons Zürich für die Modernisierung der Beleuchtung mit Fr. 13'944.00 unterstützt. Diese Förderbeiträge von insgesamt Fr. 167'654.00 waren kein Bestandteil des Brutto-Baukredites.

## **3. Schlussbemerkung**

Der sanierte Klassentrakt Pfaffberg ist zweckmässig und er entspricht den baulichen und betrieblichen Anforderungen. Er dient den Schülern und Lehrpersonen im täglichen Gebrauch und hat sich seit der Inbetriebnahme im Sommer 2019 bewährt. Der Gemeinderat beurteilt die vorliegende Bauabrechnung als richtig und vollständig. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, diese und den Zusatzkredit für die Mehrkosten zu genehmigen.

## **4. Referent**

Stefan Gubler, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

## **5. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat Antrag und Bericht geprüft und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die RGPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates, d.h. auch Zustimmung zum Antrag der Mehrkosten von Fr. 81'320.17.

Die RGPK nimmt von der leichten Kostenüberschreitung von 1.26 % Kenntnis. Die einzelnen Mehr- und Minderkosten wurden nachvollziehbar begründet.

Die RGPK empfiehlt inskünftig, solche Abrechnungen nach Ablauf der Garantiefrieten zeitnaher den zuständigen Gremien und dem Stimmvolk vorzulegen.