



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 26. November 2024

2024/175. Bauabrechnung über den Umbau und die Sanierung des Primarschulhauses Mettlen E Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 17. März 2025

Antrag

Die Bauabrechnung über den Umbau und die Sanierung des ehemaligen Sekundarschulhauses Mettlen Südtrakt (neu Mettlen E) im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11681 an der Hittnauerstrasse 20 wird genehmigt. Dem bewilligten Kredit von Fr. 4'890'000.00 stehen Aufwände von Fr. 4'651'870.39 gegenüber.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

An der Urnenabstimmung vom 1. September 2019 haben die Stimmberechtigten einen Kredit von Fr. 4'890'000.00 inkl. MwSt. für den Umbau und die Sanierung des heutigen Primarschulhauses Mettlen E bewilligt. Dem bewilligten Gesamtkredit von Fr. 4'890'000.00 inkl. MwSt. stehen Aufwendungen von insgesamt Fr. 4'651'870.39 inkl. MwSt. gegenüber (ca. – 4.87 %). Der Gemeinderat empfiehlt, die Abrechnung zu genehmigen.

1. Ausgangslage

Die Arbeiten über das an der Urnenabstimmung vom 1. September 2019 genehmigte Bauvorhaben über den Umbau und die Sanierung des heutigen Primarschulhauses Mettlen E begannen aufgrund einer strategischen Neuausrichtung der Schulraumplanung ein Jahr später als ursprünglich geplant. Weil mit dem Strategiewechsel neu alle Oberstufenklassen in der zu erweiternden Schulanlage Pfaffberg zusammengeführt werden, sollte der Westtrakt Mettlen E nach der Sanierung nicht mehr wie im Antrag geplant als Sekundarschulhaus, sondern neu als Primarschulhaus genutzt werden. Der Baustart erfolgte in den Sommerschulferien 2021. Etwa ein Jahr später, Ende der Sommerschulferien 2022, waren die Arbeiten so weit abgeschlossen, dass das Gebäude der Schule zur Nutzung übergeben werden konnte. Während der intensiven Bauphase konnte im Schulhaus Mettlen E kein Schulbetrieb stattfinden. Die betroffenen Sekundarschülerinnen und -Schüler wurden im temporären Schulraum, welcher dazu von der Alpenstrasse an die Pfaffbergstrasse verschoben worden war, unterrichtet.

Aufgrund des Konkurses eines Bauunternehmers in der Schlussphase der Bauarbeiten mussten diverse Elektroarbeiten (hauptsächlich im rückwärtigen Bereich) in den Monaten nach der Inbetriebnahme abgeschlossen werden. Diese Arbeiten wurden vorwiegend in den Schulferien und anderen schulfreien Zeiten durchgeführt.

Nachdem die 2-jährige Garantiefrist im Sommer 2024 abgelaufen ist, kann das Bauprojekt nun vollständig abgerechnet werden.



2. Bauabrechnung

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

Bewilligter Baukredit vom 1. September 2019:

Abrechnung Kto.-Nr. 3134.5040.006 der Investitionsrechnung

Minderkosten

Fr. 4'890'000.00

Fr. 4'651'870.39

Fr. 238'129.61

Die Verschiebungen und Abweichungen zum Kostenvoranschlag vom 11. April 2019 werden gemäss Bauabrechnung vom 8. November 2024 der Batimo AG Architekten SIA wie folgt ausgewiesen:

	Kostenvoranschlag	Abrechnung (Batimo)
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 353'300.00	Fr. 178'470.10
Gebäude	Fr. 4'138'700.00	Fr. 4'254'095.75
Betriebseinrichtungen	Fr. 123'500.00	Fr. 111'850.20
Umgebungsarbeiten	Fr. 110'000.00	Fr. 85'141.95
Baunebenkosten	Fr. <u>164'500.00</u>	Fr. <u>22'314.45</u>
Total	Fr. 4'890'000.00	Fr. 4'651'872.45

Die Differenz zwischen der Abrechnung auf dem Konto Nr. 3134.5040.006 der Investitionsrechnung der Gemeinde (Fr. 4'651'870.39) und der Bauabrechnung der Batimo AG Architekten SIA (Fr. 4'651'872.45) beträgt Fr. 2.06, welche auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen ist.

Die Minderkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag betragen Fr. 238'129.61 (ca. 4.87 %). Diese sind hauptsächlich durch diverse Vergabeerfolge und tiefere Baunebenkosten zu begründen.

Gegenüber dem Kostenvoranschlag wurden Kosten einzelner Bauwerke über andere Positionen abgerechnet. Dadurch konnten die Bauabläufe optimiert und Synergien bestmöglich genutzt werden. Beispielsweise wurden die Abbrucharbeiten (BKP 112) in den Baumeisterleistungen (BKP 211.0) oder die äusseren Malerarbeiten (BKP 227.1) in der Arbeitsvergabe der verputzten Aussenwärmmedämmung (BKP 226.2) integriert.

Detailinformationen können der Bauabrechnung der Batimo AG Architekten SIA vom 8. November 2024 sowie dem Kurzbericht zur Ausführung entnommen werden.

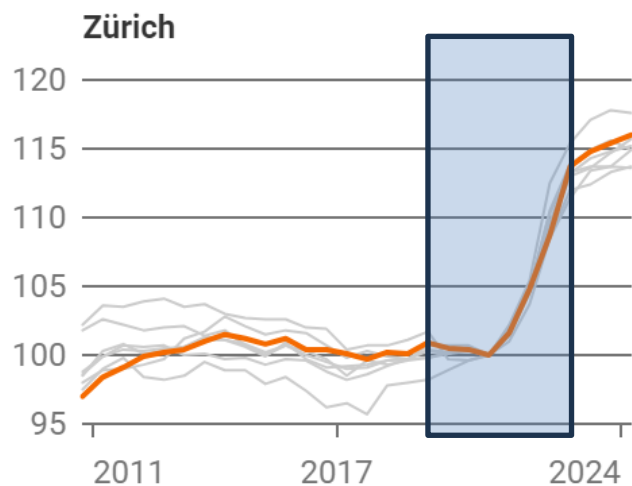
2.1. Förderbeiträge

Die energetische Modernisierung der ostseitigen Fassade und des Daches wurde im Rahmen des Gebäudeprogramms vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) mit einem Betrag von Fr. 28'660.00 unterstützt. Für die Modernisierung der Beleuchtung wurde dem Konto 3134.6310.000 ein Betrag über Fr. 5'351.00 gutgeschrieben. Dabei handelt es sich um einen Förderbeitrag des Stromeffizienzprogramms des Kantons Zürich.

2.2. Anpassung an die Baukostenentwicklung

Der Kredit erhöht oder reduziert sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlages vom 11. April 2019 (Baukostenindex 2019) bis zur Bauvollendung.

Der Schweizerische Baupreisindex für Hochbau, Grossregion Zürich, hat sich bis zur Bauvollendung im Oktober 2022 um 13 Prozentpunkte von Fr. 4'413'200.00 auf Fr. 4'986'916.00 (BKP 2, 4 und 5) erhöht. Der Gesamtkredit erhöht sich demnach auf insgesamt Fr. 5'463'716.00 inkl. MwSt.



Quelle: BFS – Schweizerischer Baupreisindex, 30.04.2024

3. Schlussbemerkung

Das sanierte Schulhaus Mettlen E erfüllt alle baulichen und betrieblichen Anforderungen und hat sich seit seiner Inbetriebnahme im Sommer 2022 im täglichen Gebrauch für Schülerinnen und Schüler wie auch Lehrpersonen als zweckmässig erwiesen. Der Gemeinderat beurteilt die vorliegende Bauabrechnung als korrekt und vollständig. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, diese zu genehmigen.

Behördlicher Referent: Stefan Gubler, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 17. März 2025 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 17. März 2025 zu verabschieden.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission unter Beilagen der Akten
 - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
 - Ressortvorsteher Infrastruktur/Finanzen der Schulpflege
 - Ressortvorsteherin Schulraumplanung/Bauprojekte der Schulpflege
 - Bereichsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Bildung
 - Leiter Schulverwaltung
 - Leiter Liegenschaften
 - Gemeinderatskanzlei
 - Schulpräsident

- Archiv L2.01.2
- Beschluss ist: Öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: