



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 18. März 2025

2025/44. Hochstrasse 32 (Dr. Brunner-Haus, Chinderhuus) - Aussensanierung Bewilligung des Baukredits von Fr. 238'000.00 (inkl. MwSt.)

1. Ausgangslage

Die Fassade (einschliesslich Fensterläden und Dachuntersicht) der Liegenschaft Hochstrasse 32 (Dr. Brunner-Haus, Chinderhuus) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12303 befindet sich in einem schlechten Zustand und ist dringend sanierungsbedürftig. Der Deckputz zeigt erhebliche Abplatzungen und die Fensterläden sind stark beschädigt. Bei der letzten Pinselsanierung wurde eine ungeeignete, diffusionsdichte Farbe verwendet, was dazu führte, dass der Untergrund Feuchtigkeit aufnahm und nicht wieder abgeben konnte. Dies hat zu Abplatzungen der Farbschicht und des Verputzes geführt.

2. Das Projekt - werterhaltende Massnahmen

Nach eingehenden Untersuchungen durch Bauphysiker (Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich) und weitere Fachleute wurde festgestellt, dass der Deckputz ersetzt und mit einer systemkompatiblen Farbe gestrichen werden muss. Der Grundputz weist zudem Risse sowie Hohlstellen auf und muss ebenfalls saniert werden. Die Fensterläden sind in einem derart schlechten Zustand, dass eine Reparatur unwirtschaftlich wäre. Die Scharniere und Kloben lösen sich, und die Fensterläden fallen teilweise auseinander. Daher müssen sie auch aus Sicherheitsgründen komplett ersetzt werden. Zur Werterhaltung werden zudem die Dachuntersichten und Aussenseiten der Fenster neu gestrichen.

Bei der Auswahl der Materialien und Farbtöne wird auf den Denkmalschutz Rücksicht genommen. Es werden die gleichen Materialien und Farbtöne wie bisher verwendet, um das historische Erscheinungsbild zu bewahren.

Die Sanierungsarbeiten müssen in den Sommermonaten und bei guter Witterung während des laufenden Betriebs durchgeführt werden.

3. Baubewilligung

Um eine möglichst hohe Kostengenauigkeit zu erlangen, wurde ein Baugesuch zum beschriebenen Vorhaben im Anzeigeverfahren eingereicht. Mit Baubewilligung vom 13. Februar 2025 wurden die geplanten Massnahmen am kommunal inventarisierten Gebäude bewilligt.

4. Kosten

Für die werterhaltende Sanierung sind auf Basis von Richtofferten Instandstellungskosten von insgesamt Fr. 238'000.- zu erwarten. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen (inkl. MwSt.):

Gärtnerarbeiten	:	Fr.	13'000.00
Fensterläden		Fr.	36'000.00

Fassadenarbeiten	Fr.	117'000.00
Fassadengerüst	Fr.	16'000.00
Malerarbeiten	Fr.	50'000.00
Steinmetz (Schätzung)	Fr.	6'000.00
Reserve für Unvorhergesehenes	Fr.	0.00
Instandsetzungskosten gesamt	Fr.	238'000.00

Die Kostenschätzung basiert auf Richtofferten und hat einen Genauigkeitsgrad von +/- 10 %.

Die Aussensanierung war ursprünglich mit Fr. 250'000.- für das Jahr 2024 budgetiert. Infolge umfassender Abklärungen für eine fachgerechte und nachhaltige Sanierung konnten im vergangenen Jahr jedoch keine Arbeiten mehr durchgeführt werden. Im Sommer 2024 ging man noch davon aus, dass im Herbst 2024 eine 1. Etappe für rund Fr. 50'000.00 und im Jahr 2025 eine 2. Etappe für Fr. 200'000.00 umgesetzt werden könnten. Daher sind für das laufende Jahr lediglich Fr. 200'000.00 budgetiert.

Ausgaben sind gebunden

Das Projekt umfasst ausnahmslos werterhaltende Massnahmen. Sie sind als gebunden im Sinne von § 103 Gemeindegesetz (GG) zu bezeichnen. Danach gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Die Sanierung ist, ohne Folgekosten zu verursachen, unaufschiebbar. Die Voraussetzungen in § 103 GG, die den Gemeinderat ermächtigen, den Kredit als gebundene Ausgabe in eigener Kompetenz zu bewilligen, sind somit erfüllt.

5. Zeitplan

- Arbeitsvergaben bis Ende April 2025
- Ausführung Juni bis Oktober 2025 (unter laufendem Betrieb)

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Bauprojekt über die Aussensanierung der Liegenschaft Hochstrasse 32 wird genehmigt.
2. Für die Bauarbeiten wird ein Kredit von Fr. 238'000.00 bewilligt.

Der Kreditbetrag gilt in der den budgetierten Betrag übersteigenden Höhe von Fr. 38'000 als gebundene Ausgabe i.S.v. § 103 Gemeindegesetz. Er wird der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 3160.7040.002, belastet.

3. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Abteilung Liegenschaften beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Liegenschaften
 - Lindenbaum, Chinderhuus (Mieter) z.K.

- Archiv L2.01.2
- Beschluss ist: Öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: