



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Einladung zur

Gemeindeversammlung

vom 16. Juni 2025, 20.00 Uhr,
im Dorfsaal Chesselhuus, Pfäffikon ZH

Antrag des Gemeinderats	Seite
Geschäft 1 Genehmigung der Jahresrechnung 2024	3
Geschäft 2 Bauabrechnung über den Ersatz-Neubau des Garderobengebäudes Sportplatz Barzloo	4
Geschäft 3 Bauabrechnung über den Umbau und die Sanierung des Primarschulhauses Mettlen E	6

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, 23.05.2025

Präsidiales
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH
Tel. 044 952 51 80
praesidiales@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Geschäft 1
Genehmigung der Jahresrechnung 2024
(siehe separate Broschüre)

Behördlicher Referent:
Stefan Gubler, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Geschäft 2

Baubrechnung über den Ersatz-Neubau des Garderobengebäudes Sportplatz Barzloo

Antrag

Die Bauabrechnung zum Ersatzneubau des Garderobengebäudes auf dem Sportplatz Barzloo, Grundstück Kat.-Nr. 11172, an der Speckstrasse 20 wird genehmigt. Dem bewilligten Kredit von Fr. 3'386'500.00 stehen Ausgaben von Fr. 3'349'125.73 gegenüber.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

An der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 haben die Stimmberechtigten einen Kredit von Fr. 3'386'500.00 inkl. MwSt. für den Ersatzneubau des Garderobengebäude auf dem Sportplatz Barzloo bewilligt. Dem bewilligten Gesamtkredit stehen Ausgaben von insgesamt Fr. 3'349'125.73 inkl. MwSt. gegenüber (ca. -1.1 %).

Der Gemeinderat beantragt, die Abrechnung zu genehmigen. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) empfiehlt ebenfalls, die Abrechnung zu genehmigen.

1. Ausgangslage

Die Arbeiten über das an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 genehmigte Bauvorhaben begannen im Mai 2021. Knapp ein Jahr später, am 22. März 2022, konnte das Gebäude abgenommen und zur Nutzung übergeben werden. Das Eröffnungsfest fand am 26. Juni 2022 statt. Da der Ersatzneubau an neuer Lage errichtet wurde, konnte zur Überbrückung des Spielbetriebs auf Provisorien verzichtet werden. Der Trainings- und Spielbetrieb der 35 Mannschaften konnte während der Bauphase aufrechterhalten werden.

Nachdem die zweijährige Garantiefrist im vergangenen Jahr abgelaufen ist und die letzten Mängelbeseitigungen und Nachbesserungsarbeiten durchgeführt wurden, kann das Bauprojekt vollständig abgerechnet werden.

2. Bauabrechnung

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

Bewilligter Baukredit vom 27. September 2020:	Fr.	3'386'500.00
Abrechnung Kto.-Nr. 3420.5040.003 der Investitionsrechnung	Fr.	<u>3'349'125.73</u>
Minderkosten	Fr.	37'374.27

Die Verschiebungen und Abweichungen zum Kostenvoranschlag werden gemäss Bauabrechnung der Neyer Hotz Bauleitung GmbH vom 3. Februar 2025 wie folgt ausgewiesen:

	<u>Kostenvoranschlag</u>	<u>Abrechnung (Bauleitung)</u>
Grundstück	Fr. 28'500.00	Fr. 35'305.05
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 134'000.00	Fr. 244'326.80
Gebäude	Fr. 2'715'000.00	Fr. 2'539'603.25
Umgebung	Fr. 420'000.00	Fr. 469'003.05
Baunebenkosten	Fr. <u>89'000.00</u>	Fr. <u>60'887.50</u>
Total	Fr. 3'386'500.00	Fr. 3'349'125.65

Die Differenz vom Abrechnungskonto Nr. 3420.5040.003 der Investitionsrechnung der Gemeinde (Fr. 3'349'125.73) und der Bauabrechnung der Neyer Hotz Bauleitungen GmbH (Fr. 3'349'125.65) beträgt 8 Rappen, welche auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen ist.

Die Minderkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag betragen Fr. 37'374.27 (ca. -1.1 %).

Massgebende Kostenabweichungen gegenüber dem Kostenvoranschlag sind Mehraufwendungen aufgrund des Kanalisationsanschlusses entlang der Speck-/Barzloostrasse sowie der Verlagerung des Baugrubenaushubs von BKP 2 (Gebäude) zu BKP 1 (Vorbereitungsarbeiten). Die Minderkosten Gebäude sind hauptsächlich durch Vergabeerfolge bei den Positionen Baumeisterarbeiten, Montagebau als Leichtkonstruktion und Bedachungsarbeiten zu begründen. Diese konnten erfreulicherweise die Gewerke, welche gegenüber dem Kostenvoranschlag teurer wurden, mehr als kompensieren.

Detailinformationen können dem Kurzbericht zur Ausführung der Forster & Linsi AG und der Neyer Hotz Bauleitungen GmbH vom 3. Februar 2025 entnommen werden.

Beitrag Fussballclub Pfäffikon

Der FC Pfäffikon hat sich am 17. März 2022 mit einer Zahlung von Fr. 250'000.00 am Projekt beteiligt. Die Kostenbeteiligung ist kein Bestandteil des Baukredits und wurde dem Konto Nr. 3420.6360.000 gutgeschrieben.

Förderbeiträge

Mit Schreiben vom 31. Mai 2021 hat das Sportamt des Kantons Zürich einen Beitrag aus dem kantonalen Sportfonds in Höhe von rund Fr. 376'000.00 zugesichert. Davon entfallen Fr. 66'000.00 auf den Fussballclub Pfäffikon aufgrund seiner massgeblichen finanziellen Beteiligung am Bauvorhaben. Die Gelder werden nach genehmigter Bauabrechnung beim Sportamt des Kantons Zürich eingefordert.

3. Schlussbemerkung

Das neue Garderobengebäude erfüllt sowohl die baulichen als auch die betrieblichen Anforderungen und es hat sich seit seiner Inbetriebnahme als zweckmässig und funktional im täglichen Gebrauch erwiesen. Der Gemeinderat beurteilt die vorliegende Bauabrechnung als korrekt und vollständig. Der Gemeindeversammlung wird daher beantragt, die Bauabrechnung 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.

Der Umbau konnte erfreulicherweise gegenüber dem bewilligten Kredit mit Minderkosten von rund CHF 37'000 abgeschlossen werden.

Geschäft 3

Bauabrechnung über den Umbau und die Sanierung des Primarschulhauses Mettlen E

1. 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 sowie die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) empfehlen, die Abrechnung zu genehmigen.

2. 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 Sekundar-Schülerinnen 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.

3. Bauabrechnung

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

Bewilligter Baukredit vom 1. September 2019:	Fr. 4'890'000.00
Abrechnung Kto.-Nr. 3134.5040.006 der Investitionsrechnung	Fr. <u>4'651'870.39</u>
Minderkosten	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 Aussenwärmedämmung (BKP 226.2) integriert.

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

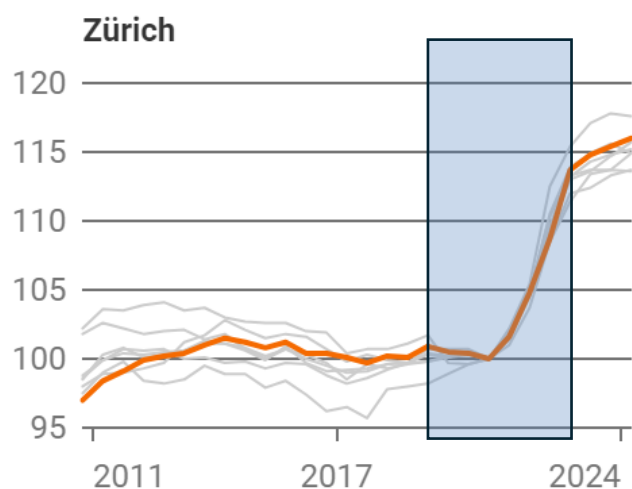
Förderbeiträge

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.

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

4. 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.

5. Referent

Stefan Gubler, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

6. 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.

Das Vorhaben konnte trotz erheblicher Bauteuerung im vorgesehenen Kreditrahmen abgeschlossen werden. Dies unter erschwerten Umständen wie Strategiewechsel bezüglich Nutzung des Baus und Konkurs eines wichtigen Unternehmers. Es ist zudem erfreulich, dass die hohe Bauteuerung keine Auswirkungen auf die Gesamtkosten hatte.