



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 16. September 2025

2025/143. Schulanlage Mettlen, Trakt C und Trakt D, Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 905'000

Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025

Antrag

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Sanierung des Schulhaus Mettlen C und den Ersatzneubau vom Schulhaus Mettlen D wird ein Kredit von Fr. 905'000 (inkl. MwSt.) bewilligt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Um erforderliche werterhaltende und betriebliche Massnahmen durchzuführen und den mittel- und langfristigen Raumbedarf sicherzustellen, ist eine etappierte Umsetzung der Bautätigkeiten für die Schulhäuser Mettlen C und Mettlen D vorgesehen. In einem ersten Schritt soll der Schulhaustrakt Mettlen C erweitert und gesamt saniert werden. Der zweite Schritt umfasst einen Ersatzneubau am Standort vom Schulhaustrakt Mettlen D, welcher aus betrieblicher Sicht nicht mehr den heutigen Raumanforderungen entspricht und deshalb abgebrochen werden soll.

Gemäss einer Grobkostenschätzung eines Kostenplaners, im Zusammenhang mit einer bereits durchgeführten Machbarkeitsstudie, sind Investitionen in der Höhe von ca. 16.5 Mio. Franken inkl. MwSt. zu erwarten. Für die Findung eines geeigneten Generalplaner-Teams wurde ein Planerwahlverfahren durchgeführt. Bei einer Zustimmung zum vorliegenden Projektierungskredit werden die General- und Fachplanerleistungen an das erstplatzierte Generalplaner-Team vergeben.

Für die Ausarbeitung eines abstimmungsreifen Bauprojekts samt detailliertem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) und der Erlangung einer Baubewilligung soll ein Projektierungskredit von Fr. 905'000 (inkl. MwSt.) bewilligt werden.

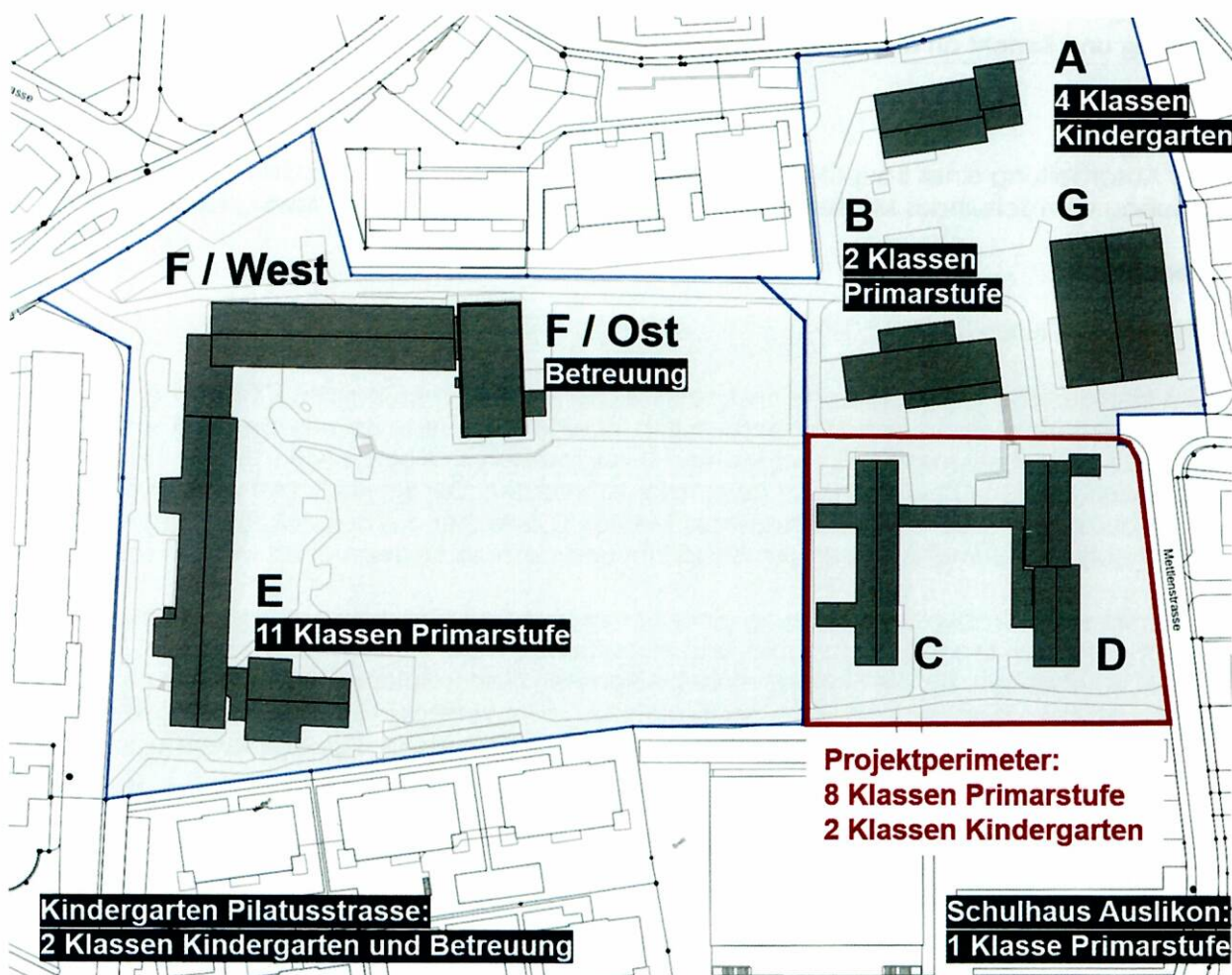
Über den Baukredit wird nach Ausarbeitung des Bauprojekts in einer Urnenabstimmung entschieden.

1. Ausgangslage

Die beiden Primarschulhäuser Mettlen C und Mettlen D, erbaut zwischen 1959 und 1965, weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Einerseits sind umfassende Instandsetzungsmassnahmen vorwiegend in den Bereichen Sanitär, Heizung, Elektro und Innenausbau notwendig, andererseits genügt insbesondere der heutige Schulhaustrakt Mettlen D den Anforderungen eines zeitgemässen Schulbetriebs nicht mehr. Es fehlen Gruppenräume, die Garderobensituation ist unzureichend und die ehemalige Hauswartwohnung, die aktuell aus Kapazitätsgründen für schulische Zwecke genutzt wird, ist räumlich ungenügend. Beide Trakte entsprechen weder den heutigen Standards für hindernisfreies Bauen noch den aktuellen energetischen und brand-schutztechnischen Vorgaben.

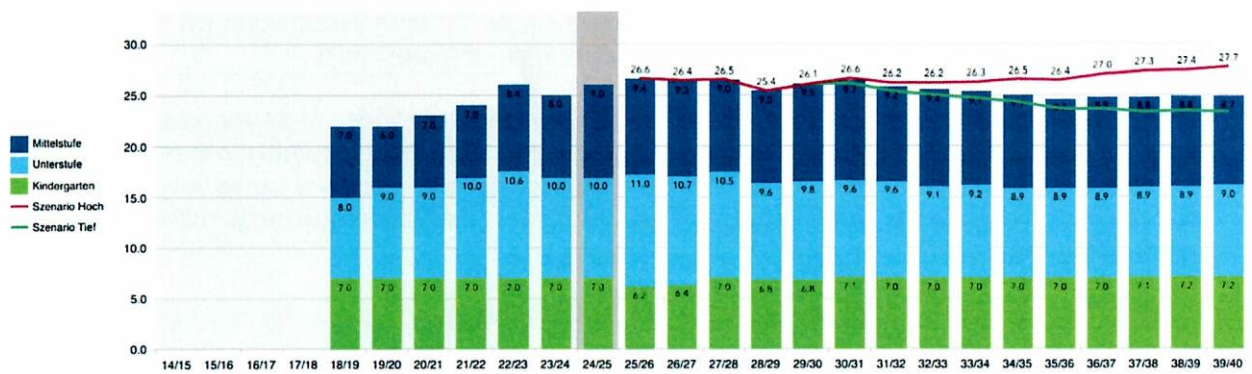


In den Jahren 2023 bis 2024 wurde, basierend auf der Schulraumplanung und Schülerprognose aus dem Jahr 2021/22, eine umfassende Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung des Schulareals Mettlen erarbeitet. Dabei wurden sämtliche Schulbauten der Schuleinheit Mettlen (Schulanlage Mettlen, Kindergarten Irgenhausen, Schulhaus Auslikon und Kindergarten Pilatusstrasse) berücksichtigt und aufgezeigt, wie der Raumbedarf der Primarschule – inklusive der notwendigen Kindergärten und des Betreuungsangebots – künftig organisiert werden kann. Die Planung sieht vor, den Trakt F (Ost) künftig für die Betreuung zu nutzen. Das Schulhaus Mettlen F (West) soll bis auf Weiteres keine massgebenden baulichen Veränderungen erfahren und weiterhin für musikalischen Unterricht, als Schulbibliothek und Singsaal genutzt werden. Abgeleitet von dieser Gesamtsicht, wurde der Raumbedarf und die erforderlichen baulichen Massnahmen an den Trakten C und D aufgezeigt.



Übersicht Schulanlage Mettlen

Die inzwischen aktualisierte Schülerprognose der Eckhaus AG vom 20. Mai 2025 zeigt, entgegen den früheren Erwartungen, eine Stagnation der Schülerzahlen in der Schulanlage Mettlen. Diese neue Erkenntnis bestätigt das geplante etappierte Vorgehen, welches im nachfolgenden Kapitel näher erläutert wird.



Quelle: Prognose der Klassenentwicklung (ohne DAZ-Aufnahmeklasse) am Standort Mettlen, Stand 2025, Eckhaus AG

Basierend auf der aktualisierten Klassenprognose soll auf der Schulanlage Mettlen künftig Raum für 6 Kindergartenklassen und 21 Primarstufenklassen geschaffen werden. Mit einer späteren Ausbautetappe könnte bei Bedarf Raum für weitere 3 Klassen realisiert werden.

Auf der Kindergartenstufe ist eingerechnet, dass der Kindergarten Pilatusstrasse weitergeführt, der Kindergarten Irgenhausen aber nach dem Ausbau der Schulanlage Mettlen stillgelegt wird. Nebst den bestehenden 4 Kindergärten im Trakt A sollen künftig 2 Kindergärten im Ersatzneubau Trakt D geführt werden.

Auf der Primarstufe werden gemäss aktualisierter Prognose mittelfristig ca. 20 Klassen erwartet, zuzüglich einer DaZ-Klasse (Deutsch als Zweitsprache, welche als eigenständige Klasse geführt wird, in der Prognose aber separat ausgewiesen ist). Langfristig, das heisst bis in 15 Jahren, gehen in der Prognose die Klassenzahlen je nach Szenario auseinander, der Trend weist aber Richtung Stagnation. Zusätzlich zum Raumangebot auf der Schulanlage Mettlen soll weiterhin eine Schulklasse in Auslikon geführt werden. Die notwendigen 21 Klassen (inkl. DaZ-Klasse) verteilen sich so auf der Schulanlage, dass 11 Klassen im Trakt E, 2 Klassen im Trakt B und insgesamt 8 Klassen in den Trakten D und C geführt werden sollen.

2. Projektidee

Um die zur Sicherstellung des Betriebs notwendigen Nebenräume zu erlangen, ist vorgesehen, das Schulhaus Mettlen C zu erweitern. Durch einen kleineren westseitigen Erweiterungsanbau kann das Schulhaus in Bezug auf die gesetzlich geforderte Behindertengerechtigkeit ertüchtigt werden. Die aktuell mittig angeordneten Klassenzimmer werden zu Gruppen- und Förderräumen umgebaut. Ein Korridor verbindet die beiden Treppenhäuser miteinander, wodurch nur eine Liftanlage erforderlich ist und die Durchgängigkeit innerhalb des Gebäudes gewährleistet wird.

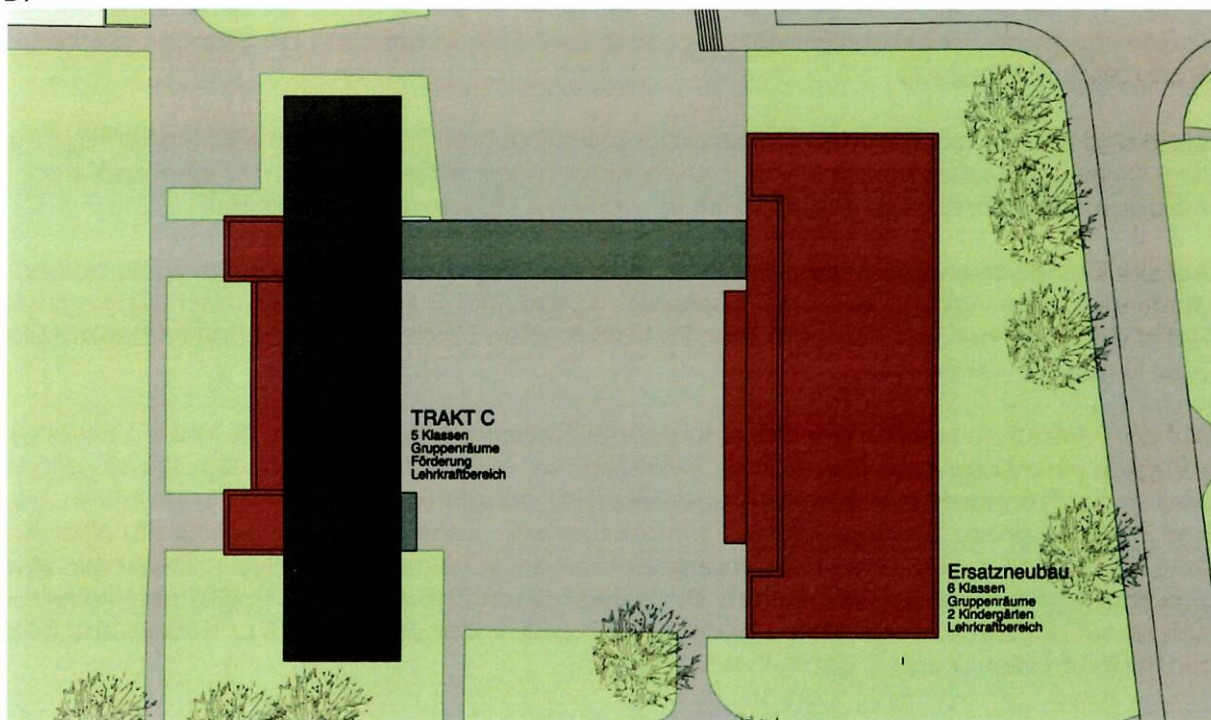
Aus betrieblicher Sicht weist das heutige Schulhaus Mettlen D gravierende Defizite auf: Die räumlichen Strukturen und die bestehende Infrastruktur genügen den Anforderungen eines zeitgemässen Schulbetriebs nicht. Eine bauliche Anpassung wäre mit hohen Kosten verbunden, wobei das Resultat den betrieblichen Bedürfnissen trotzdem nicht gerecht würde. Auch aus werterhaltender Perspektive überzeugt das Gebäude nicht. Daher soll das Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Sofern wirtschaftlich sinnvoll, soll das Untergeschoss mit den Schutzräumen erhalten bleiben. Vorgesehen ist, im Erdgeschoss zwei Kindergartenklassen mit eigenem Aussenraum unterzubringen. Im Obergeschoss sind Primarschulklassenzimmer sowie Gruppen- und Förderräume geplant.

Gemäss Abklärungen beim kantonalen Amt für Militär und Zivilschutz können die vorhandenen Schutzräume der Gebäude Mettlen C und Mettlen D aufgehoben werden, wodurch das Untergeschoss uneingeschränkt der Schule zur Verfügung steht und das Bauvorhaben erheblich erleichtert wird. Das erforderliche Gesuch wurde bereits bewilligt, sofern das Bauvorhaben durchgeführt wird.

Im Zuge des Projekts wird die bestehende Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt, an welcher auch das Schulhaus Mettlen B angeschlossen wird.

Der aktuelle Pausenplatzbereich vor dem Trakt C (Pausenplatz Süd) soll inklusiv dem Baumbestand möglichst erhalten bleiben. Ebenso die gedeckte Verbindung zwischen den beiden Trakten. Der Abbruch der erhöhten Wiese bei der ehemaligen Hauswartwohnung vom Trakt D und die Neugestaltung dieses Bereichs erlaubt es, auch den nördlichem Pausenplatzbereich attraktiver zu gestalten.

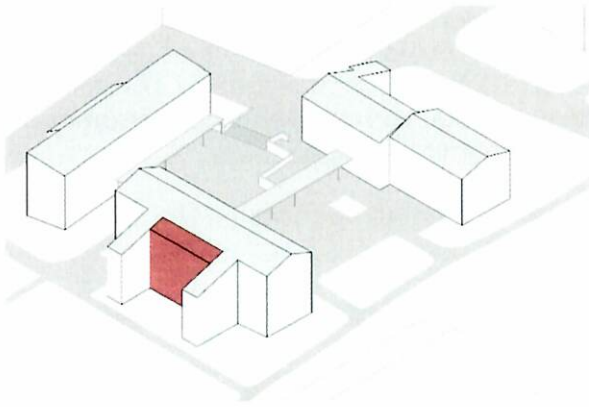
Nachstehend ein schematischer Grundriss des erweiterten Trakt C und des Ersatzneubaus Trakt D:



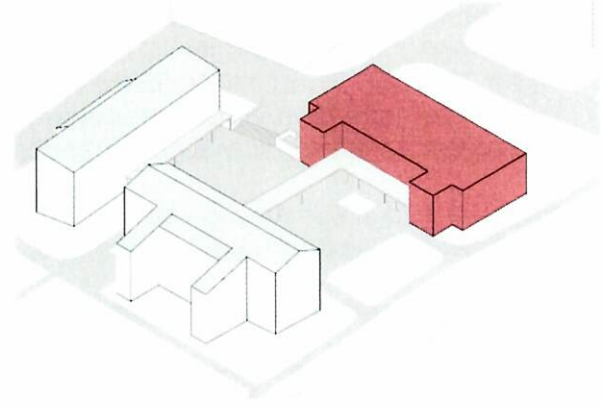
Quelle: Machbarkeitsstudie vom 15. Juli 2024, Immoprogress AG

Etappiertes Vorgehen

Im ersten Schritt ist die Gesamtanierung des Schulhauses Mettlen C vorgesehen. Anschliessend soll der Ersatzneubau Mettlen D realisiert werden. Gemäss den aktuellen Schülerprognosen kann ein zweigeschossiger Neubau für 3 Primar- und 2 Kindergartenklassen den Raumbedarf für die kommenden 15 Jahre abdecken. Für den Fall, dass die Schülerzahlen entgegen den neuesten Schülerprognosen langfristig wieder ansteigen und dies zu Kapazitätsengpässen führt, wird eine spätere Aufstockung vom Ersatzneubau Mettlen D für weitere 3 Primarklassen bis zur Stufe Vorprojekt bereits jetzt schon in der Planung berücksichtigt. Damit wird sichergestellt, dass per Schuljahr 2031/32 kein überdimensioniertes Schulhaus in Betrieb genommen wird, welches voraussichtlich während mindestens ein bis zwei Dekaden schlecht ausgelastet wäre. Zudem ermöglicht eine spätere Erweiterungsetappe die Nutzung der Räume bei Bedarf an die pädagogischen Anforderungen anzupassen, welche sich in einem stetigen Wandel und Weiterentwicklung befinden.



1. Etappe (Sanierung Mettlen C)



2. Etappe (Ersatzneubau Mettlen D)

Kindergarten Irgenhausen

Wie erwähnt, umfasst der Ersatzneubau Mettlen D voraussichtlich zwei Kindergartenklassen, wobei eine davon die bestehende Klasse des Kindergartens Irgenhausen an der Dorfstrasse 6 ersetzen soll. Auf Basis der aktuellen Schülerprognose wird das Kindergartengebäude Irgenhausen nach heutigem Wissensstand nicht mehr für schulische Zwecke gebraucht und soll nach der Fertigstellung des vorliegenden Bauvorhabens verkauft werden. Ein Marktwertgutachten vom 26.06.2025 der Elliscasis Immobilien GmbH schätzt den Verkaufserlös auf ca. 1.72 Mio. Franken.

Grobkostenschätzung der Baukosten

Eine Grobkostenschätzung der PBK AG, welche im Rahmen der Machbarkeitsstudie beauftragt wurde, beziffert die Investitionskosten der Projektidee auf insgesamt rund 16.5 Mio. Franken inkl. MwSt. Diese Schätzung umfasst die Erweiterung und Gesamtanierung des Schulhauses Mettlen C, den Ersatzneubau Mettlen D (ohne spätere Realisierung der Aufstockung) sowie die Wärmepumpe mit Erdsonden für die Schulhäuser Mettlen B, C und D. Es ist zu beachten, dass diese Zahl lediglich einen ungefähren Richtwert darstellt und sich im Verlauf der weiteren Projektierung konkretisieren wird.

Projektgenauigkeit

Die oben beschriebene Projektidee basiert auf der 2023 bis 2024 durchgeführten Machbarkeitsstudie. Das konkrete Projekt wird sich im Verlauf der Projektierungsphase in Bezug auf Raumeinteilung, Materialisierung, Anordnung der Treppenhäuser (Mettlen D) usw. weiterentwickeln und fortlaufend optimiert. Die grundlegenden Anforderungen – wie die benötigten Flächen, gesetzlich bedingte Vorgaben und die Etappierbarkeit – bleiben dabei unverändert.

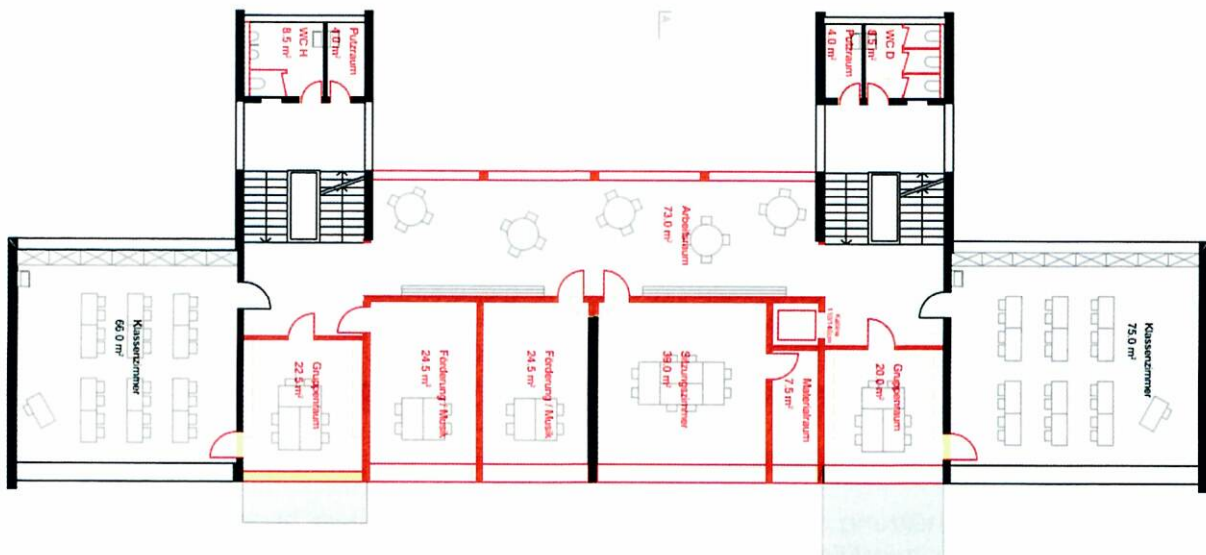
3. Planerwahlverfahren zur Findung eines geeigneten Generalplaner-Teams

Basierend auf den Resultaten der Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung entschied sich der Gemeinderat mit Beschluss vom 9. Juli 2024, ein selektives Planerwahlverfahren zur Findung eines geeigneten Generalplaners durchzuführen. Insgesamt sind 15 Bewerbungen eingegangen, wovon sich fünf Generalplanerteams für die zweite Phase qualifiziert haben. Die fünf hierzu eingeladenen Anbieter haben eine Honorarofferte mit Referenzen und Ideen zur Projektumsetzung eingereicht. Das zuständige Bewertungsgremium, zusammengesetzt aus Vertretern der Schulpflege, der Schulverwaltung, der Liegenschaftenverwaltung, einem externen Architekten und dem Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften, hat die eingereichten Unterlagen bewertet und dem Gemeinderat präsentiert.

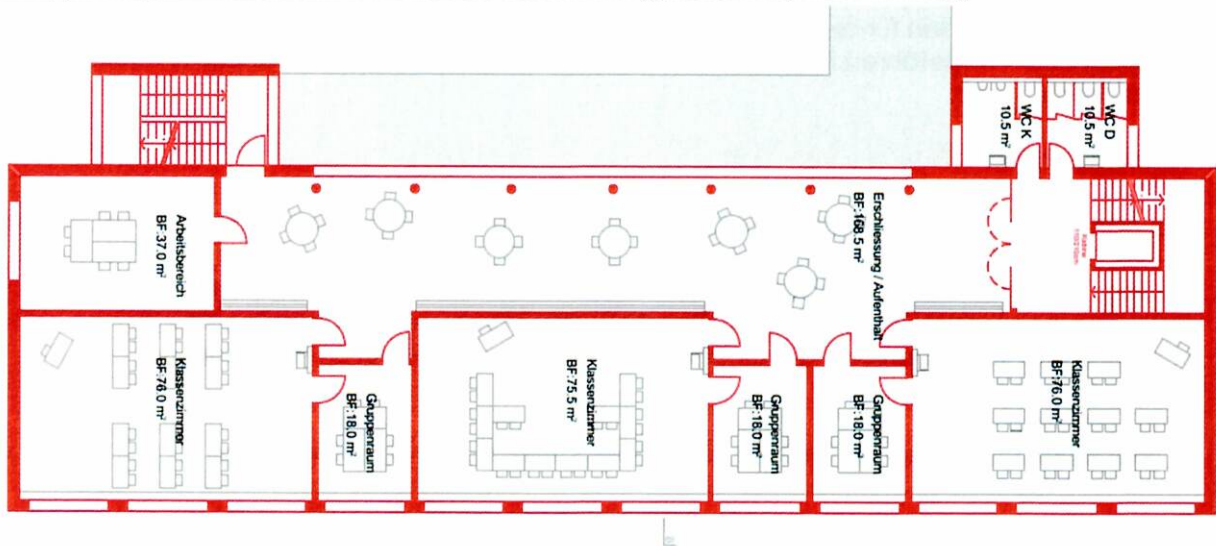
Mit Beschluss des Gemeinderats vom 27. Mai 2025 wurde der Planungsauftrag für die Sanierung des Primarschulhauses Mettlen C und den Neubau Primarschulhaus Mettlen D zum Gesamtpreis von Fr. 2'170'065.25 inkl. MwSt. an die Batimo AG Architekten SIA, Zürich vergeben. Diese Vergabe erfolgte unter dem Vorbehalt, dass der Projektungskredit von der Gemeindeversammlung und später der Baukredit in einer Urnenabstimmung genehmigt werden.

Nachstehend einige Auszüge vom Projektvorschlag der Batimo AG Architekten SIA, welcher in der Projektierungsphase konkretisiert wird.

1. Etappe, Gesamtsanierung Mettlen C, Grundriss 1. und 2. OG (grober Projektvorschlag)



2. Etappe, Ersatzneubau Mettlen D, Grundriss 1. OG (grober Projektvorschlag)



4. Schulbetrieb während der Bauphase

Durch das etappierte Vorgehen muss der Schulbetrieb nicht in aufwändige Schulprovisorien ausweichen. Während der ersten Etappe (ca. Frühjahr 2028 bis Sommer 2029) soll das Schulhaus Mettlen C erweitert und gesamtsaniert werden. Die Klassen und Lehrpersonen werden auf die vorhandenen Räume auf dem Areal Mettlen verteilt. Insbesondere das bereits sanierte Schulhaus Mettlen E verfügt hierfür noch über genügend Kapazitäten. Im Anschluss (Sommer 2029 bis Sommer 2031) wird der Ersatzneubau Mettlen D realisiert. Per Schuljahr 2031/32 soll das gesamte Bauvorhaben abgeschlossen sein.

Die Perle am Pfäffikersee

Damit dieses ambitionierte Ziel ohne Schulprovisorien erreicht werden kann, ist es entscheidend, dass das Bauvorhaben in dieser passenden Zeitspanne umgesetzt wird. Daher soll, nach der Genehmigung an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025, zügig mit den Projektierungsarbeiten begonnen werden. Sobald das Bauprojekt samt Kostenvoranschlag vorliegt, wird die Bevölkerung gestützt auf Art. 10 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) an einer Informationsveranstaltung über die Einzelheiten orientiert, bevor dann an der Urnenabstimmung im Jahr 2027 über den Baukredit befunden wird. Sollte die Mehrheit der Stimmbevölkerung von Pfäffikon dem Bauvorhaben und dem Baukredit zustimmen, würden voraussichtlich im Frühjahr 2028 die Bauarbeiten starten. Während der gesamten Bauzeit kann der Schulbetrieb auf dem Areal Mettlen, unter gewissen Immissionen und Einschränkungen, aufrechterhalten bleiben.

5. Projektierungskredit

Gemäss Art. 16 Ziff. 9 GO muss der Gemeindeversammlung ungeachtet der Kreditkompetenzen ein Planungskredit unterbreitet werden, falls der Baukredit mutmasslich mehr als 2,0 Mio. Franken beträgt. Diese Voraussetzung ist gegeben.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen wurde ein selektives Planerwahlverfahren der Generalplanerleistungen für die Projektierung und Realisierung der Schulhaustrakte Mettlen C und Mettlen D durchgeführt, wobei die Aufstockung vom Schulhaus Mettlen D lediglich bis Stufe Vorprojekt geplant wird.

Die zu erwartenden Honoraraufwendungen für Fachspezialisten (Landschaftsarchitekt, Geologe, Geometer etc.) basieren auf Schätzungen und Erfahrungswerten. Der notwendige Projektierungskredit für ein abstimmungsreifes Bauprojekt errechnet sich wie folgt:

<u>Arbeitsgattung</u>	<u>Honorar inkl. MwSt.</u>
Generalplaner	
Architektur und Baumanagement	Fr. 365'000.00
Bauingenieurleistung	Fr. 110'000.00
HLS-Ingenieur (Heizung, Lüftung, Sanitär)	Fr. 46'000.00
Elektroingenieur	Fr. 51'000.00
Bauphysik	Fr. 33'000.00
Brandschutzplaner	Fr. 23'000.00
Fachkoordination	Fr. 8'000.00
Generalplanerfunktion	Fr. 19'000.00
Nebenkosten	Fr. 19'000.00
Erdbebenertüchtigung	Fr. 10'000.00
Landschaftsarchitektur	Fr. 60'000.00
Geologe / Baugrunduntersuchung	Fr. 15'000.00
Gebäudeschadstoffe	Fr. 15'000.00
Weitere Fachspezialisten (TV-Untersuch, Geometer, Visualisierungen)	Fr. 26'000.00
Zwischentotal	Fr. 800'000.00
MwSt. 8.1 %	Fr. 64'800.00
Reserve 5 %	Fr. 40'000.00
Rundung	Fr. 200.00
Total Projektierungskredit inkl. MwSt.	Fr. 905'000.00

Damit ein abstimmungsreifes Bauprojekt samt Kostenvoranschlag erarbeitet werden kann, soll ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 905'000.00 (inkl. MwSt., Nebenkosten und Rundung) zulasten der Investitionsrechnung (Konto 3132.5040.012) bewilligt werden.

6. Zeitlicher Ablauf

Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

Frühjahr 2027	Baubewilligungsverfahren
Frühling 2027	Informationsanlass zum Bauprojekt
Sommer 2027	Baukredit (Urnenabstimmung)
Sommer 2029	Bezug saniertes Schulhaus Mettlen C
Sommer 2031	Bezug Ersatzneubau Mettlen D

7. Schlussbemerkung

Der Gemeinderat und die Schulpflege wollen die Schulhausbauten gemäss der Schulraumplanung umsetzen. Nur so können räumliche Engpässe verhindert und ein ordentlicher und zeitgemässer Schulbetrieb ohne Provisorien sichergestellt werden. Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Kreditvorlage zuzustimmen.

Behördliche Referenten: Stefan Gubler, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
Nicole Keller-Hochuli, Schulpräsidentin

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 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 8. Dezember 2025 zu verabschieden.
 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission unter Beilage der Akten
 - Mitglieder Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule (5)
 - Bereichsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Schulverwaltung
 - Gemeinderatskanzlei
- Archiv L2.01.2
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH


Marco Hüzel
Gemeindepräsident


Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: **23. Sep. 2025**