Gemeinde Pfäffikon Kanton Zürich

Erweiterung Asylunterkunft
Hochstrasse 63 in 8330 Pfäffikon ZH

KURZBERICHT ZUR AUSFÜHRUNG



8330 Pfäffikon ZH, 10. Oktober 2025 / lr/ms

Forster & Linsi AG
Frohwiesstrasse 5
8330 Pfäffikon

1. EINLEITUNG

Die bestehende Asylunterkunft an der Hochstrasse 63 wurde im Jahre 2014 geplant und realisiert. Aufgrund der erhöhten Aufnahmequoten für Schutzsuchende hat der Gemeinderat entschieden, die bestehende Gemeinschaftsunterkunft an der Hochstrasse zu vergrössern.

Nachfolgend werden in diesem „Kurzbericht zur Ausführung“ in einer gerafften Form der Projektablauf sowie die Projektausführung mit den Kostenentwicklungen respektive deren Auswirkungen auf die nun vorliegenden, definitiven Gesamtkosten beschrieben.

2. PROJEKTORGANISATION

2.1	**Bauherrschaft**	Gemeinde Pfäffikon ZH Liegenschaftenverwaltung Hochstrasse 65 8330 Pfäffikon ZH
2.2	**Projektverfasser**	Forster & Linsi AG Frohwiesstrasse 5 8330 Pfäffikon ZH
2.3	**Koordination Planungen** **Baueingabe**	Forster & Linsi AG Frohwiesstrasse 5 8330 Pfäffikon ZH
2.4	**Submissionen** **Bauleitung** **Rechnungen / Abrechnungen**	Forster & Linsi AG Frohwiesstrasse 5 8330 Pfäffikon ZH
2.5	**Fachplanung** **Bauingenieur**	Forster & Linsi AG Frohwiesstrasse 5 8330 Pfäffikon ZH
2.6	**Fachplanung** **Elektroingenieur**	Wolf Elektro AG Schanzstrasse 19 8330 Pfäffikon ZH
2.7	**Fachplanung** **HLKS-Ingenieur**	MD-Plan GmbH Schanzstrasse 17 8330 Pfäffikon ZH

3. TERMINÜBERSICHT

In dieser Übersicht sind nur die für den baulichen Ablauf wichtigsten Daten zusammengestellt.

	Ausschreibung der Gesamtleitung (Projektierung und Bauleitung) im Einladungsverfahren durch die Gemeinde Pfäffikon, Abteilung Liegenschaften.
21.02.2023	Genehmigung Projektkosten durch den Gemeinderat
21.02.2023	Auftragserteilung an die Forster & Linsi AG für die Teilleistungen (Phase 31 – 33 Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren).
03.11.2023	Einreichung der Baueingabe. (Publikation am 15. Dezember 2023)
29.01.2024	Baurechtliche Bewilligung durch die Baubehörde Pfäffikon.
03.03.2024	Urnenabstimmung
Mai bis Oktober 2024	Submissionen und Auftragserteilungen sowie Ausführungsplanung.
01.10.2024	Teilbaufreigabe durch die Gemeinde Pfäffikon, Abteilung Bau und Umwelt.
Oktober und November 2024	Aushubarbeiten und Werkleitungsbau.
Mitte November 2024	Start Baumeisterarbeiten.
Januar und Februar 2025	Holzbauarbeiten
Februar bis Juni 2025	Innenausbauarbeiten
08. Juli 2025	Einweihung Erweiterungsbau Asylunterkunft.
Oktober 2025	Definitive Bauabrechnung durch die Forster & Linsi AG fertig gestellt mit Kurzbericht zur Ausführung.

4. BAUKOSTEN

Die Kreditbewilligung basierte auf dem Beschluss der Urnenabstimmung vom 03. März 2024 über Fr. 2‘030‘000.00

Die Gegenüberstellung der effektiven Kosten gemäss Bauabrechnung mit dem bewilligten Kredit folgendes Bild:

Bezeichnung	***Bewilligter Kredit gemäss Beschluss Urnenabstimmungt vom 03. März 2024***	***Abrechnung vom 10. Oktober 2025***	***Mehr- / Minderkosten***
BKP 0 Grundstück	Fr. 12‘000.00	Fr. 1‘239.00	Fr. - 10‘761.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 19‘500.00	Fr. 10‘914.05	Fr. - 8‘585.95
BKP 2 Gebäude	Fr. 1‘775‘000.00	Fr. 1‘783‘756.43	Fr. + 8‘756.43
BKP 4 Umgebung	Fr. 35‘000.00	Fr. 49‘743.90	Fr. + 14‘743.90
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 85‘500.00	Fr. 63‘371.90	Fr. - 22‘128.10
BKP 7 Reserven und Unvorhergesehenes	Fr. 103‘000.00	Fr. 0.00	Fr. - 103‘000.00
Total inkl. 8.1 % MwSt	***Fr. 2‘030‘000.00***	***Fr. 1‘909‘025.28***	***Fr. - 120‘974.72***

Gesamthaft werden Minderkosten von Fr. 120‘974.72 ausgewiesen, dies entspricht 5.96 % des Kredits.

Begründung der Minderkosten

Die Schlussabrechnung weist Minderkosten von 5.96 % gegenüber dem bewilligten Kredit aus. Diese Abweichung liegt innerhalb der üblichen Toleranzgrenze von ± 10 %. Die im Kredit offen ausgewiesenen Reserven von Fr. 103'000.00 mussten nicht beansprucht werden.
Dies ist auf eine präzise Kostenplanung, einfache Komplexität sowie eine konsequente Kostenoptimierung seitens der Liegenschaftenverwaltung Pfäffikon ZH während der Bauphase zurückzuführen.

5. BAUAUSFÜHRUNG / BAUABLAUF (FOTOS)

Das Bauprojekt umfasst einen Holzelementbau mit einer Laubengangerschliessung und einer Welleternitfassade, welcher die bestehende Asylunterkunft Richtung Südosten erweitert. Die Erweiterung wurde als Holzelementbauweise ausgeführt, wobei die Deckenelemente in Form von Hohlkastendecken verbaut wurden. Diese Bauweise bietet sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile und trug zu einer schnellen Bauzeit bei. Auf drei Geschossen entstanden sechs 4 ½-Zimmerwohnungen, die insgesamt 24 bis 30 Personen Platz bieten. Das bestehende Fussgängernetz wurde erweitert und um einen rollstuhlgängigen Zugang auf der Südseite ergänzt. Die beiden untersten Wohnungen wurden so konzipiert, dass sie auch von Personen mit einer Beeinträchtigung bewohnt werden können.
Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, welche ausreichend dimensioniert ist, um zusätzlich das bestehende Gebäude mit Wärme zu versorgen. Das Dach ist mit einer Auf-Dach-Photovoltaikanlage ausgestattet.













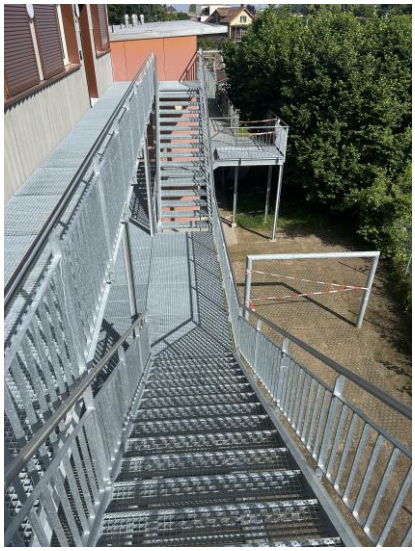














6. SCHLUSSBEMERKUNG

Wir hoffen, dass wir der Gemeinde Pfäffikon mit diesem Projekt eine qualitativ wertige und langfristig werthaltige Erweiterung der Asylunterkunft bereitstellen konnten.

Pfäffikon ZH, 10. Oktober 2025 / lr/ms

Forster & Linsi AG
Pfäffikon ZH



Lukas Raths