



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

## Protokollauszug Gemeinderat vom 12. Januar 2021

### 2021/1. Turnhalle Mettlen, Umbau und Sanierung Bewilligung des Baukredits von Fr. 2'639'000 (inkl. MwSt.)

#### 1. Ausgangslage

Im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule ist die Sanierung der Turnhalle Mettlen (Baujahr 1969) vorgesehen. Die Turnhalle Mettlen ist in die Jahre gekommen und weist einen allgemein schlechten baulichen Zustand auf. Dringende werterhaltende Sanierungen wurden in den vergangenen Jahren stets verschoben.

Bereits im Jahr 2009 wurde in einem Untersuchungsbericht der Wasserleitungen der WIFpartner AG (siehe Beilage 2 zu diesem Antrag) auf den desolaten Zustand der Wasserleitungen hingewiesen. Die Untersuchungen hatten ergeben, dass die Wasserleitungen kurz- bis mittelfristig erneuert werden sollten. Drei entnommene Leitungsstücke wiesen starke Korrosion auf. Ebenfalls wurde bemängelt, dass keine Abstellhähne für einzelne Teilbereiche vorhanden sind. In den vergangenen Jahren mussten kurzfristig Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt werden. Nebst Teilsanierungen der oben erwähnten Wasserleitungen wurden Massnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit in der Lehrerdusche ausgeführt. Weil schon länger bekannt ist, dass die Turnhalle einer umfassenden Sanierung unterzogen werden soll, wurde in den vergangenen Jahren auf nicht zwingend erforderliche Sanierungen, wenn immer möglich, verzichtet.

Nebst den Wasserleitungen ist vor allem der Innenausbau (Böden, Wände, Decken, Einbauschränke, Elektroinstallationen, Sanitärapparate etc.) in einem schlechten Zustand oder entspricht nicht den heutigen Anforderungen in Bezug auf Brandschutz, Behindertengerechtigkeit, Sicherheit etc. Heute darf die Doppeltturnhalle aufgrund der aktuellen Brandschutzauflagen lediglich mit maximal 20 Personen belegt werden (siehe Beilage 3, Bericht Maximalbelegung der Ingesa AG mit Revisionsdatum vom 28.02.2020).

#### 2. Sanierung kann nicht weiter aufgeschoben werden

Aus Kostengründen wurde in den vergangenen Jahre die Sanierung der Turnhalle Mettlen jeweils aus dem Budget gestrichen bzw. vorschoben. Dies unter anderem auch wegen den koordinierten Massnahmenplanung Schule, welche andere Projekte aus schulbetrieblicher Sicht prioritär behandelte.

In der Schulraumplanung der Firma Basler & Hofmann AG aus dem Jahre 2019 (siehe Beilage 4, Schlussbericht strategische Planung) wird festgehalten, dass die Turnhalle Mettlen auch in Zukunft für die Sicherstellung des Schulbetriebs zwingend erforderlich ist – einerseits für den Turnunterricht und andererseits für die Tagesstrukturen. Seit 2019 wird im Untergeschoss ein Mittagstisch angeboten. Nachdem Entscheid über die Schulraumstrategie Oberstufenschulzentrum Pfaffberg (siehe Beilage 5, Protokoll der Begleitgruppe Schulraumplanung) besteht nun Planungssicherheit für die Turnhalle Mettlen. Eine Sanierung der Turnhalle ist langfristig sinnvoll und aufgrund des Zustands zwingend notwendig (siehe Beilage 6, Fotodokumentation).

Auf Grundlage der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und der Submissionsverordnung des Kantons Zürich wurden die Architekturleistungen im März 2020 im Einladungsverfahren ausgeschrieben. Hierfür wurden vier lokale Architekturbüros eingeladen. Die Forster & Linsi AG, Pfäffikon hat dabei die Zuschlagskriterien am besten erfüllt und den Zuschlag erhalten. Die Leistungen der Fachplaner (MD-Plan GmbH, Pfäffikon / Wolf Elektro AG, Pfäffikon / Wichser, Akustik und Bauphysik AG, Zürich) wurden im freihändigen Verfahren evaluiert. Die Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule hat die Arbeitsvergaben an ihrer Sitzung vom 16. Juli 2020 genehmigt (siehe Beilage 7: Protokoll der AG Bauvorhaben Schule).

Die Forster & Linsi AG hat das Bauprojekt in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule ausgearbeitet. Mit der Sanierung der Turnhalle Mettlen werden längst fällige werterhaltende und sicherheitsrelevante Massnahmen umgesetzt und das Objekt auf die aktuellen Standards ertüchtigt. Die Sanierung ist zudem ein nächster Mosaikstein der koordinierten Massnahmenplanung Schule und der aktuellen Schulraumplanung.

### **3. Das Projekt**

#### Erläuterung zum Bauprojekt

Das Bauprojekt der Forster&Linsi AG, Pfäffikon vom 25. November 2020 (siehe Beilage 1, Bauprojekt) beinhaltet eine Sanierung der dringend notwendigen und werterhaltenden Instandsetzungsmassnahmen unter Berücksichtigung der aktuell gesetzlichen Auflagen (Brandschutz, Behindertengerechtigkeit, Sicherheit etc.). Grundsätzlich bleiben bestehende und intakte Bauteile, sofern langfristig sinnvoll und unter Einhaltung der aktuellen Normen, erhalten.

Folgende Massnahmen sind in der Planung berücksichtigt:

- Massnahmen Mittagstisch (Notausgang und direkter Zugang zum Aussenbereich, Garderobe, Büro)
- Gesamterneuerung des Innenausbaus der Garderoben, Duschen und Toilettenanlage sowie in diesem Zusammenhang notwendigen Anpassungen bzw. Erneuerungen im Korridorbereich
- Komplettersatz der sanitären Einrichtung (Leitungsnetz, Apparate und Armaturen)
- Komplettersatz der Elektroinstallation
- Neues Schliesssystem KABA Elolegic im gesamten Gebäude
- Sanierung der Schmutz- und Regenwasserleitungen
- Modernisierung der Uhren- und Gonganlage
- Erneuerung der Lüftung
- Ersatz des Turnhallenbodens
- Ersatz der Aussentüren und Tore
- Ersatz der Fenster Turnhalle (die Fenster im UG bleiben bestehen)
- Dämmung Dach (flächig auf Turnhallendecke)

Nebst den oben beschriebenen Massnahmen müssen hauptsächlich folgende kostentreibende Aspekte im Projekt berücksichtigt werden:

- Erdbebenertüchtigung
- BASPO-Normen (Blendschutz, Turnhallenboden etc.)
- Behindertengerechtigkeit (Toiletten, Duschen und Zugangsrampen UG und EG etc.)
- Brandschutz (Sicherheitsbeleuchtung, Brandschutztüren, Fluchtwege etc.)
- Schadstoffsanierung
- Sicherheit (Absturzsicherung/Geländer etc.)
- AMOK / EVAK

### Betrieb während der Bauzeit

Die Sanierungsarbeiten müssen aufgrund des laufenden Schulbetriebs in drei Etappen (2021, 2022 und 2023) und mehrheitlich während den Sommerschulferien erfolgen. Pro Etappe ist mit bis zu acht Wochen Bauzeit zu rechnen. Nach Vollendung der ersten Etappe kann der Mittagstisch auch während der zweiten und dritten Etappe betrieben werden. Sportunterricht hingegen kann während den Bauphasen in der Turnhalle Mettlen nicht angeboten werden.

### Mögliche Subventionen

Vorabklärungen haben ergeben, dass schätzungsweise bis zu ca. Fr. 200'000.00 Fördergelder vom Sportfond und ProKilowatt zu rechnen ist. Da diese Fördergelder nicht gesichert sind, werden Sie wie üblich nicht im Kostenvoranschlag abgebildet.

### Ausbaukonzept

Der Innenausbau (Einbauschränke, Deckenverkleidung, Bodenbeläge) entspricht mehrheitlich noch dem Erstbauzustand. Der Ersatz erfolgt mit robusten und wirtschaftlichen Materialien. Grundsätzlich werden erhaltenswerte Bauteile erhalten bleiben (z.B. Bodenbeläge in den Korridorbereichen und Mittagstisch, Fenster im Untergeschoss, Fassade etc.)

Aufgrund aktuellen Normen und Richtlinien (Brandschutz, Sicherheit, Behindertengerechtigkeit, Erdbebenertüchtigung) müssen teilweise erhebliche Anpassungen an der bestehenden Bausubstanz umgesetzt werden (z.B. Zugangsrampen, Brandabschnitte, Absturzsicherungen etc.).

Die Nasszellen im Lehrerbereich mussten in den vergangenen Jahren wegen aufsteigender Feuchtigkeit saniert werden. Einige Jahre später ist nun die gleiche Problematik in der südlichen Männergarderobe aufgetaucht. Dieses bauphysikalische und bautechnische Problem wird im Rahmen der Sanierung behoben.

### Fenster

Die alten Turnhallenfenster entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. So werden diese Fenster erneuert, alle restlichen Fenster bleiben bestehen. Ebenfalls erneuert werden die Aussentüren und das Aussentor. Zudem wird ein durch die BASPO-Norm geforderter Blendschutz (Vertikalstoffstoren) realisiert.

### Bedachungsarbeiten

Grundsätzlich sind keine werterhaltenden Massnahmen am Dach vorgesehen. Auf der Turnhallendecke wird flächig eine Wärmedämmschicht verlegt, um so das Gebäude (nebst dem Turnhallen-Fensterersatz) energetisch zu optimieren.

### Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung wurde im Jahre 2011 von Öl- auf Gasheizung umgestellt. Am vorhandenen Heizkessel und Wassererwärmer sind keine Massnahmen vorgesehen. Die Heizverteilung, Umwälzpumpen und Pumpensteuerung hingegen werden im Rahmen der Sanierung modernisiert.

### Lüftung

Das Lüftungsaggregat für die Garderoben, Duschen und Toiletten stammt aus dem Jahr 1987. Es ist in einem schlechten Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen Lüftungstechnischen sowie energetischen Anforderungen. Das Aggregat wird durch ein modernes Gerät mit Wärmerückgewinnung ersetzt. Die Lüftungskanäle werden gereinigt und können weitestgehend erhalten werden – örtliche Anpassungen in den Nasszellen sind hingegen unumgänglich.

### Sanitäranlagen

Mit Ausnahme des Lehrerbereichs (Sanitätszimmer, Lehrerduchen) und der Küche im Untergeschoss sind sämtliche sanitäre Installationen dringend sanierungsbedürftig, um die Funktionalität auch in Zukunft zu gewährleisten. Es ist vorgesehen sämtliche Armaturen und Leitungen (exkl. Lehrerbereich und Küche im UG) komplett zu ersetzen. In diesem Zusammenhang ist die Garderoben-/Duschsituation konzeptionell neu durchdacht. Es entstehen zwei gleich grosse Frau-

engarderoben analog den bestehenden Männergarderoben. Zusätzlich werden die gesetzlichen Anforderungen der BKZ in den Duschen, Garderoben und Toilettenanlagen abgedeckt.

#### Elektroanlagen

Die Haupt- und Unterverteilungen inkl. Zuleitungen sind den heutigen Standards anzupassen bzw. zu ersetzen. Die vorhandenen Leuchten entsprechen überwiegend nicht den heutigen Anforderungen in Bezug auf Ausleuchtung oder Energieverbrauch. Sämtliche Leuchten werden ersetzt und dem heutigen Stand der Technik (LED) angepasst. Für zukünftige mögliche Installationen (PV-Anlage, Überwachungskameras) werden Vorkehrungen getroffen.

#### Bauvorschriften

Das Baubewilligungsverfahren ist abgeschlossen und das Projekt ist bewilligt. Der bauliche Brandschutz ist gewährleistet. Die entsprechenden Massnahmen über das behindertengerechte Bauen, die erforderlichen raumakustischen Anforderungen und energetischen Vorschriften sind im Projekt berücksichtigt.

### **4. Kosten / Ausgaben sind gebunden**

Die Kosten für die Sanierung der Turnhalle Mettlen belaufen auf Fr. 2'639'000.-- (inkl. MwSt.). Der Kostenvoranschlag der Forster&Linsi AG, Pfäffikon vom 25. November 2020 hat einen Genauigkeitsgrad von +/- 10 %. Die Kosten erhöhen oder reduzieren sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand 11.2020) bis zur Bauvollendung.

Grundstück	Fr.	2'500.00
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	219'100.00
Gebäude	Fr.	2'244'000.00
Umgebung	Fr.	22'000.00
Baunebenkosten	Fr.	39'000.00
Unvorhergesehenes/Rundung	Fr.	<u>112'400.00</u>
<b>Total inkl. 7.7% MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'639'000.00</b>

Aus betrieblichen Gründen muss die Sanierung in drei Etappen erfolgen, um unzumutbare Unterbrüche des Schulbetriebs zu verhindern. Die Kosten auf die einzelnen Jahre teilen sich voraussichtlich in etwa wie folgt auf:

Etappe 1, 2021:	Fr.	560'000.00
Etappe 2, 2022:	Fr.	1'435'000.00
Etappe 3, 2023:	Fr.	644'000.00

#### Ausgaben sind gebunden

Das Projekt umfasst praktisch ausnahmslos werterhaltende und gesetzlich geforderte 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. Wie erwähnt ist die Turnhalle über 50 Jahre alt. Bisher wurde sie nie umfassend erneuert. Die Sanierung ist heute unaufschiebbar. Zusätzlich muss die Baute an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden. Die Voraussetzungen in § 103 GG, die den Gemeinderat ermächtigen, den Kredit als gebundene Ausgabe in eigener Kompetenz zu bewilligen, sind somit erfüllt.



Einige wenige Bauteile, welche im Kostenvoranschlag integriert sind, können als nicht gebunden bezeichnet werden. Die nachstehenden Bauteile sind jedoch aus Sicht der Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule sinnvollerweise im Rahmen der Sanierung zu erneuern:

- Beschallungsanlage (Audiogerät, Lautsprecher inkl. Verkabelung)	ca.	Fr.20'000.00
- Mehrkosten für die Umgestaltung der Frauenduschen	ca.	Fr.12'500.00
- Aussentreppe Spielplatz	ca.	Fr.10'000.00
- Mittagstisch, Garderobe und Büro (Umnutzung der Musikräume)	ca.	Fr. 7'500.00
- Mittagstisch, Zahnputztrog	ca.	<u>Fr. 5'000.00</u>
Total (nicht gebundene Kosten)	ca.	Fr.55'000.00

Bezogen auf die Gesamtsanierungskosten von Fr. 2'639'000.- betragen die nicht gebundenen Ausgaben ca. 2% und gehen zu Lasten der Ausgabenkompetenz des Gemeinderates.

Wie an der Sitzung der Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule vom 26. November 2020 vereinbart, wurde das Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag am 4. Dezember 2020 auf dem Zirkularweg genehmigt und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

## 5. Folgekosten

Die Folgekosten beinhalten Abschreibungen und Verzinsung der Investitionen und die Aufwendungen für den Unterhalt und den Betrieb. Die Berechnungen wurden nach dem Kantonalen Rechnungsmodell HRM2 vorgenommen. Es zeigt sich folgendes Bild:

### Abschreibungen

Kategorie	ABS-Dauer	Investition [Fr.]	ABS-Kosten [Fr.]
Hochbauten	33 Jahre	2'244'000.00	68'000.00
Umgebung	20 Jahre	22'000.00	1'100.00
Grundstück	0 Jahre	2'500.00	0.00
Vorbereitung / Nebenkosten	33 Jahre	<u>370'500.00</u>	<u>11'200.00</u>
<b>Total</b>		<b>2'639'000.00</b>	<b>80'300.00</b>

### Berechnung Zinssatz

Marktzinssatz für 15 Jahre fixes Darlehen	1.0 %
Kalkulatorischer Zinssatz während der restl. Nutzungsdauer	5.0 %
Benutzungsdauer in Jahren	33
Durchschnittlicher Jahreszinssatz	3.20 %

### Jährliche Folgekosten

Abschreibungskosten je Jahr			80'300.00
Durchschnittlicher Zinssatz gerundet	3.2 %	1'319'500.00	42'224.00
Betriebliche Folgekosten	2.0 %	2'639'000.00	<u>52'780.00</u>
<b>Total jährliche Folgekosten</b>			<b>175'304.00</b>

## 6. Zeitplan

12. Januar 2021	Gemeinderat, definitive Verabschiedung der gesamten Vorlage
Januar-Februar 2021	Submission und Arbeitsvergaben
18.04. bis 29.04.2021	AVOR
Juli – September 2021	Bautätigkeiten (1. Etappe)
Juni – August 2022	Bautätigkeiten (2. Etappe)
Juni – August 2023	Bautätigkeiten (3. Etappe)

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Das Bauprojekt über die Sanierung der Turnhalle Mettlen der Forster & Linsi AG, Pfäffikon, vom 25. November 2020 wird genehmigt.
  2. Vom Kreditbetrag von Fr. 2'639'000.00 werden Fr. 2'584'000.00 als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes bezeichnet und gestützt auf Art. 29 Ziff. 2 GO bewilligt. Den Restbetrag von Fr. 55'000.00 bewilligt der Gemeinderat gestützt auf Art. 29 Ziff. 4 GO ebenfalls in eigener Kompetenz (Belastung Investitionsrechnung Konto-Nr. 3132.5040.014).
  3. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule beauftragt.
  4. Die Gemeinderatskanzlei wird beauftragt, die Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe amtlich zu publizieren.
  5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, elektronisch, z.K.
    - Schulpflege
    - Mitglieder Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule (6)
    - Leiterin Finanzverwaltung
    - Leiter Schulverwaltung
    - Liegenschaftenverwaltung
- Archiv L2.01.2  
- Beschluss ist: öffentlich

### **Gemeinderat Pfäffikon ZH**

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: