



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Einladung zur

Gemeindeversammlung

vom 25. März 2019, 20.00 Uhr,
im Dorfsaal Chesselhuus, Pfäffikon ZH

Anträge des Gemeinderates

Seite

Geschäft 1

Bewilligung des Projektierungskredit von 180'000.00 Franken für den Neubau des Garderobengebäudes beim Sportplatz Barzloo

3

Geschäft 2

Genehmigung der Bauabrechnung über die Realisierung des temporären Schulraums Sandgrueb

8

Zu diesen Geschäften sind schriftliche Anträge und Berichte abgefasst worden.
Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Gemeinderat Pfäffikon ZH
und die antragstellenden Behörden

Pfäffikon, 1. März 2019

Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH
Tel. 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Geschäft 1

Bewilligung des Projektierungskredit von 180'000.00 Franken für den Neubau des Garderobengebäudes beim Sportplatz Barzloo

Antrag

1. Zur Ausarbeitung eines Bauprojektes für einen Ersatz-Neubau Garderobengebäude Sportplatz Barzloo wird ein Projektierungskredit von 180'000.00 Franken beantragt.

Bericht des Gemeinderates

Die Vorlage in Kürze

Das Fussball-Garderobengebäude im Barzloo ist baulich in einem äusserst schlechten Zustand. Anstelle einer Totalsanierung von Fundament, Mauerwerk und Flachdach plant der Gemeinderat einen Ersatz-Neubau des Garderobengebäudes. Dieses soll angrenzend an die heutigen Bauten in Richtung Speck erfolgen. In einem ersten Schritt soll nun der Gemeindeversammlung vom 25. März 2019 ein Projektierungskredit über 180'000.00 Franken beantragt werden, um ein detailliertes Bauprojekt erarbeiten zu können. Das Grundstück mit den Fussballplätzen und dem Garderobengebäude sind Eigentum der Gemeinde Pfäffikon, welche es dem Fussballclub Pfäffikon (FCP) für seine Vereinstätigkeit zur Verfügung stellt.

Geplant sind 8 Garderoben mit Duschen, die den Empfehlungen des Schweizerischen Fussballverbandes entsprechen. Neben sanitären Anlagen und Schiedsrichtergarderoben sind noch nötige Zusatzräume für Lagerzwecke und Sanität geplant. Zudem ist ein grösserer Raum für ein "Club-Beizli" für rund 38 Personen mit kleiner Küche vorgesehen. Der in die Planung eingebundene Fussballclub stellt heute rund 34 Mannschaften mit zirka 660 aktiven Mitgliedern. Davon sind knapp 400 Juniorinnen und Junioren. Erste grobe Kostenschätzungen ergeben nur fürs Gebäude rund 2.8 Mio. Franken. Weitere Kosten entstehen für Baunebenkosten, Rückbau des alten Gebäudes, Umgebungsarbeiten und Reserven. Andererseits gibt es in Aussicht gestellte Einnahmen in Form von Beiträgen des kantonalen Sportfonds und des Fussballclubs selbst. Dies würde später an einer Urnenabstimmung zu einem grob geschätzten Bruttokredit von 3.7 Mio. Franken und einem Nettokredit von 3.1 Mio. Franken führen.

Das bisherige Garderobengebäude sowie die zwei provisorischen Zusatz-Garderoben sollen während dem Bau weitergenutzt und danach zurückgebaut werden. An dieser Stelle sind neu die Parkplätze geplant.

Optisch sieht das heutige Garderobengebäude zwar noch recht ansprechend aus. Leider ist die tragende Bausubstanz jedoch sehr marode. In den vergangenen Jahren mussten immer wieder mehrere zehntausend Franken in Notmassnahmen investiert werden wegen Schäden am Flachdach, Rissen im Mauerwerk, Rissen in Böden und Feuchtigkeit in den Wänden. Aufgrund des schlechten Zustandes soll auf eine dringend nötige Totalsanierung verzichtet werden und stattdessen ein Ersatz-Neubau entstehen. Fachliche Abklärungen bestätigen diese Variante. Mit diesem Vorgehen ist der laufende Fussballbetrieb jederzeit gewährleistet und es würden keine Provisorien zur Überbrückung nötig.

Wird das Neubauprojekt abgelehnt, so müsste die Gemeinde als Eigentümerin das Gebäude wohl totalsanieren, was langfristig keine wesentlichen Kostenersparnisse mit sich bringen würde, sondern weniger Funktionalität fürs gleiche Geld ergeben würde. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit diesem Neubau dem Fussballclub ein zweckmässiges Garderobengebäude zur Verfügung gestellt werden kann und so über viele Jahrzehnte hinweg die Bedürfnisse abgedeckt werden können. Mit dem Projektierungskredit soll in einem nächsten Schritt das Bauprojekt erarbeitet werden, über welches voraussichtlich im 2020 an der Urne abgestimmt werden soll.

1. Ausgangslage

Das Garderobengebäude für den Fussballplatz Barzloo war in der Vergangenheit immer wieder ein Thema und nun muss eine Grundsatzentscheidung für die weiteren baulichen Fragen gefällt werden.

Zur Entstehungsgeschichte:

- 1971 Bau Garderobengebäude mit 3 Garderoben sowie aussenliegendem Kiosk
- 1991 Erweiterungsbau mit 3 weiteren Garderoben und einem "Beizli" inkl. Küche
- 2014 Zusatzbau Garderobenprovisorium mit 2 Garderoben (Lehrlingsprojekt)

Ausgelöst wurde der geplante Neubau durch die grossen und offensichtlichen Baumängel der bestehenden Gebäudesubstanz. Das in den Jahren 1971 erstellte und im 1991 erweiterte Garderobengebäude steht auf ungünstigem Boden, der nicht gefestigt ist (ehemalige Grube). Dies führt zu Rissen in der Gebäudeplatte wie auch im Mauerwerk und das Flachdach lässt schon längere Zeit Feuchtigkeit eindringen. Aufgrund der schlechten Ausgangslage für eine Totalsanierung soll ein Ersatz-Neubau entstehen. Die beigezogenen Fachkräfte sind sich einig, dass dies praktisch zum selben Preis wie eine Total-Sanierung erfolgen kann, die betriebliche Funktionalität gleichzeitig aber stark steigen würde.

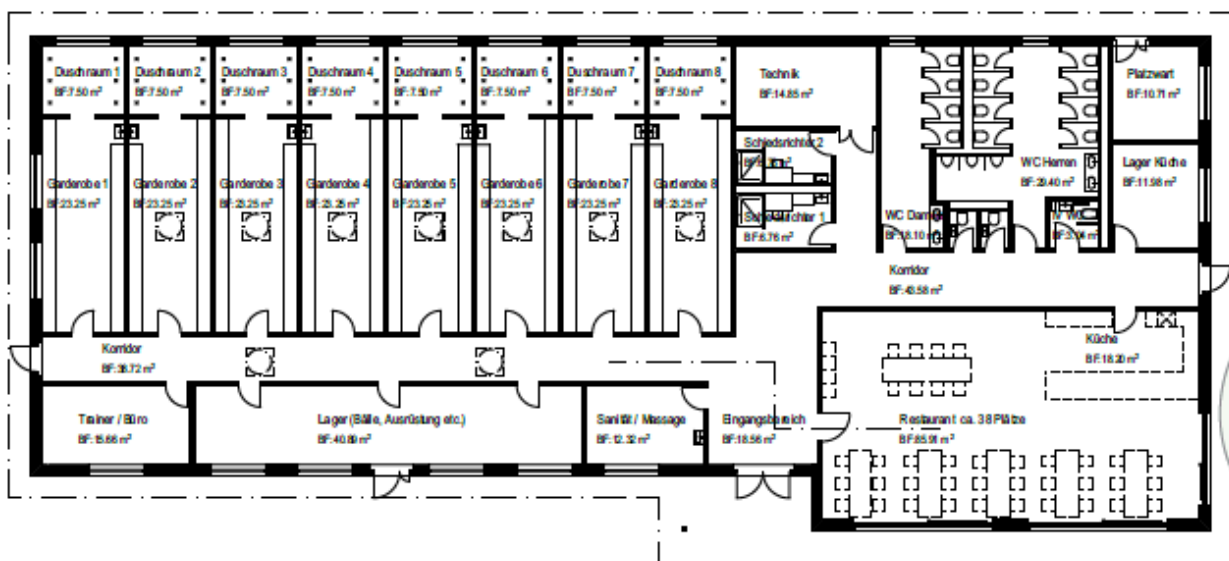
Mit der heutigen Infrastruktur kann der Fussballclub die Bedürfnisse grundsätzlich abdecken. Einzig die zwei kleineren Garderoben lassen sich je nach Mannschaftsgrösse nicht einsetzen und erschweren so die Belegungsplanung deutlich. Mit der steigenden Anzahl Mädchen- und Frauenmannschaften wären diesbezügliche Verbesserungen sehr willkommen.

Mit einem Projektierungskredit, welcher durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen ist, soll nun ein detailliertes Bauprojekt erarbeitet und in rund einem Jahr mittels Urnenabstimmung der Bevölkerung zur Entscheidung vorgelegt werden.

2. Was ist geplant?

Das Ingenieurbüro Forster & Linsi AG hat den nötigen Raumbedarf seitens des Fussballclubs aufgenommen und in einer ersten Projektstudie einen funktionalen Entwurf gefällig visualisiert.





Die acht geplanten Garderoben entsprechen der aktuellen Auslastung auf 4 Fussballplätzen mit rund 660 aktiven Mitgliedern in insgesamt 34 Mannschaften. Den stetig steigenden Zahlen an Mädchen- und Frauen-Fussballerinnen (aktuell 1 Frauen- und 5 Juniorinnen-Mannschaften) kann durch die abgetrennten Duschräume ebenfalls Rechnung getragen werden. Sollte sich die Anzahl Mitglieder mittelfristig massiv steigern (wovon heute nicht ausgegangen wird), könnte ein Erweiterungsbau um zwei Garderoben in Richtung Speck zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Ein "Club-Beizli" ist in etwa in den heutigen Grössenordnungen geplant. Die Küche wird voraussichtlich etwas kleiner ausfallen als heute. Dank dem Neubau an neuer Lage werden zur Überbrückung des Spielbetriebs keine weiteren Provisorien nötig.

3. Kosten

Erste grobe Kostenschätzungen zeigen folgendes Bild:

- Brutto-Investitionskosten inkl. 7.7% MwSt.	Fr.		3'720'000.00
- Gebäude	Fr.	2'793'000.00	
- Umgebung	Fr.	420'000.00	
- Vorbereitung, Baunebenkosten, Rückbau	Fr.	309'000.00	
- Reserve	Fr.	198'000.00	
- mögliche Beiträge aus Sportfonds 10%	Fr.		-372'000.00
- Beitrag Fussballclub Pfäffikon	Fr.		-250'000.00
- Beiträge von Nachbargemeinden			Anfrage folgt
- Nettokosten inkl. 7.7% MwSt.	Fr.		3'098'000.00

Damit ein abstimmungsreifes Bauprojekt samt Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/-10%) erarbeitet werden kann, muss ein Kredit in der Höhe von 180'000.00 Franken (inkl. MWST, Nebenkosten und Rundung) bewilligt werden. Im Finanzplan sind 3.5 Mio. Franken bereits eingestellt. Das neue Garderobengebäude soll funktional und bautechnisch solide werden. "Luxuswünsche" werden keine berücksichtigt.

4. Projektierungskredit

Gemäss Gemeindeordnung Artikel 13 Ziffer 7, muss der Gemeindeversammlung ungeachtet der Kreditkompetenzen ein Planungskredit unterbreitet werden, falls der Baukredit mutmasslich mehr als 1.5 Mio. Franken beträgt. Diese Voraussetzung ist gegeben.

Berufsgattung	Betrag in Franken
Architekt	102'000.00
Bauingenieur	9'000.00
Elektroingenieur	7'000.00
HLKS-Ingenieur	24'000.00
Bauphysiker / Akustik	5'000.00
Umweltingenieur	3'000.00
10% Unvorhergesehenes	15'000.00
Zwischentotal	165'000.00
7.7% MwSt. und Rundung	15'000.00
Total	180'000.00

5. Welchen Beitrag leistet der Fussballclub Pfäffikon?

Es ist vorgesehen, dass sich der Fussballclub Pfäffikon mit 250'000.00 Franken am Projekt beteiligt. Im Rahmen der Erarbeitung des Baukredits werden die weiteren Details festgelegt. Stand heute geht der Gemeinderat davon aus, dass ein Geldbetrag in der erwähnten Summe sinnvoller ist als allfällige Eigenleistungen, die auch hinsichtlich Garantieleistungen und Arbeitssicherheit risikobehaftet sind.

Der FCP leistet mit seinen zahlreichen Jugendmannschaften einen wesentlichen Beitrag an die sportliche Betätigung der Pfäffiker Jugendlichen sowie für die Integration von Ausländern. Deshalb unterstützt die Gemeinde die Vereinstätigkeit des FCP seit vielen Jahrzehnten durch die Bereitstellung des Fussballplatzes Barzloo, die Nutzung von Turnhallen sowie finanzielle Beiträge. Die Benützung des Fussballplatzes Barzloo inklusive des Garderobengebäudes mit den damit verbundenen Rechten, Pflichten und Beiträgen ist in einer Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem FCP geregelt.

6. Nächste Schritte

Wird dem Projektierungskredit zugestimmt, benötigen die Verantwortlichen rund ein Jahr, um ein detailliertes Bauprojekt zu erarbeiten. Diese Zeit soll bewusst eingeräumt werden, damit vor allem die betrieblichen Abläufe durchdacht werden können. Der Zeitplan:

- | | |
|---|----------------|
| - Projektierungskredit an Gemeindeversammlung | 25. März 2019 |
| - Vorberatende Gemeindeversammlung Baukredit | 1. Hälfte 2020 |
| - Urnenabstimmung Baukredit | 2. Hälfte 2020 |
| - Bau / Neubezug / Abbruch / Kreditabrechnung | 2021-2023 |

Nach der Bewilligung des Projektierungskredites wird das Projekt Neubau Garderobengebäude durch die Liegenschaftenverwaltung geführt.

7. Antrag

Der Gemeinderat bittet die Gemeindeversammlung, dem Projektierungskredit für einen Ersatz-Neubau des Fussball-Garderobengebäudes zuzustimmen. Als Alternative kommt nur eine Totalsanierung in Frage, mit welcher langfristig keine Kosten gespart werden könnten, im Betrieb aber wesentlich weniger funktional wäre.

Referentin: Rajka Frei, Gesundheitsvorsteherin

Die RPK zum Projektierungskredit Garderobenneubau Barzloo

Nötige Garderobe – zu hohe Kosten

Das neue Garderobengebäude des FC Pfäffikon gibt zu reden. Zum unbestrittenen Projektkredit macht die RPK einen vernünftigen alternativen Finanzierungsvorschlag, der den finanziellen Möglichkeiten von Pfäffikon entspricht.

Der Fussballclub Pfäffikon braucht ein neues Garderobengebäude. Das alte ist in die Jahre gekommen und steht auf unsicherem Baugrund, der sich absenkt und den Bau beschädigt. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung deshalb einen Projektkredit von 180'000 Franken für ein Projekt, das in einer ersten Schätzung 3,72 Millionen Franken kosten soll. Die Rechnungsprüfungskommission von Pfäffikon hat lange über dieses Geschäft diskutiert. Unbestritten ist, dass der grösste Verein von Pfäffikon eine enorm wichtige Rolle hat, wenn es um Jugendarbeit und Integration geht. Die Gemeinde hat als Eigentümerin der Anlage dafür zu sorgen, dass die Immobilie in einem guten und zweckmässigen Zustand ist. Die RPK setzt aber ein grosses Fragezeichen hinter die sehr hohen Kosten für den Neubau. Pfäffikon ist finanziell in einer sehr schwierigen Lage: Die Schulhaussanierungen sind noch nicht abgeschlossen und weitere Infrastrukturprojekte stehen an. Die Schulden wachsen in den nächsten Jahren gemäss Finanzplan des Gemeinderats stark an.

Ein angemessenes Kostendach

Vor diesem Hintergrund sind 3'720'000 Franken für 8 Garderoben mit Duschen, nötigen Nebenräumen und ein Restaurant zu viel Geld. Der noch nicht abgeschriebene Betrag auf dem alten Gebäude von rund 300'000 Franken muss ebenfalls zu den Gesamtkosten gerechnet werden, die damit rund 4 Millionen Franken betragen. Die Planung geht davon aus, dass der FCP 250'000 Franken beisteuert und der Sportfonds 372'000 Franken. Beiträge aus Nachbargemeinden werden angefragt, stehen aber noch in den Sternen. Rund 10% der Aktiven kommen aus Hittnau.

Die RPK vertritt die Meinung, dass der Beitrag der Gemeinde auf rund 2,7 Millionen Franken gedeckelt werden sollte. Der Grund: Die jährliche Abschreibung auf dieser Summe entspräche ziemlich genau dem Betrag, der bereits heute für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Abschreibungen ausgegeben wird. Das neue Gebäude würde also Kosten in jener Höhe bewirken, wie sie bereits jetzt von der Gemeinde aufgebracht werden. Für den Rest – rund 1,3 Millionen Franken nach heutigem Stand - müssten die Gelder entweder privat aufgetrieben oder das Projekt entsprechend redimensioniert werden.

Fazit: Ja zum Projektkredit, aber...

Die RPK ist der Meinung, dass der grösste Verein von Pfäffikon mit rund 700 Mitgliedern einen grösseren Beitrag leisten muss, genauso wie die Nachbargemeinden. Ausserdem wäre es angebracht, ein Projekt zu entwerfen, das auf deutlich tieferen Kosten beruht. Der Massstab sollte die Machbarkeit und nicht die Wünschbarkeit sein. Mit diesen Vorschlägen empfiehlt die RPK der Gemeindeversammlung die Annahme des Projektkredits über 180'000 Franken.

Geschäft 2

Genehmigung der Bauabrechnung über die Realisierung des temporären Schulraums Sandgrueb.

Antrag

Die Bauabrechnung über die Realisierung eines temporären Schulraums auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10396 an der Alpenstrasse 16 wird genehmigt. Dem bewilligten Kredit von Fr. 4'510'000.00 stehen Aufwände von Fr. 4'082'237.95 gegenüber. Grundlage bildet die Bauabrechnung der Forster & Linsi AG, Pfäffikon, vom 10. Dezember 2018.

Bericht des Gemeinderates

Die Vorlage in Kürze

An der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 haben die Stimmberechtigten einen Kredit von Fr. 4'510'000.- für die Errichtung des Temporären Schulraum Sandgrueb an der Alpenstrasse 16 bewilligt. Dem bewilligten Kredit stehen Aufwendungen von insgesamt Fr. 4'082'237.95 gegenüber (- 9.48 %). Das Projekt konnte ohne nennenswerte Probleme realisiert werden. Der Gemeinderat empfiehlt die Abrechnung zu genehmigen.

Ausgangslage

Die Arbeiten über das an der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 genehmigte Bauvorhaben über die Errichtung eines temporären Schulraums auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10396, konnte am 31. Oktober 2016 gestartet werden. Mit Schreiben 30. November 2015 erteilte die örtliche Baubehörde die Baufreigabe. Nach rund acht monatiger Bauzeit wurden die Räumlichkeiten am 6. Juli 2017 in Form eines Tages der offenen Tür feierlich eingeweiht und der Schule zur Nutzung übergeben. Realisiert worden sind:

- 12 Klassenzimmer
- 6 Gruppenräume
- 1 Lehrerzimmer
- 1 Schulleitungs-Büro
- Nebenräume für Toiletten und Technik

In der Zwischenzeit wurden die letzten Optimierungsarbeiten abgeschlossen und das Bauprojekt kann nun vollständig abgerechnet werden.

Bauberechnung

Die Bauberechnung der Forster & Linsi AG, Pfäffikon vom 10. Dezember 2018 zeigt folgendes Ergebnis (inkl. MwSt.):

Bewilligter Baukredit vom 25. September 2016:	Fr.	4'510'000.00
Abrechnung Kto.-Nr. 31508 der Investitionsrechnung	Fr.	<u>4'082'237.95</u>
Minderkosten	Fr.	427'762.05

Die Verschiebungen und Abweichungen zum Kostenvoranschlag werden wie folgt ausgewiesen:

	Kostenvoranschlag	Abrechnung
Grundstücke	Fr. 55'000.00	Fr. 18'523.60
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 7'000.00	Fr. 0.00
Gebäude	Fr. 3'900'000.00	Fr. 3'490'111.05
Umgebungsarbeiten	Fr. 340'000.00	Fr. 401'904.55
Baunebenkosten	Fr. 208'000.00	Fr. 171'698.75
Reserven	Fr. <u>0.00</u>	Fr. <u>0.00</u>
Total	Fr. 4'510'000.00	Fr. 4'082'237.95

Die Minderkosten von Fr. 427'762.05 (9.48 %) sind hauptsächlich auf die erfreulichen Vergabeerfolge aus der Submission zurückzuführen. Detailinformationen können der Bauberechnung der Forster & Linsi AG vom 10. Dezember 2018 sowie dem Kurzbericht zur Ausführung entnommen werden.

Schlussbemerkung

Der Temporäre Schulraum Sandgrueb ist zweckmässig, entspricht den baulichen und betrieblichen Anforderungen und dient Schülern und Lehrpersonen im täglichen Gebrauch. Der Gemeinderat beurteilt die vorliegende Bauberechnung als richtig und vollständig. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, diese zu genehmigen.

Referentin: Rajka Frei, Liegenschaftenvorsteherin

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt Zustimmung.