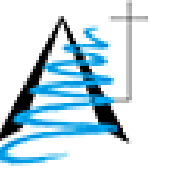


Zukunft Pfarrhaus



Informationsveranstaltung vom 14. April 2026



Über uns

Christian G. Brunner

EMBA
MAS Valuation
MAS Real Estate Management

Über 20 Jahre Erfahrung in Bauprojektmanagement

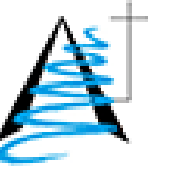


Kosmas Krömli

Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis
MAS Real Estate Management

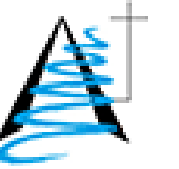
Breites Praxiswissen und analytischer Ansatz



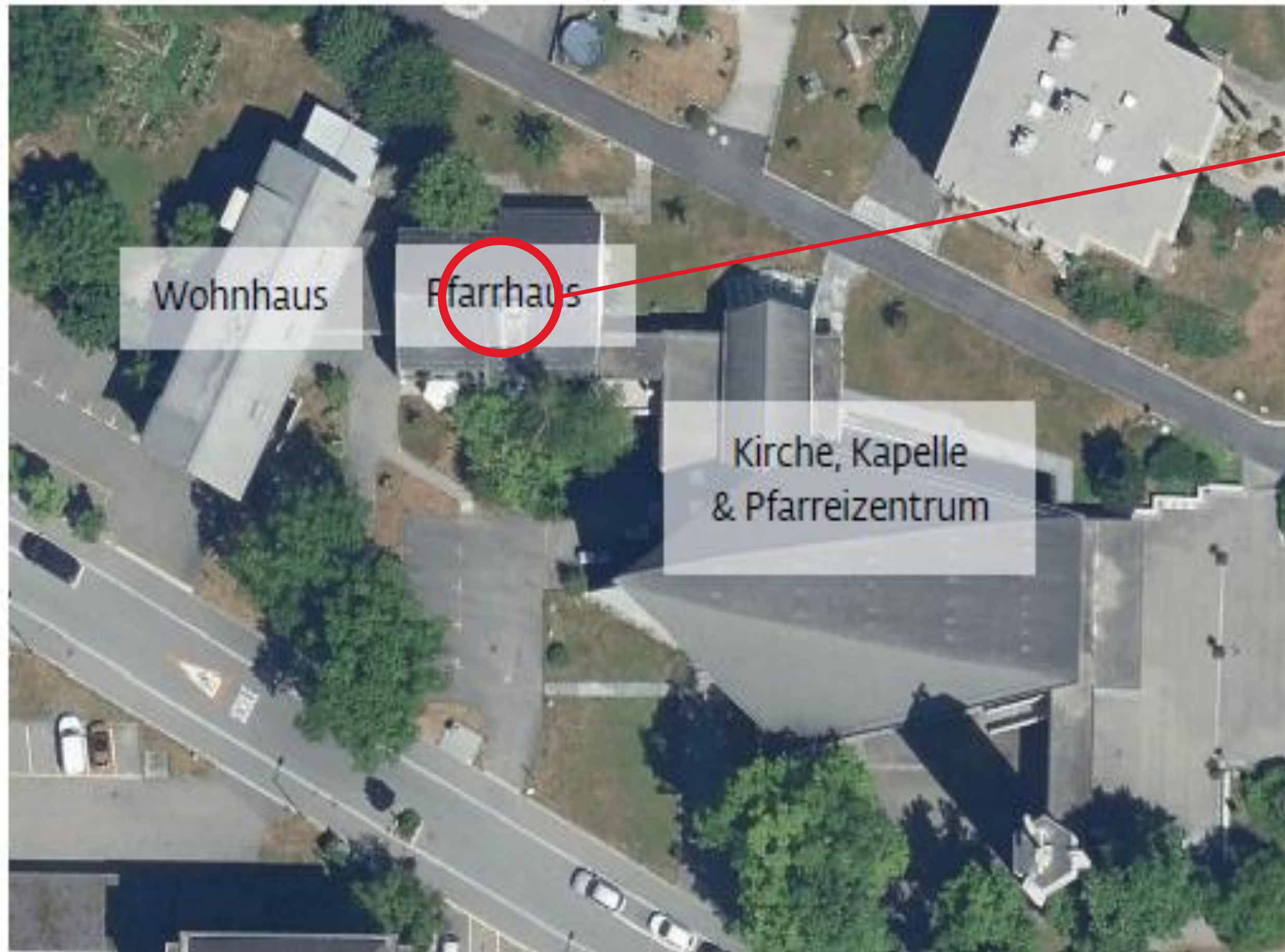


Agenda

- Betrachtete Objekte
- Vorgehen
- IST Situation Bestand
- Nachhaltigkeit Bestand
- Vorprojekt Neubau
- Vergleich Szenarien: Flächen und Volumen
- Vergleich Szenarien: Baukosten
- Vergleich Szenarien: Ökologisch
- Vergleich Szenarien: Zusammengefasst
- Zeitplan
- Fragen



Betrachtete Objekte

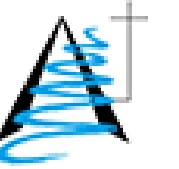


**Schärackerstrasse 14
Pfäffikon ZH**

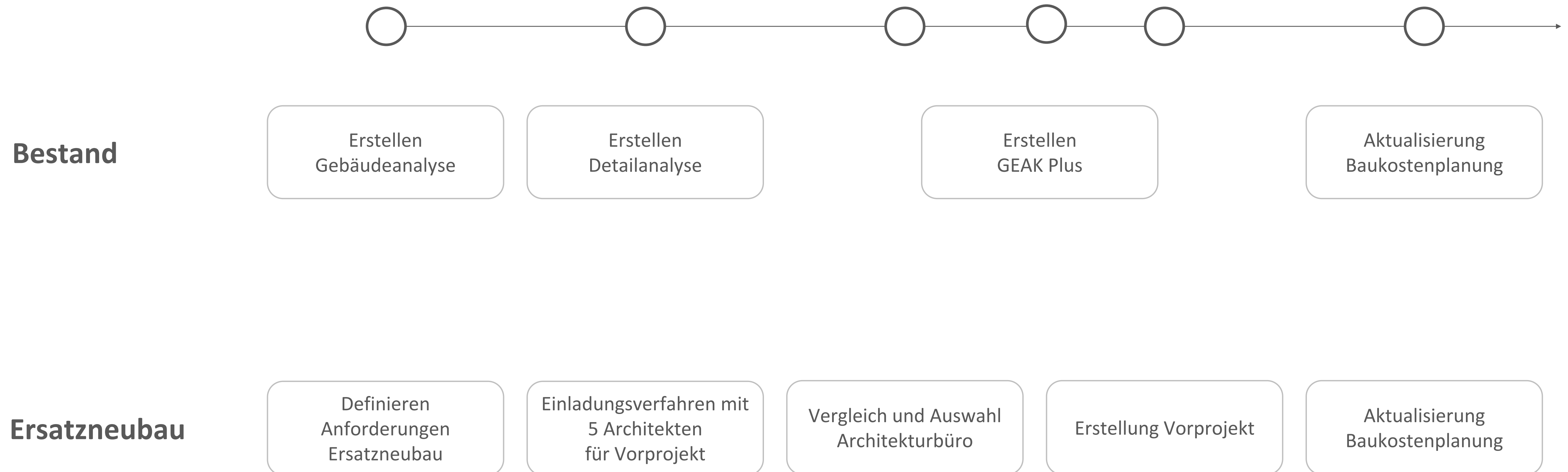
Szenario 1:
Sanierung Bestand

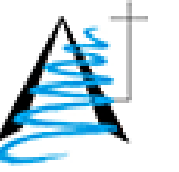
Szenario 2:
Ersatzneubau

Abbildung 1: Übersicht Gebäude



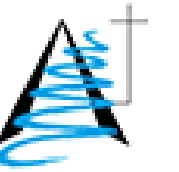
Vorgehen





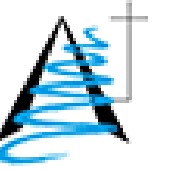
IST Situation Bestand





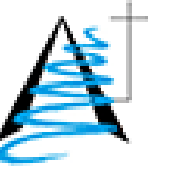
IST Situation Bestand





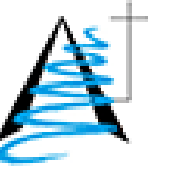
IST Situation Bestand





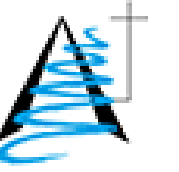
IST Situation Bestand





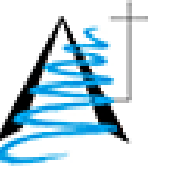
IST Situation Bestand





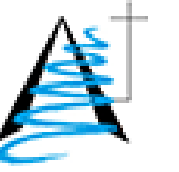
IST Situation Bestand





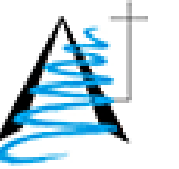
IST Situation Bestand





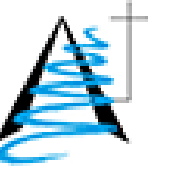
IST Situation Bestand





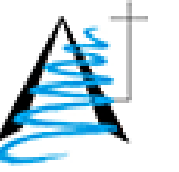
IST Situation Bestand

- Bestand dringlich sanierungsbedürftig (1 bis 5 Jahre).
- Statik erlaubt keine Raumerweiterungen im grösseren Bereich.
- Erdbebensicherheit ist im Bestand nicht mehr gegeben.
- Gebäude muss vollumfänglich thermisch und technisch saniert werden.
- Grundstruktur ist nicht „radondicht“ (Streifenfundamente).
- Gebäude ist nicht behindertengerecht gebaut.
- Splittlevel erschwert Nutzung massiv.
- Ohne Anbau und/oder massivste Eingriffe in die Statik ist Lifteinbau nicht machbar.
- Räume sind sehr niedrig. Für Büros niedrig, für Sitzungszimmer klar zu niedrig.
- Zu wenig sanitäre Anlagen vorhanden (IV Toilette fehlt gänzlich).



IST Situation Bestand

- Asbestbelastung in gewissen Bauteilen im Innern.
- Innenausbau mit Formaldehyd belastet.
- Dacheindeckung ist „asbestbelastet“.
- „Zusatzbedürfnisse“ können im Bestand nicht abgedeckt werden (zwingend Anbaulösung).
- Öltank muss zurückgebaut werden, egal ob Um-Anbau oder Neubau, inkl. Anpassung gesamte Umgebung.
- Brandschutz ist im Gebäude nicht gegeben, da Haus als Wohnhaus gebaut jetzt aber anders genutzt wird.
- Fluchtwege sowie Brandabschnitte sind nicht konform gegeben. Treppen sind klar zu schmal.



Nachhaltigkeit Bestand

Keine Sicherheitsverglasung



Kein Schutz vor Radon



Diverse Sicherheitsmängel



Nicht Hindernisfrei



Brandschutz mangelhaft



Energieeffizienz schlecht

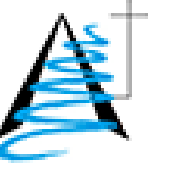
Gebäude



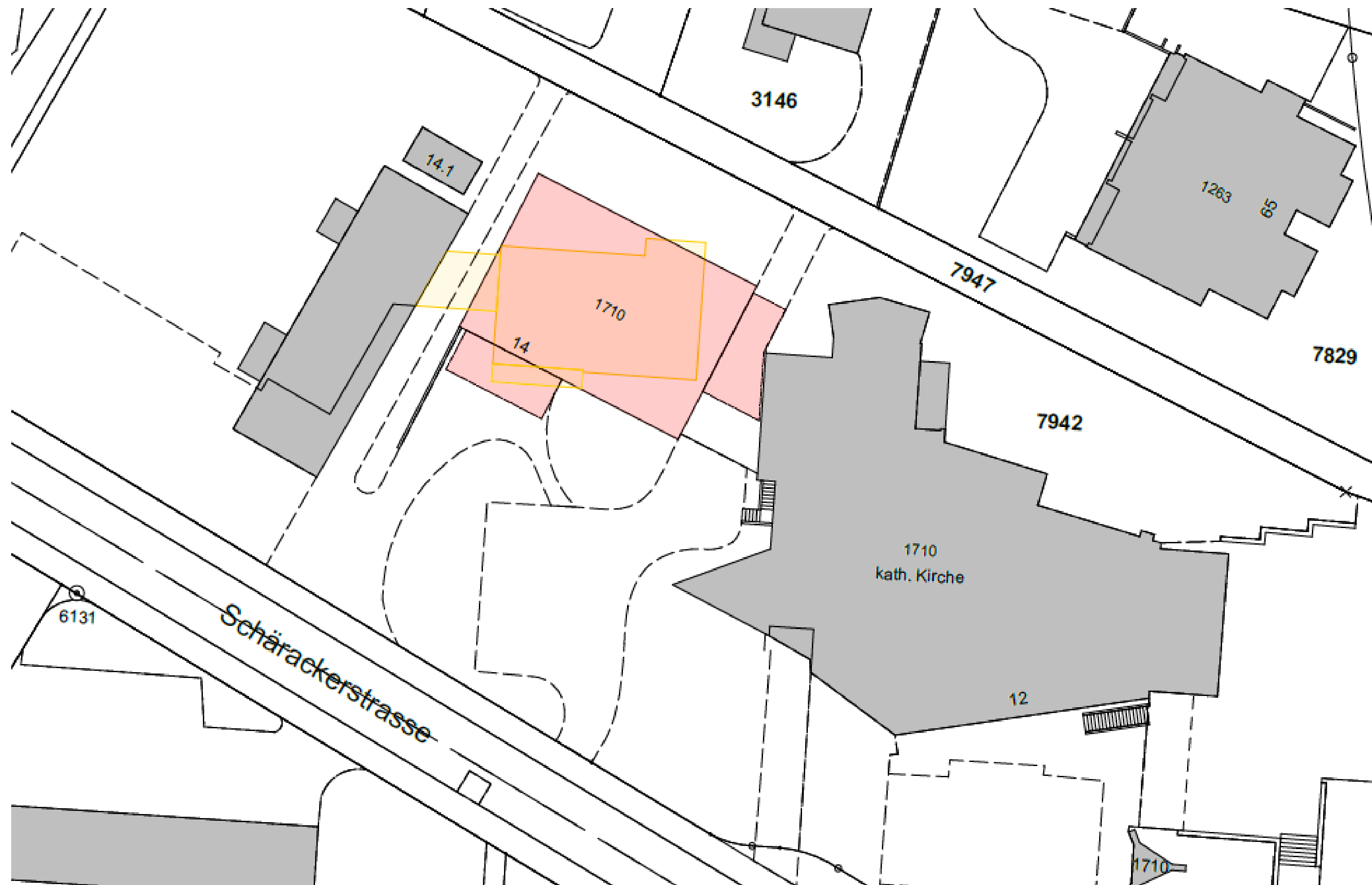
A B C D E F G

Erschliessung nicht zentral

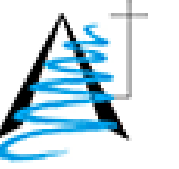




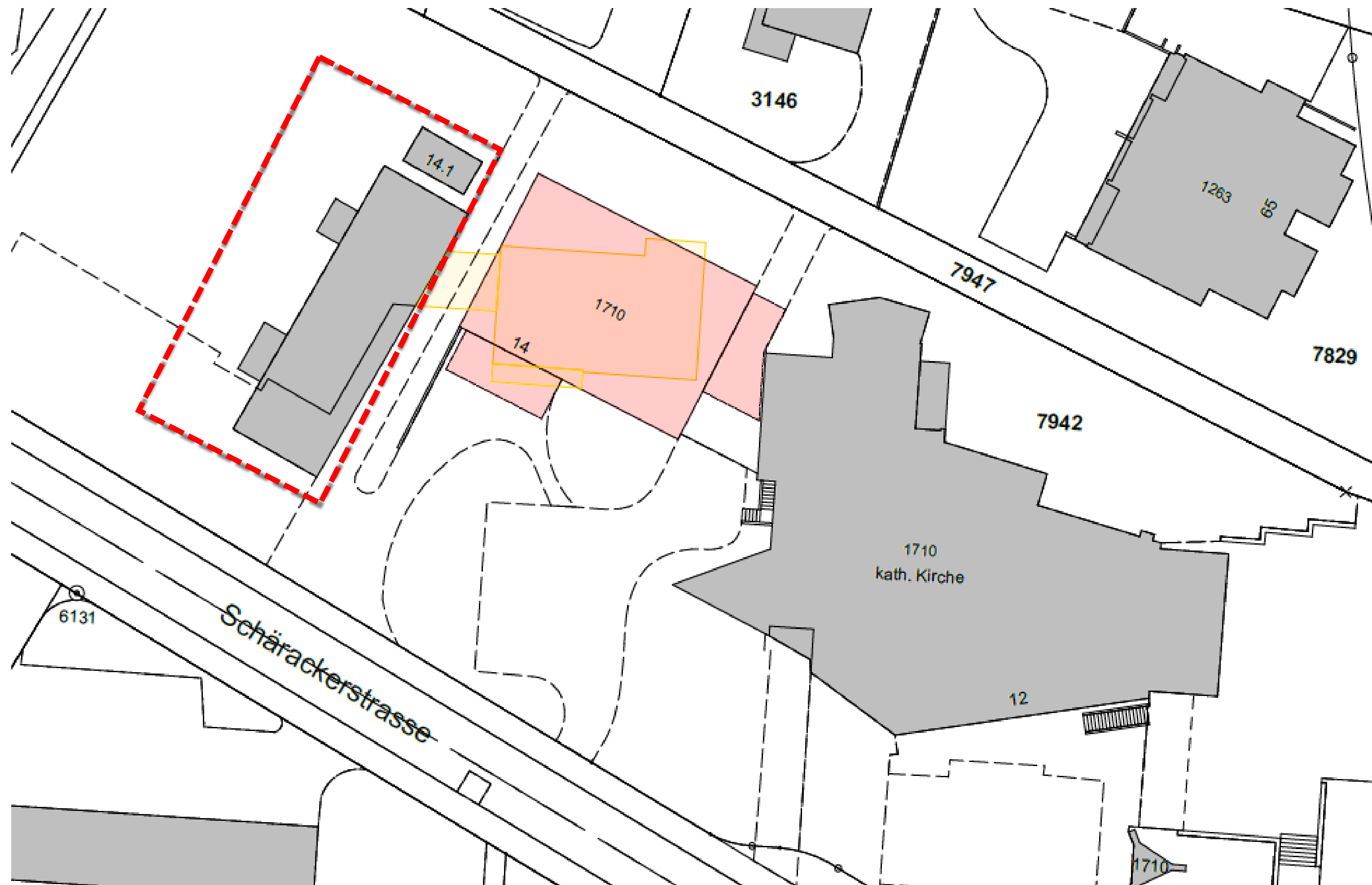
Vorprojekt Neubau



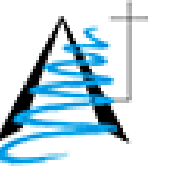
- Optimale Platzierung der Baute
- Optimaler Bezug zu Kirche und Wohnhaus
- Optimaler Bezug zu Strassen
- Kompakter Baukörper



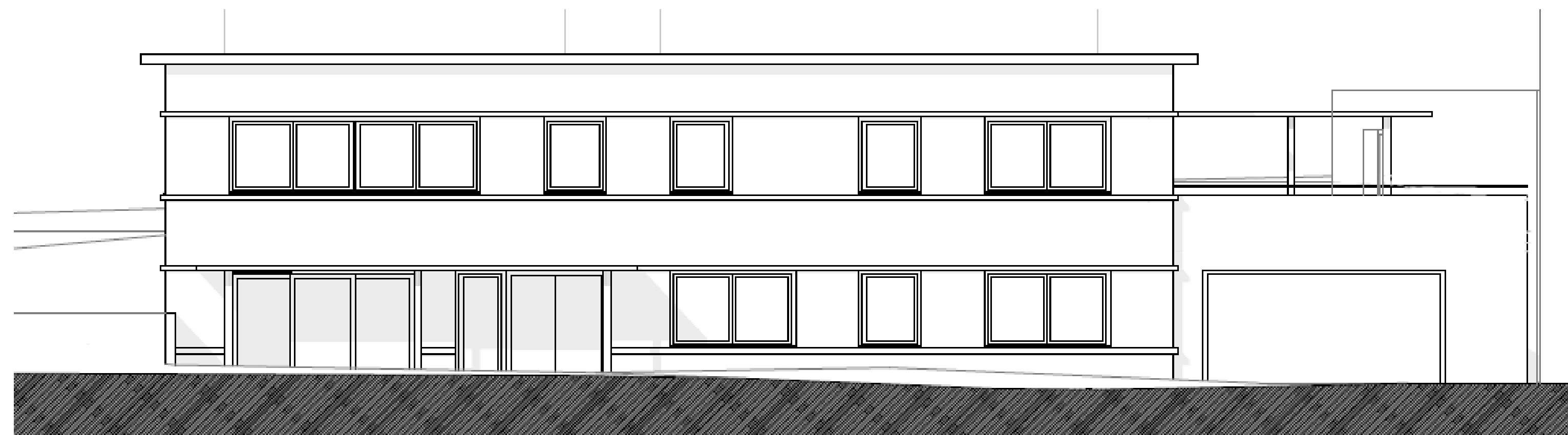
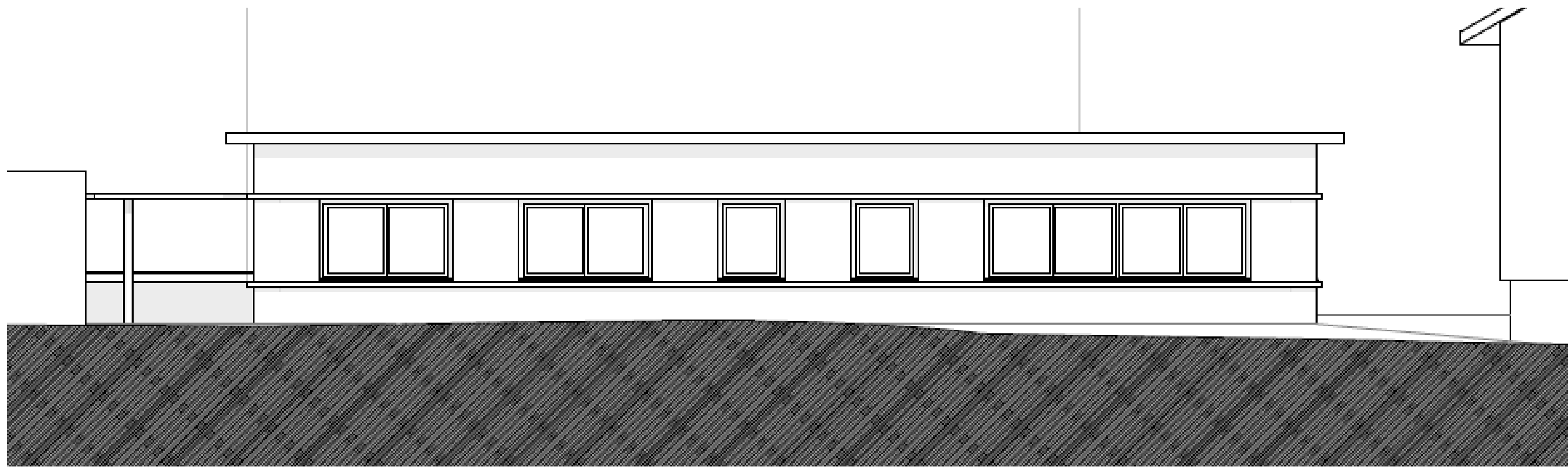
Vorprojekt Neubau



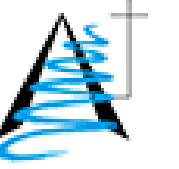
- Zukünftige Entwicklung und allfällige Erweiterung ist ermöglicht.



Vorprojekt Neubau



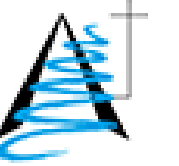
- Baute hat zwei Vollgeschosse
- Lässt sich grundsätzlich einfach aufstocken



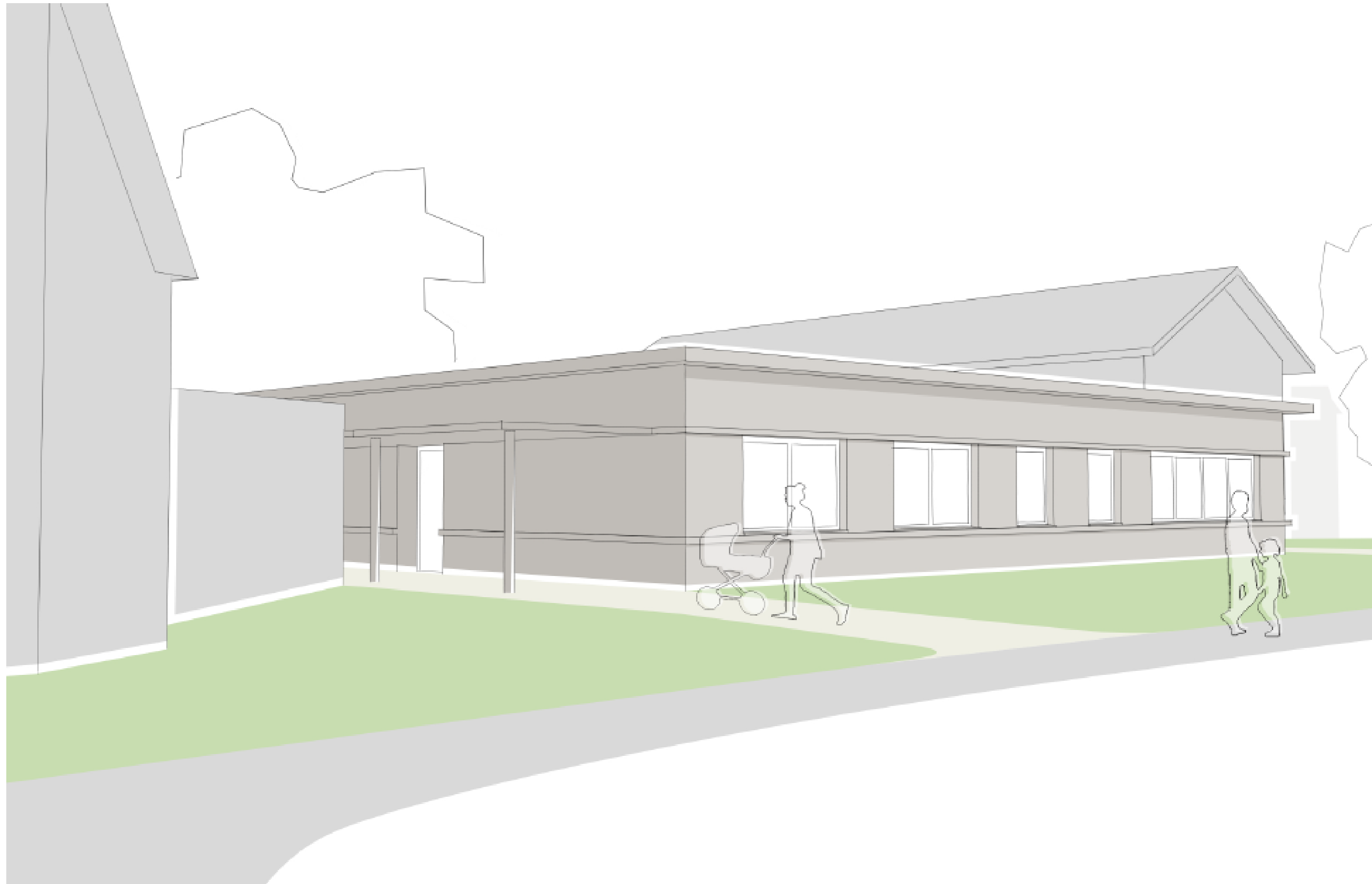
Vorprojekt Neubau



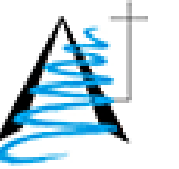
- Bezug zum Kirchengebäude klar gegeben.



Vorprojekt Neubau



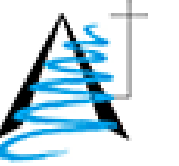
- Schlichte und klare Architektursprache.
- Gebäude gliedert sich gut zwischen den bestehenden Bauten ein.



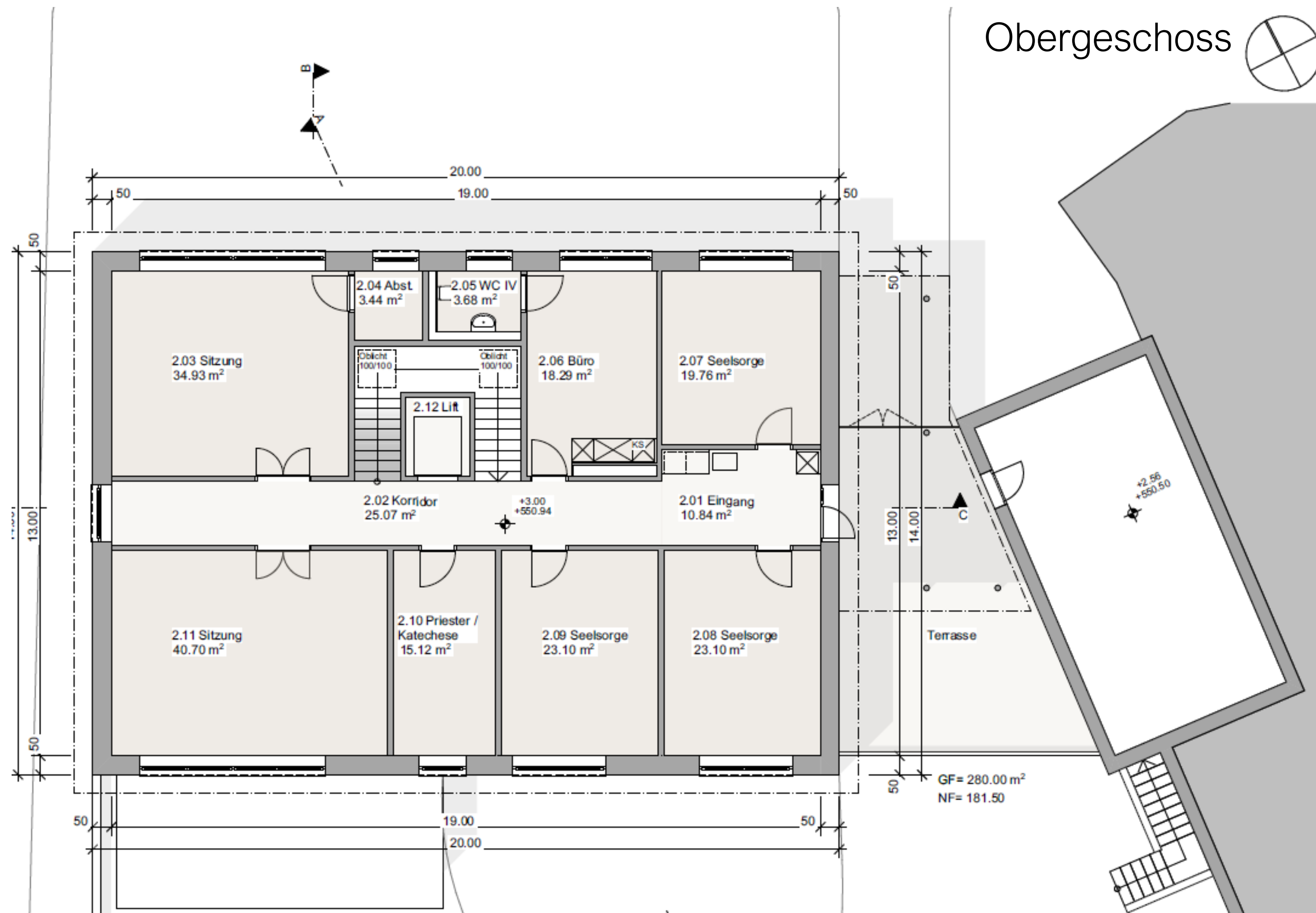
Vorprojekt Neubau



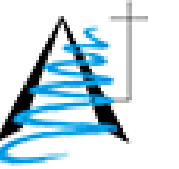
- Schlichte und klare Architektursprache.
- Gebäude gliedert sich gut zwischen den bestehenden Bauten ein.



Vorprojekt Neubau

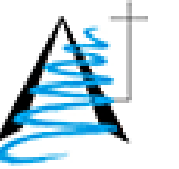


- Klare Grundrisseinteilung
- Optimale Anordnung der Flächen ermöglicht effiziente Arbeitsweise
- Zentraler Erschliessungskern
- Entspricht sämtlichen Vorgaben und Vorschriften



Vergleich Szenarien: Flächen und Volumen

Flächenart	Bestand in m ²	Ersatzneubau in m ²	Beschrieb Flächenbezeichnung
Geschossfläche	567	688	Gesamte Fläche der Geschosse
Nettogeschossfläche	444	569	Geschossfläche abzüglich Wände (tragend und nicht tragend)
Nutzfläche	323	443	Nettogeschossfläche abzüglich Verkehrs- und Funktionsfläche
Hauptnutzfläche	157	333	Nutzfläche abzüglich Nebennutzfläche
Flächeneffizienz Nutzfläche	57%	65%	Verhältnis Nutzfläche zu Geschossfläche
Flächeneffizienz Hauptnutzfläche	28%	49%	Verhältnis Hauptnutzfläche zu Geschossfläche
Nebennutzfläche	166	123	
Verkehrsfläche	97	93	
Funktionsfläche	24	1	
Energiebezugsfläche (ca.)	455	491	
Gebäudevolumen	1'710m³	2'236m³	



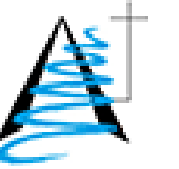
Vergleich Szenarien: Baukosten

Schweizerischer Baupreisindex - Entwicklung der Baupreise

Indexwerte pro Grossregion und pro Objekttyp
Basis Oktober 1998 = 100

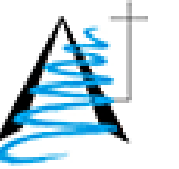
	Gewicht in %	Oktober 2020	April 2021	Oktober 2021	April 2022	Oktober 2022	April 2023	Oktober 2023	April 2024	Oktober 2024	April 2025	Oktober 2025
Neubau Orientierung 3)	12	106.5	109.2	111.7	119.6	122.0	120.1	119.8	118.9	117.9	118.1	118.1
Zürich (ZH)												
Baugewerbe : Total	100	124.2	125.6	129.3	134.2	140.5	141.6	142.3	143.2	143.2	144.0	144.9
Hochbau	76	122.3	124.3	128.2	133.0	139.2	140.5	141.2	142.0	142.0	142.9	143.8
Neubau	49	121.1	123.0	126.7	132.0	138.2	140.0	140.4	141.1	141.1	142.1	142.8

Die Ergebnisse für den Schweizer Baupreisindex April 2026 werden vom Bundesamt für Statistik (BFS) am 18. Juni 2026 veröffentlicht.



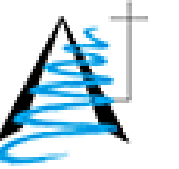
Vergleich Szenarien: Baukosten

Kostenposition	Bestand <i>In CHF</i>	Ersatzneubau <i>In CHF</i>	Bemerkungen
BKP 0 Grundstück	40'000	40'000	Vorstudien
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	390'000	360'000	Inkl. Altlastensanierung
BKP 2 Gebäude	2'350'000*	2'560'000	*Anpassungen Foundation, Statik, etc.
BKP 4 Umgebung	370'000	370'000	Inkl. Hochwasserschutzmassnahmen
BKP 5 Baunebenkosten	170'000	210'000	Anschlussgebühren, etc.
BKP 6 Abgrenzung Wärmeerzeugung	460'000	460'000	Unvorhergesehenes, Anteil Heizung Wohnhaus, Kirche
Gesamte Baukosten	3'780'000	4'000'000	Indexstand Okt.2025: 143.8
Gesamte Baukosten pro m3	2'211/m3	1'789/m3	Baukosten pro m3 Gebäudevolumen
Gesamte Baukosten pro m2 NF	11'703/m2	9'029/m2	Baukosten pro m2 Nutzfläche



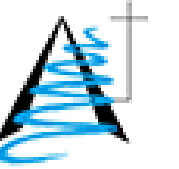
Vergleich Szenarien: Ökologisch (Wärme und Strom)

Position	Bestand IST <i>In KG</i>	Bestand saniert <i>In KG</i>	Ersatzneubau Holz <i>In KG</i>
CO2 Ausstoss Betrieb pro Jahr	13'950	8'463	6'076
Pro m2 Energiebezugsfläche	30.66	18.6	12.4
CO2 Ausstoss Rückbau		127'400	182'000
Pro m2 Energiebezugsfläche		280	371
CO2 Ausstoss Sanierung/ Neubau		222'950	196'000
Pro m2 Energiebezugsfläche		490	400
CO2 Ausstoss über 50 Jahre	697'500	773'500	681'800
Pro m2 Energiebezugsfläche	1'533	1'700	1'391

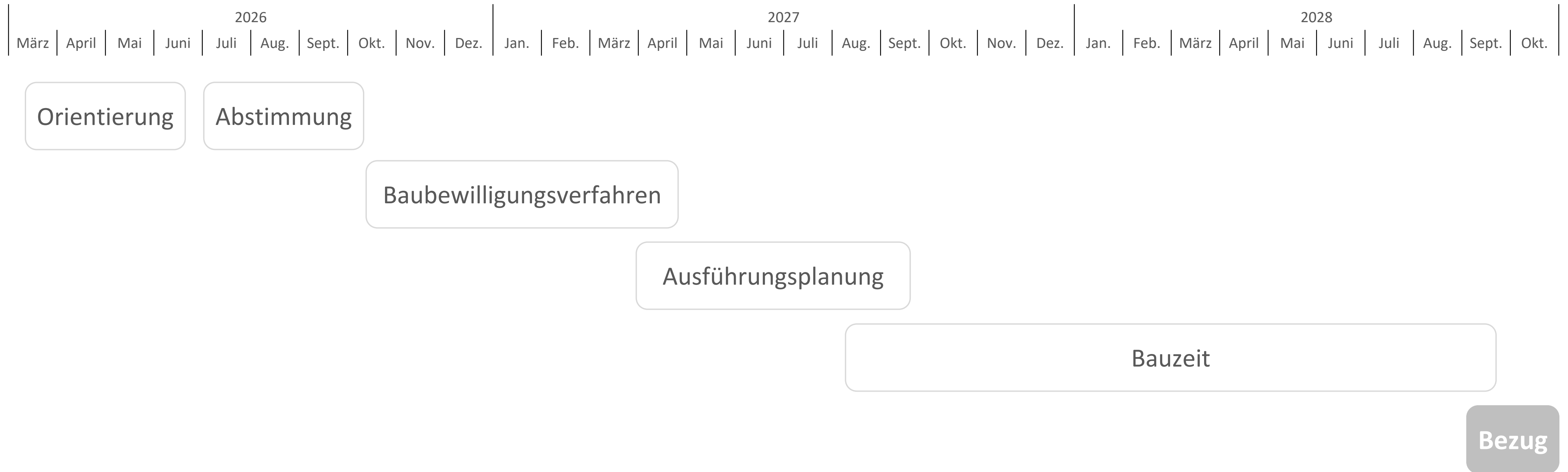


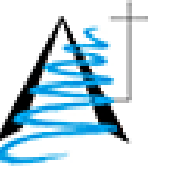
Vergleich Szenarien: Zusammengefasst

Gewichtung	Position	Sanierung Bestand	Punkte	Ersatz Neubau	Punkte
30%	Nutzfläche	323	0	443	1
	Hauptnutzfläche	157	0	333	1
	Nebennutzfläche	166	1	123	0
30%	Gesamte Baukosten	3'780'000	1	4'000'000	0
	Pro m2 Geschossfläche	6'667	0	5'814	1
	Pro m2 Nutzfläche	11'703	0	9'029	1
40%	CO2 Ausstoss Rückbau	127'400	1	182'000	0
	CO2 Ausstoss Sanierung/ Neubau	222'950	0	196'000	1
	CO2 Ausstoss über 50 Jahre	773'500	0	681'800	1
	Pro m2 Energiebezugsfläche	1'700	0	1'391	1
100%	Total Punkte		3 (30%)		7 (70%)



Zeitplan





Fragen

