



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

## **Empfehlung der RPK Pfäffikon zu Antrag und Weisung für die Zweckverbands-Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020**

Neue Räumlichkeiten für den Sozialdienst des Bezirks Pfäffikon an der Sophie-Guyer-Strasse in Pfäffikon

### **Antrag**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, den Antrag des Verbandsvorstandes abzulehnen.

### **Ausgangslage**

Die Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Pfäffikon amtet auch als Rechnungsprüfungskommission des Zweckverbandes Soziales Bezirk Pfäffikon. Die Aufgabe der RPK besteht in der Prüfung aller Anträge von finanzieller Tragweite und sie klärt die finanzrechtliche Zulässigkeit, die finanzielle Angemessenheit, die Zweckmässigkeit und die rechnerische Richtigkeit ab. Sie erstattet dazu Bericht und Antrag an die Stimmberechtigten.

Am 24. September 2019 hat sie Antrag und Weisung für die Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020 betreffend neue Räumlichkeiten für den Sozialdienst und die Fachstelle Sucht des Bezirks Pfäffikon zur Prüfung erhalten.

Der Verbandsvorstand des Zweckverbandes empfiehlt den Stimmberechtigten mit 15:2 Stimmen, die Vorlage anzunehmen.

### **Zusammenfassung**

Die RPK anerkennt den Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten des Sozialdienstes grundsätzlich und unterstützt die Bemühungen einer Lösungssuche. Sie steht der Konzentration aller Arbeitsplätze auf den Standort Sophie-Guyer-Strasse 9 in Pfäffikon eher skeptisch gegenüber, insbesondere weil das in Aussicht gestellte Synergiepotential von CHF 60'000 durch die zusätzlichen Mietkosten nicht erreicht wird. Es entstehen erhebliche jährliche Mehrkosten von CHF 155'000.-.

Im Antrag wird zwar die heutige Situation in Zahlen dargestellt, aber es werden keine Prognosezahlen genannt. Je nach Prognoseberechnung liegen die Vollzeiteneinheiten im Jahr 2036 bei 25-28 Mitarbeitenden.

#### a) Finanzsituation:

Heute: Jährliche Mietkosten (inkl. Nebenkosten)	CHF 165'000.00
Neu: Jährliche Mietkosten (inkl. Nebenkosten) (Steigerung um 94%)	CHF 320'000.00



b) Nutzfläche:

Heutige Standorte: 793 m<sup>2</sup> (CHF 208.-/m<sup>2</sup> pro Jahr) (Vollkosten)

Neuer Standort: 1047 m<sup>2</sup> (CHF 305.-/m<sup>2</sup> pro Jahr) (Vollkosten)

### **Begründung der Ablehnungsempfehlung:**

1. Die RPK erachtet den Quadratmeterpreis von CHF 305.-/m<sup>2</sup> (Vollkosten) Bürofläche als zu hoch.

<p><u>Büro Mietpreise Agglomeration Zürich</u> Preisband CHF /m<sup>2</sup> p.a.: 140 – 419 Preismittel CHF /m<sup>2</sup> p.a.: 220 (sinkend)</p>
--

Quelle:  
Immobilienmarkt Bericht 2018  
von CLS Immobilien AG

2. Im Federas-Bericht 2018 wird die Suche nach einem neuen Standort von mindestens 610 m<sup>2</sup> Fläche Bürofläche und 100 m<sup>2</sup> Archivfläche (bei 28 Vollzeitstellen) empfohlen. Dies bedeutet, dass bis ins Jahr 2036 ca. 337 m<sup>2</sup> (32%) **dauerhaft** nicht genutzt bleiben. Im Weiteren werden zusätzliche Flächen, die in den ersten Jahren nach dem Einzug über dem momentanen Bedarf liegen, die Rechnung belasten. Nach Ansicht der RPK sind diese Ausgaben zu hoch.
3. Die Laufzeit des unkündbaren Mietvertrages beträgt 15 Jahre. Dies ist für die Miete von Büroräumlichkeiten absolut unüblich. Üblich sind Mietdauern von 5 Jahren. Dieses Risiko ist insofern von grosser Bedeutung, als bei einem **Teilaustritt** von Verbandsmitgliedern die Kosten pro verbleibender Verbandsgemeinde ansteigen, ohne dass aus dem Mietvertrag ausgestiegen werden kann. In diesem Fall sanken auch die Fallzahl und damit die benötigte Mietfläche. Die Vertragsdauer von 15 Jahren verstösst nach Ansicht der RPK gegen die Zweckmässigkeit.
4. Die sinnvolle finanzielle Absicht, mit der Zusammenlegung Synergien zu schaffen und Kosten einzusparen, wird durch die viel höheren Mietkosten nicht nur verfehlt, sondern ins Gegenteil verkehrt.

Insgesamt erscheint die Lösung des Zweckverbandes Soziales Bezirk Pfäffikon nach neuem Mietraum an der Sophie-Guyer-Strasse 9 in Pfäffikon mit jährlichen Mehrkosten von CHF 155'000.- und die Analyse aller potentiell möglichen Szenarien (Ablehnung an der Urne, Teilaustritte von Mitgliedern) unausgereift.