



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

## Protokollauszug Gemeinderat vom 18. Mai 2021

### **2021/67. Gemeindeverwaltung, Büroräume, Standortevaluation für neue Räume der Schulverwaltung und der Leitung Bildung, Büroliegenschaft, Hochstrasse 12, 8330 Pfäffikon ZH**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die Schulpflege hat mit Beschluss vom 16. November 2020 die Festsetzung der Eckwerte der Reorganisation der Schulverwaltung genehmigt. Daraus resultieren zusätzliche Aufgaben innerhalb der Organisation, welche auch eine Erweiterung des Personalbestandes zur Folge hätte. Der Leiter Schulverwaltung hat bei der Liegenschaftenverwaltung einen Raumbedarf für 10 Arbeitsplätze mit einer Erweiterungsoption von weiteren zwei bis drei Plätzen, welche in mittelfristigen Zukunft abgedeckt werden könnten, angemeldet. Um entsprechende Synergien innerhalb der Dienst- und Fachstellen nutzen zu können, sollten die Räumlichkeiten möglichst, zentral und vorzugsweise in einer Schuleinheit integriert werden.

Unabhängig vom Resultat der Urnenabstimmung vom 26. September 2021 zur Teilrevision der Gemeindeordnung (Einführung Leitung Bildung) sollten die Räumlichkeiten im Sommer 2022 bezogen werden können.

#### **2. aktuelle Situation**

Die Liegenschaftenverwaltung hat eine Standortevaluation durchgeführt und festgestellt, dass bei diesem ohne hin bereits knapp ausreichenden Schulraum keine Schuleinheit den geforderten Raumbedarf abdecken könnte. Die Integration in eine Schuleinheit wäre frühestens beim Bau des Oberstufenzentrum Pfaffberg, welches voraussichtlich erst im Sommer 2026 fertiggestellt wäre, denkbar.

#### **3. Standort Hochstrasse 12**

Als Zwischenlösung wurde der Standort der Büroliegenschaft an der Hochstrasse 12 geprüft und vom Schulpräsidenten sowie dem Leiter Schulverwaltung als vertretbare Option eingestuft. Die Finanzliegenschaft bietet ausreichend Fläche um den Raumbedürfnissen der Schulverwaltung gerecht zu werden.

Nach dem Auszug des Jugendsekretariats des Kantons Zürichs, hat sich der Gemeinderat mit Beschluss vom 24. Januar 2017 gegen einen Verkauf und für eine Weitervermietung der Liegenschaft entschieden. Im Sommer 2017 wurde die Liegenschaft für Fr. 52'000.00 einer sanften Renovation unterzogen. Dabei wurden ca. 80% der Bodenbeläge ersetzt, Malerarbeiten ausgeführt und die Schliessanlage für eine etagenweise Vermietung angepasst. Bei einer allfälligen Nutzung durch die Schulverwaltung wären die nötigen Instandstellungsarbeiten gering.

Aktuell wird die Liegenschaft wie folgt vermietet:

Erdgeschoss

4 Büroräume mit WC

Kosmetikstudio Star Beauty, A. D'Onghia,                      Miete p. a.                      Fr.   9'360.00

1. Obergeschoss

4 Büroräume, Abstellraum und WC

Architekturbüro Peter Frauchiger                              Miete p. a.                      Fr.  11'880.00

2. Obergeschoss

5 Büroräume mit WC

Therapeut und Coaching, Daniel Reutlinger                      Miete p. a.                      Fr.  12'240.00

Dachgeschoss

Sitzungszimmer mit Küche

nicht vermietet                                                              Miete p. a.                      Fr.  12'960.00

**Total Miete p. a.**

**Fr. 48'000.00**

**Total effektive Miete p. a.**

**Fr. 35'040.00**

Mit der Mieterschaft wurden Mietverträge für Geschäftsräume abgeschlossen, welche unter Berücksichtigung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf jeden Monat gekündigt werden könnten.

#### 4. Erläuterungen Bereich Bildung

Die Schulpflege Pfäffikon hat im Rahmen ihrer Legislaturziele für die Amtsperiode 2018-2022 festgelegt, dass sie die Strukturen, die Organisation und die Abläufe der Schule zeitgemässer ausrichten möchte. Zu diesem Zweck hat sie im Winter 2019 eine Organisationsanalyse bei der Federas Beratung AG in Auftrag gegeben mit dem Ziel, die Führungsstrukturen und die innere Organisation grundlegend zu überprüfen. Im partizipativen Prozess mit den operativen Leitungen hat die Schulpflege auf der Grundlage der aus der Analyse resultierenden Empfehlungen die Eckwerte ihrer zukünftigen Führungs- und Organisationsstrukturen festgelegt.

Basierend auf den Ergebnissen der Organisationsanalyse will die Schulpflege per Amtsperiode 2022 - 2026 (1. Juli 2022) die neue Funktion einer Leitung Bildung einführen. Es handelt sich um die Schaffung einer kommunalen Stelle, welche in die bestehenden Strukturen in Form einer zusätzlichen Hierarchieebene für den gesamten pädagogischen Bereich eingebunden werden soll. Der Leitung Bildung obliegt die oberste operative Leitung für den gesamten pädagogischen und sonderpädagogischen Bereich und der pädagogischen Gremien und Gefässe. Zudem bedingen die wachsenden Aufgaben teilweise eine Erweiterung der Strukturen, beispielsweise in den Fachbereichen ICT, Schulverwaltung und Tagesstrukturen.

Für eine optimale und effiziente Zusammenarbeit sowie eine gemeinsame Kultur der verschiedenen Beteiligten im Schulbereich ist es wichtig, dass die Dezentralisierung in Bezug auf die Arbeitsplätze Schritt für Schritt reduziert wird. Deshalb ist angedacht, die Leitung Bildung als Teil der Verwaltung der Schule an einem zentralen Standort, zusammen mit sämtlichen Dienstleistungs- und Fachstellen, zu platzieren.

#### 5. Arbeitsplatzbedarf Schulverwaltung und Bereich Bildung

Funktion	Pensum	Bemerkungen
Leitung Bildung	100%	Ab 1. Juli 2022

Leitung Schulverwaltung	100%	
Schulverwaltung, Sachbearbeitung Sonderpädagogik	80%	
Schulverwaltung, Sachbearbeitung Personal	100%	
Schulverwaltung, Sachbearbeitung Schülerbelange	100%	
Schulverwaltung, Schulleitungsekretariat	100%	Arbeitsplatz teilweise auch direkt in den Schulinheiten Oberstufe, Mettlen / Auslikon, Steinacker und Obermatt
Schulverwaltung, Sachbearbeitung Dienste	100%	Erst ab 2023 oder 2024
Schulverwaltung, Lernende	60%	
Leitung Tagesstrukturen	80 – 100%	
Fachstelle Sonderpädagogik	70 – 100%	
Leitung ICT	100%	Erst ab Sommer 2022
Mitarbeiter ICT	100%	Noch unklar, ob ab 2022 oder 2023

Die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Hochstrasse 12 decken sowohl den Arbeitsplatzbedarf der Schulverwaltung wie auch vom Bereich Bildung ab. Zudem bestehen ein grösseres Sitzungszimmer, ein Besprechungszimmer sowie eine kleine Küche, womit der Grundbedarf, bei tiefen Instandstellungskosten als Zwischenlösung für die nächsten vier Jahre gut abgedeckt werden kann.

## 6. Terminplan

31. Mai 2021	Kündigung der Geschäftsmietverträge per 31. Mai 2022
26. September 2021	Urnenabstimmung Änderungsentwurfs der überarbeiteten Gemeindeordnung für die Teilrevision
1. Juni 2022 bis 15. Juli 2022	Allfällige Instandstellungs- und Anpassungsarbeiten
18. Juli bis 19. August 2022	Bezug der Räumlichkeiten durch die Schulverwaltung

## 7. Erwägungen der Liegenschaftenvorsteherin

Die Liegenschaftenvorsteherin ist überzeugt, dass mit der Nutzung der Büroliegenschaft an der Hochstrasse 12, die Bedürfnisse der Schulverwaltung mit einem minimalen Kostenaufwand gut abgedeckt werden könnten.

Die Liegenschaftsverwaltung wird im Rahmen der Budgetphase 2022 die notwendigen Instandstellungskosten eruieren. Die Kosten für die IT-Infrastruktur, Mobiliar und Umzug sind durch die Schulverwaltung und die Abteilung IT zu budgetieren.

Um einer möglichen Anfechtung der Kündigung seitens der jetzigen Mieterschaft entgegenzuwirken, sollen die Kündigungsschreiben bis spätestens 31. Mai 2021 erfolgen.

### Vermögenswert

Aktuell wird die Liegenschaft an der Hochstrasse 12 vermietet und im Finanzvermögen bilanziert. Mit der geplanten Nutzungsänderung wird künftig wieder eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen. Aufgrund der befristet geplanten Nutzung soll der Vermögenswert vorerst nicht vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen transferiert werden. Die Situation wird fortlaufend beobachtet und spätestens nach fünf Jahren (2027) entschieden, ob ein Transfer angezeigt ist.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der Schulverwaltung werden die Büroräumlichkeiten an der Hochstrasse 12, unter Verrechnung der Querschnittskosten, per 18. Juli 2022 durch die Liegenschaftenverwaltung zur Verfügung gestellt.
  2. Die Liegenschaftenverwaltung hat die dafür notwendigen und unter Ziffer 7 erläuterten Schritte einzuleiten und auszuführen.
  3. Die Abteilung IT hat einen entsprechenden Betrag für die IT Infrastruktur an der Hochstrasse 12 im Budget 2022 einzustellen.
  4. Die Schulverwaltung hat einen entsprechenden Betrag für das Mobiliar, den Umzug sowie die angepassten Querschnittskosten im Budget 2022 einzustellen.
  5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Mitglieder der AG Bauvorhaben Schule (6)
    - Leiter Schulverwaltung
    - Leiterin Finanzen
    - Leiter IT
    - Liegenschaftenverwaltung
- Archiv L2.01.2/V1.02.2  
- Beschluss ist: öffentlich

### **Gemeinderat Pfäffikon ZH**

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: