



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 4. April 2023

2023/59. Barrierefreiheit Gemeindehaus Umbau Lift, Nasszelle und Traulokal Bewilligung Bauprojekt und Baukredit Antrag und Bericht zur Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2023

Antrag

1. Für das Bauprojekt «Verbesserung der Barrierefreiheit im Gemeindehaus» wird ein Baukredit von CHF 425'000.00 inkl. MwSt. bewilligt. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich am Rahmen der Baukostenentwicklung ab Datum dieses Beschlusses.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Das Gemeindehaus verfügt über keinen Lift und entspricht auch sonst nicht den Normen für behindertengerechtes Bauen. Das führt zunehmend zu Beanstandungen aus der Bevölkerung aber auch der Aufsichtsbehörden. Am deutlichsten kommt dies beim Zugang zum Traulokal im ersten Obergeschoss des Altbaus zum Ausdruck. Bisher wurde dem Problem mit organisatorischen Massnahmen begegnet. Durch das Wachstum in der Gemeinde und damit auch der Verwaltung wird das zunehmend schwieriger. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Verwaltung noch längere Zeit an den bisherigen Standorten arbeiten muss. Deshalb will er nun Abhilfe schaffen.

Es wurden Lösungen gesucht, um den Beanstandungen zu begegnen und gleichzeitig die Barrierefreiheit im Gemeindehaus generell zu verbessern. Wegen der ungünstigen Bauweise mit zwei Treppenhäusern, die niveaumässig sogar abweichen, müssen Kompromisse gemacht werden. Die geplanten Massnahmen beinhalten einen Innenlift im Foyer, welcher vom Untergeschoss ins erste Obergeschoss verläuft. Damit wird die Behindertengerechtigkeit noch nicht erreicht. Im Untergeschoss müssen Zugänge und WC-Anlagen angepasst werden. Das Trauzimmer wird vom Altbau in den Anbau verlegt. Dazu kommen Anpassungen am Fluchtwegkonzept im Brandfall, Schallisolationen und Klimatisierung des Traulokals. Die Kostenschätzung bedingt einen Kredit von CHF 425'000.00.

Diese Aufwendungen für die geplanten Massnahmen sind höher, weil die Normen für behindertengerechtes Bauen - beispielsweise im Brandschutz – höhere Anforderungen stellen. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz müssen öffentlich zugängliche Bauten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Gemäss gängiger Praxis gelten Massnahmen zur besseren Zugänglichkeit im Rahmen von 5% der Gebäudeversicherungssumme als zumutbar. Die geschätzten Ausgaben erreichen einen Wert von 5,8%.

Der Gemeinderat ist überzeugt, der Gemeindeversammlung die betrieblich und finanziell sinnvollste Sanierungsvariante vorzuschlagen. Auslöser ist zwar das beanstandete Trauzimmer. Die Lösung garantiert aber, dass alle publikumsintensiven Dienstleistungen in der Verwaltung barrierefrei zugänglich sind. Davon profitiert die gesamte Bevölkerung, insbesondere auch betagte Menschen. Bei Zustimmung der Gemeindeversammlung werden die Massnahmen bis Ende Jahr umgesetzt.



1. Ausgangslage

Das Gemeindehaus verfügt über keinen Lift und erfüllt damit die Vorgaben für behindertengerechte Bauten nicht. Im Betrieb führt das zunehmend zu Problemen. Insbesondere hat die kantonale Aufsichtsbehörde wiederholt beanstandet, dass das Trauzimmer im ersten Obergeschoss des Altbaus nicht von Menschen im Rollstuhl erreicht werden kann. Die Gemeinde Pfäffikon führt das Zivilstandsamt für vier weitere Bezirksgemeinden bzw. rund 28'000 Einwohner/innen. Auch ältere Menschen bekunden Mühe, beispielsweise das Amt für Zusatzleistungen im ersten Obergeschoss des Anbaus zu erreichen. Die Verwaltung versucht zwar, in diskreten Besprechungsräumen im Erdgeschoss dieses Manko aufzufangen. Aufgrund der zunehmend engeren Platzverhältnisse in der Verwaltung wird das immer schwieriger.

Weil davon auszugehen ist, dass die Verwaltung noch längere Zeit an den bisherigen Standorten arbeiten muss, hat der Gemeinderat am 31. Mai 2022 entschieden, die Barrierefreiheit im Gemeindehaus zu verbessern. Das Traulokal soll in den Anbau verlegt werden und es ist ein Innenlift zu erstellen. Damit können die Besucher/innen von weiteren Dienststellen im Gemeindehaus profitieren. Für die Projektierung hat der Gemeinderat einen Kredit in der Höhe von CHF 13'000.00 gesprochen. Die Abteilung Liegenschaften hat die Planung zusammen mit Architekt Peter Frauchiger, Pfäffikon, aufgenommen.

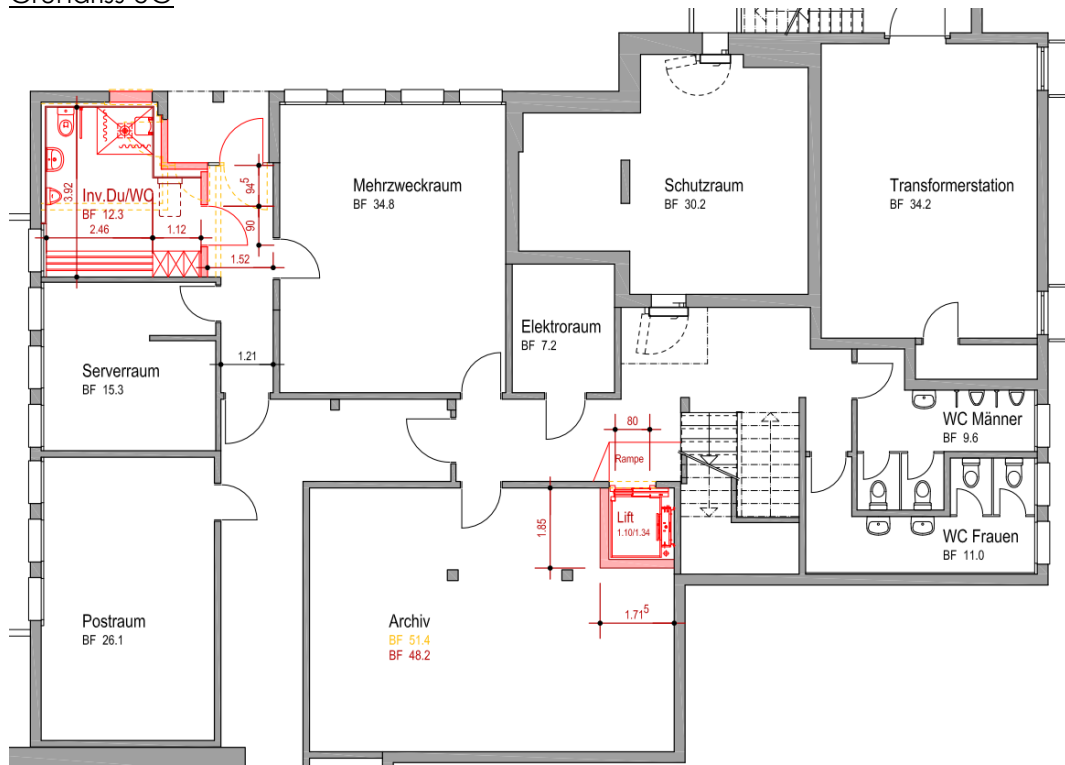
2. Projektbeschreibung

Da sich das Gemeindehaus mit dem Alt- und dem Anbau durch die halb versetzten Stockwerke und mit zwei Treppenhäusern als sehr schwieriges Objekt erweist, kann die uneingeschränkte Barrierefreiheit nur im gesamten Erdgeschoss und im Anbau von 1978 realisiert werden.

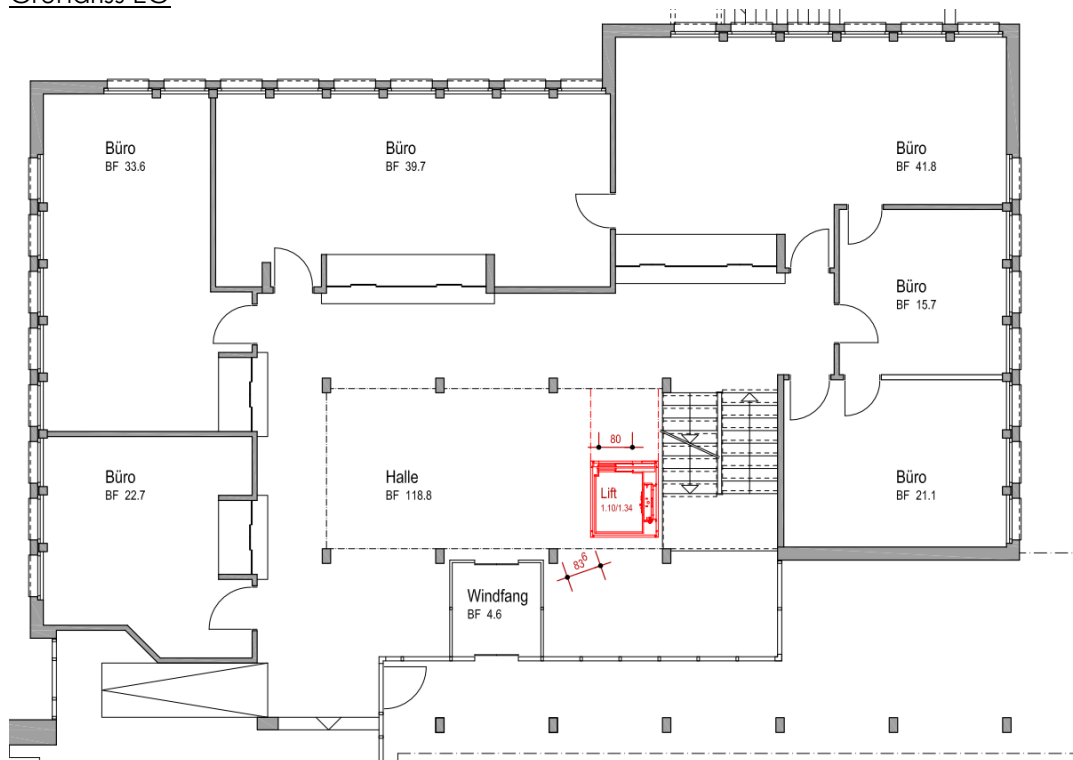
Dazu wird ein Innen-Lift direkt neben der Treppe im Anbau realisiert. Der Lift verläuft vom Untergeschoss bis ins 1. Obergeschoss. So können alle publikumsintensiven Dienste mit dem Rollstuhl erreicht werden. Das Trauzimmer wird dazu vom Altbau in den Anbau verlegt. Mit dem Innenlift allein wird die Behindertengerechtigkeit noch nicht erreicht. Im Untergeschoss müssen zwei Personalgarderoben mit Dusche/WC umgebaut werden. Das neue Trauzimmer im 1. Obergeschoss muss klimatisiert und schallisoliert werden. Zusätzlich muss ein separater, rollstuhlgängiger Fluchtweg im Brandfall zur Verfügung stehen.

Nachfolgend die baulichen Massnahmen im Detail.

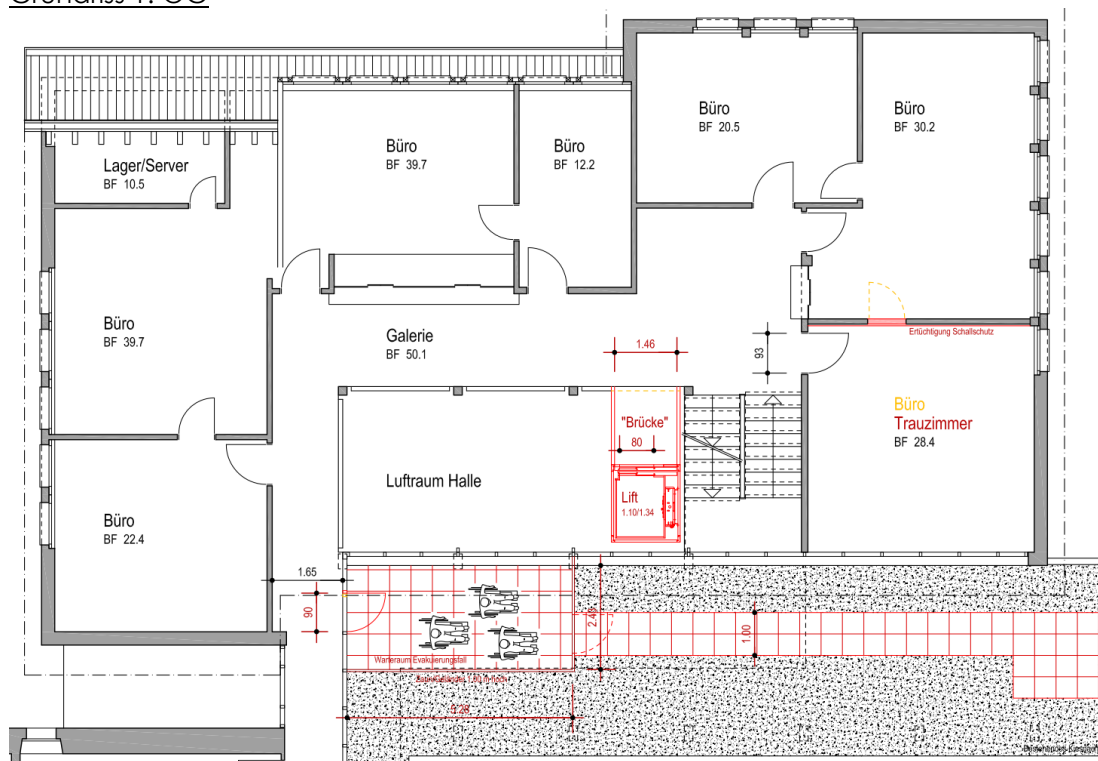
Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Die derzeit fehlende behindertengerechte Toilette wird im Untergeschoss beim Ausgang auf der Nordseite erstellt. Die beiden vorhandenen Garderoben mit Dusche/WC werden zusammengelegt und in eine behindertengerechte Toilette integriert. Die Wand im Gang muss versetzt werden, damit die erforderliche Breite des Ganges eingehalten werden kann. Die heutige Aussentüre öffnet sich nach innen, entspricht nicht den aktuell geltenden Sicherheitsbestimmungen und ist zu ersetzen. Die Ersatztüre muss sich gegen aussen öffnen und ist mit einem Panikschloss zu versehen. In der neuen Nasszelle wird die Dusche behindertengerecht realisiert.

Die Baubewilligung für dieses Bauprojekt wurde durch das Bauamt am 6. Januar 2023 im Anzeigeverfahren erteilt.

3. Kostenschätzung Bauprojekt (Kostengenauigkeit +/- 20%)

Die Kostenzusammenstellung der Umbauarbeiten vom 10. März 2023 von Architekt Peter Frauchiger fällt durch die Erkenntnisse der detaillierteren Planung höher aus als im Gemeinderatsbeschluss vom 31. Mai 2022 prognostiziert wurde. Die Kostenzusammenstellung zeigt folgendes Bild:

Lifteinbau	CHF	164'000.00
Bauliche Massnahmen für neues Trauzimmer	CHF	83'000.00
Bauliche Massnahmen für Behinderten-WC	CHF	104'000.00
Architekten- und Bauleiterhonorar	CHF	37'000.00
Baunebenkosten	CHF	13'000.00
Umzug, Archiv, Bewachung und Rundung	CHF	24'000.00
Total	CHF	425'000.00

Die Kosten für die geplanten Massnahmen sind höher, weil die Normen für behindertengerechtes Bauen - beispielsweise im Brandschutz – höhere Anforderungen stellen. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz § 239a müssen öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Gemeindehaus genügt dieser Anforderung nicht.

Gemäss gängiger Praxis werden bauliche Massnahmen an öffentlichen Gebäuden zur besseren Zugänglichkeit im Wert von zirka 5% der Gebäudeversicherungssumme als zumutbar erachtet. Die geschätzten Ausgaben erreichen einen Wert von 5,8%.

4. Folgekosten

Die Folgekosten beinhalten Abschreibungen und Verzinsungen der Investitionen und die Aufwendungen für den Unterhalt und Betrieb. Es zeigt sich folgendes Bild:

Abschreibungen

Kategorie	Abschr.-Dauer	Investition [CHF]	Abschr.-Kosten [CHF]
Hochbauten	33 Jahre	336'000.00	10'200.00
Mobiliar	5 Jahre	15'000.00	3'000.00
Vorbereitung, Nebenkosten	33 Jahre	<u>74'000.00</u>	<u>2'200.00</u>
Total		425'000.00	15'400.00

Berechnung Zinssatz

Marktzinssatz für 15 Jahre fixes Darlehen	2.5%
Kalkulatorischer Zinssatz während der restl. Nutzungsdauer	5%
Benutzungsdauer in Jahren	33
Durchschnittlicher Jahreszinssatz	3.90%

Jährliche Folgekosten

Abschreibungskosten je Jahr			15'400.00
Durchschnittlicher Zinssatz gerundet	3.9 %	212'500.00	8'287.50
Betriebliche Folgekosten	1.0 %	425'000.00	<u>4'250.00</u>
Total jährliche Folgekosten			27'937.50

5. Zeitplan

Der Zeitplan zeigt folgende Schritte:

12. Juni 2023	Beschluss Gemeindeversammlung
Oktober 2023	Baustart
Dezember 2023	Bauende

6. Was passiert bei einer Ablehnung des Antrages?

Wie erwähnt ist die Gemeinde Pfäffikon bei einem Umbau gemäss PBG § 239a bis 239d gesetzlich verpflichtet bis zu 5 % vom Gebäudeversicherungswert (7,3 Mio. Franken) für die Barrierefreiheit im Gemeindehaus auszugeben.

Unter Berücksichtigung der schwierigen baulichen Ausgangslage, welche die beiden Gebäudeteile des Gemeindehauses mit sich bringen, ist der Gemeinderat überzeugt der Gemeindeversammlung die betrieblich und finanziell sinnvollste Sanierungsvariante vorzuschlagen. Auslöser ist zwar das beanstandete Trauzimmer. Die nun präsentierte Lösung garantiert, dass in Zukunft alle publikumsintensiven Dienstleistungen in der Verwaltung barrierefrei zugänglich sind. Davon profitiert die gesamte Bevölkerung, insbesondere auch betagte Menschen.

Eine Ablehnung des Antrages würde dazu führen, dass das Gemeindeamt des Kantons Zürich die Gemeinde Pfäffikon erneut auffordern müsste, ein barrierefrei zugängliches Traulokal zu schaffen. Es müssten andere Lösungen gesucht werden, die ebenfalls Kosten verursachen. Die Problematik des nicht rollstuhlgängigen Gemeindehauses bliebe ungelöst. Würden sich die Probleme weiter verschärfen, müsste der Gemeinderat unter Druck Massnahmen als gebundene Ausgaben in eigenere Kompetenz beschliessen. Das will er jedoch vermeiden. Die Vorlage löst die bestehenden Probleme, indem die Zugänglichkeit des Gemeindehauses wesentlich verbessert

sert. Die damit verbundenen Ausgaben ist verhältnismässig. Gemäss eidgenössischem Behindertengleichstellungsgesetz ist die öffentliche Hand in der Pflicht.

7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Baukredit von CHF 425'000.00 zuzustimmen.

Referent: Stefan Gubler, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2023 wird obiger Antrag und Bericht zur Genehmigung unterbreitet.
2. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und ihren Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung zu verabschieden.
3. Der Baukredit geht zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 31 10.5040.007 (Gebäude) und 31 10.5060.001 (Mobilien).
4. Mit der Umsetzung dieses Beschlusses wird die Abteilung Liegenschaften beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, mit den Akten gemäss Verzeichnis
 - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiterin Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Liegenschaften
 - Technischer Mitarbeiter Liegenschaften
 - Leiterin Zivilstandsamt/Bestattungsamt
 - Archiv L2.01.2
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: