



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 19. März 2024

2024/40. Aktualisierung der Miettarife und Benützungsreglemente für die Vermietung von Räumen in Schulliegenschaften

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 9. Mai 2023 bezog der Gemeinderat Stellung zu einer Anfrage der IG Sport und er beauftragte die Liegenschaftenverwaltung, den ortsansässigen Sportvereinen die Nutzung der Turnhallen während definierten Wochen innerhalb der Schulferienzeiten entgeltlich zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang sollten die bestehenden Tarife aus dem Jahr 2009 überprüft und aktualisiert werden. Die Tarifanpassungen sollen unabhängig des Umstandes erfolgen, dass höhere Jugendförderbeiträgen beschlossen wurden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass das gültige Tarifblatt vom 25. August 2014 für die meisten Mietinteressenten nicht selbsterklärend ist. Es wird darin zwischen 5 Tarifstufen unterschieden. Zudem beinhaltet es Räume und Anlagen, welche in den vergangenen Jahren nie vermietet wurden oder nicht mehr zur Vermietung verfügbar sind.

Die Liegenschaftenverwaltung hat daher für sämtliche Turnhallen und das Lehrschwimmbecken Steinacker eine Teilkostenberechnung durchgeführt, welche den Reinigungsaufwand, Strombedarf, Wasserbedarf, die Instandhaltungskosten und den Verwaltungsaufwand für die Buchungen beinhaltet. Nicht berücksichtigt werden Abschreibungen, Heizkosten, Versicherungen sowie das Betriebs- und Verbrauchsmaterial. Diese Aufwände sind bewusst nicht in die Berechnungen eingeflossen, da es sich entweder um Ohnehin-Kosten handelt oder sie nicht zuverlässig kalkulierbar sind (siehe dazu Beilage 2). Die Teilkostenberechnung ist faktenbasiert und hat keinen Bezug zu den bestehenden Tarifen oder zu Tarifen anderer Gemeinden.

Zusammengefasst zeigen die Ergebnisse deutlich, dass die aktuellen Miettarife für auswärtige, kommerzielle Mieter (ausgenommen bei der Dreifachturnhalle Mettlen H und beim Lehrschwimmbecken Steinacker) die effektiven Kosten nicht decken. Die ortsansässigen Vereine können zudem die Turnhallen zu einem reduzierten Tarif mieten, wodurch sich die Differenz zwischen den effektiven Teilkosten und den Mieteinnahmen zusätzlich vergrössert. Der Kostendeckungsgrad der Dauermieter beträgt bei ortsansässigen Vereinen je nach Mietobjekt und Mietdauer derzeit nur gerade 0 bis 20 % (siehe Beilage 1).

Die gesamten Mieteinnahmen aller Dauermieter (ortsansässige Vereine, Schwimmschulen, Private etc.) summierten sich im Jahr 2023 auf rund Fr. 47'000.00. Trotz dieser Einnahmen kostet die Vermietung an Dauermietern die Gemeinde effektiv rund Fr. 190'000.00 (siehe Beilage 5). Der Kostendeckungsgrad über alle Dauervermietungen liegt demnach durchschnittlich bei ca. 25 %.

2. Erwägungen

Auf Basis der erstellten Teilkostenrechnung wurde eine vereinfachte Tarifstruktur ausgearbeitet. Die heutigen fünf Tarifstufen sollen demnach durch nachstehende drei Tarifstufen ersetzt werden:



Tarif	Anwendung
Standard	Kommerzielle Anlässe, Kinderferienbetreuung (ausgenommen Gemeinde Pfäffikon für Schule und Tagesstruktur), auswärtige Vereine, Privatpersonen, Privat- und externe Volksschulen
Reduziert	Dorfvereine (Sitz in Pfäffikon, mind. 51% der Mitglieder mit Wohnsitz in Pfäffikon), gemeinnützige Anlässe nach Ermessen der Liegenschaftenverwaltung
Gratis	Anlässe der Gemeinde Pfäffikon, Junioren der Dorfvereine, gemeinnützige Anlässe für Kinder und Jugendliche nach Ermessen der Liegenschaftenverwaltung

Nach wie vor wird zwischen Einzelbelegung und Dauerbelegung unterschieden. Diese Unterscheidung ist sinnvoll, da der Verwaltungsaufwand, die Organisation der Reinigung etc. bei Einzelbelegungen erheblich aufwändiger ist als bei Dauerbelegungen. Der Einzelbelegungstarif gilt auch während der Schulferien, da diese Belegungen einzeln vereinbart und organisiert werden müssen.

Tarife

Tarif: Standard

Die Einzelbelegung-Standard-Tarife entsprechen den effektiv anfallenden (Teil-)Kosten und sind somit gemäss Teilkostenrechnung kostendeckend. Bei den Dauerbelegungstarifen wird ein Rabatt von 10% auf die effektiven Kosten gewährt.

Tarif: Reduziert

In Anlehnung an die bestehende Tarifstruktur sollen die ortsansässigen Vereine und gemeinnützige Anlässe weiterhin von einem reduzierten Tarif profitieren: Einzelbelegungen mit 50 % Rabatt und Dauerbelegungen mit 75 % Rabatt. Eine wöchentliche vierstündige Trainingseinheit kostet daher den Mieter z.B. für eine Einfachturnhalle pro Schuljahr Fr. 550.00. Umgerechnet auf eine Trainingseinheit (Jahrestarif / 40 Schulwochen) bezahlt ein Dauermieter somit pro Trainingseinheit nur Fr. 13.75. Für eine vierstündige Einzelbelegung werden Fr. 51.00 in Rechnung gestellt.

Tarif: Gratis

Wie bisher sollen Anlässe der Gemeinde Pfäffikon (z.B. Ferienbetreuung der Tagesstrukturen), Junioren der Dorfvereine sowie gemeinnützige Anlässe für Kinder und Jugendliche (z.B. Pfäffiker Ferienaktivitäten) unentgeltlich angeboten werden.

Nutzung der Turnhallen und Lehrschwimmbecken während der Schulferienzeit

Für die Nutzung der Infrastruktur von ortsansässigen Dauermietern während der Schulferien wurde nachstehender genereller Belegungsplan erstellt.

Genereller Belegungsplan

Belegungsplan	DT Mettlen G	DT Steinacker	TH Obermatt	TH Pfaffberg	SH Mettlen H	LSB Steinacker
Sportferien						
1. Woche	Grundreinigung	Grundreinigung	Grundreinigung	Grundreinigung	Grundreinigung	frei
2. Woche (Bedarf IG Sport)	Tagesstrukturen	frei	frei	frei	frei	frei
Frühlingsferien						
1. Woche (Bedarf IG Sport)	frei	Pfäffiker Ferienaktivitäten	Pfäffiker Ferienaktivitäten	frei	Pfäffiker Ferienaktivitäten	Pfäffiker Ferienaktivitäten
2. Woche (Bedarf IG Sport)	frei	Tagesstrukturen	frei	frei	frei	Ausser Betrieb
Sommerferien						
1. Woche (Bedarf IG Sport)	zu wenig Personalressourcen	Verein Kinder-Camps, Aarau	zu wenig Personalressourcen	zu wenig Personalressourcen	zu wenig Personalressourcen	Ausser Betrieb
2. Woche	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Ausser Betrieb
3. Woche	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Reserviert für Instandsetzungsarbeiten	Ausser Betrieb
4. Woche (Bedarf IG Sport)	frei	frei	Tagesstrukturen	frei	frei	Ausser Betrieb
5. Woche (Bedarf IG Sport)	frei	frei	Tagesstrukturen	frei	Kinderwoche, Kirche Neuho Pfäffikon	Ausser Betrieb
Herbstferien						
1. Woche (Bedarf IG Sport)	frei	Verein Kinder-Camps, Aarau	frei	frei	frei	Ausser Betrieb
2. Woche (Bedarf IG Sport)	Tagesstrukturen	frei	Yoyo Kinderwoche, Chrischona Pfäffikon	frei	frei	Ausser Betrieb

= Interesse IG Sport = kein Interesse IG Sport

Nebst den bestehenden Ferienangeboten für Kinder können die Dauermieter, welche in der Tarifstufe «reduziert» sind, während der freien Zeiten (grün) die Infrastruktur in den Schulferien nutzen. Eine Mehrfachvermietung (Ferienangebot für Kinder tagsüber und Sportvereine am Abend) ist aus organisatorischer Sicht nicht möglich: Dies einerseits, weil einige Anbieter der Kinder-Ferienangebote die Spielgeräte über Nacht aufgestellt lassen, und andererseits, weil es die betrieblichen Rahmenbedingungen (Mangel an Reinigungspersonal während den Schulferienzeiten) nicht zulassen.

Infolge der Anfrage der IG Sport vom 9. September 2023 wird die Grundreinigung aller Turnhallen seit diesem Jahr in der ersten Sportferienwoche durchgeführt – also in einer Ferienwoche, für welche die IG Sport kein Interesse angemeldet hatte. Dadurch ist es möglich, mehr Hallenzeit während der für die IG Sport relevanten Ferienwochen zu generieren, welche durch den bestehenden Personalstamm der Liegenschaftenverwaltung noch bewältigt werden kann.

Somit können die von der IG Sport geforderten Ferienwochen, mit Ausnahme der 1. Sommerferienwoche und einigen bereits durch bisherige Ferienbetreuungsangebote blockierten Hallen, gemäss Schreiben vom 9. März 2023 erfüllt werden.

Als Tarif wird der reduzierte Einzelbelegungstarif (50% Rabatt auf effektive Kosten) angewendet. Dies, weil einerseits nicht alle Vereine vom Angebot Gebrauch machen (z.B. Damen-, Frauen-, Männer- und Turnverein Pfäffikon) und andererseits der anfallende Aufwand für die Gemeinde mit Einzelbelegungs-Buchungen vergleichbar ist.

Weitere Details zu den neuen Tarifen können dem Anhang (Beilage 3) entnommen werden.

Eintrittspreise Lehrschwimmbecken Steinacker

Das Lehrschwimmbecken steht jeweils am Mittwochnachmittag und Samstag zwischen Herbst- und Frühjahrsferien der Öffentlichkeit entgeltlich für Einzeleintritte zur Verfügung. Hierfür muss im Auftrag der Liegenschaftenverwaltung eine zertifizierte Badaufsicht stetig vor Ort sein und es entsteht zusätzlicher Reinigungsaufwand. Daher sollen auch weiterhin Eintrittspreise verlangt werden.

Im Zuge der Tarifierpassung wurden diese mit umliegenden Lehrschwimmbecken verglichen:

Eintrittspreise LSB Steinacker												
	Pfäffikon		Gossau ZH		Fällanden		Bäretswil		Durchschnitt	Neu		
Kinder	CHF	1.00	CHF	1.50	CHF	1.50	CHF	-	CHF	1.00	CHF	1.00
Erwachsene	CHF	2.00	CHF	2.00	CHF	3.00	CHF	3.00	CHF	2.50	CHF	3.00

Hinsichtlich der gestiegenen Energiepreise und Teuerung erachtet die Liegenschaftenverwaltung eine Preisanpassung wie folgt als gerechtfertigt:

- Eintrittspreis für Kinder: 1.00 Fr.
- Eintrittspreis für Erwachsene: 3.00 Fr. (früher 2.00 Fr.)

Finanzielle Auswirkung der neuen Tarife für die Gemeinde

Grundsätzlich werden die Dauerbelegungs-Tarife für die meisten mietbaren Objekte erhöht. Ausnahmen bilden vor allem die Nutzung des Lehrschwimmbeckens Steinacker und der Dreifachturnhalle Mettlen H, wo die bestehenden Tarife im Vergleich zum effektiven Kostenaufwand bisher zu hoch angesetzt waren; diese Tarife können reduziert werden. Folglich werden die meisten Mieter mehr für die Nutzung der Infrastruktur zahlen, einige weniger.

Die Preisauflschläge für ortsansässige Vereine (Dauermieter) belaufen sich von Fr. 0.00 bis maximal Fr. 522.00 (+ 127%) pro Jahr. Besonders die Mietpreise für eine Zweifachturnhalle waren in der Vergangenheit sehr tief angesetzt. Bisher kostete eine 4-stündige Trainingseinheit für ortsansässige Vereine Fr. 10.25. Mit den neuen Tarifen werden die betroffenen Mieter zukünftig Fr. 23.30 für die Nutzung einer Zweifachturnhalle für 4 Stunden zahlen. Die effektiven Kosten für eine 4-stündige Trainingseinheit betragen ca. Fr. 93.25 (Jahreskosten Fr. 3'730.00 / 40 Schulwochen). (siehe Beilage 3 und 4).

Auch mit der Anwendung der neuen Tarife wird die Vermietung der Schulliegenschaften im Vergleich zu den kalkulatorischen Teilkosten deutlich defizitär bleiben. Durch die Rabatte ist der Umfang der ungedeckten Kosten pro Mieter nun klar ausgewiesen. Kommerzielle Anlässe, auswärtige Vereine, Privatpersonen und Private- und externe Volksschulen können die Infrastruktur bei Einzelbelegungen (teil-)kostendeckend mieten. In allen anderen Fällen profitieren sämtliche Mieter von einem Rabatt von 10 – 100% (siehe Beilage 3).

Durch die Tarifierfassung kann bei den Dauerbelegungen mit Mehreinnahmen (d. h. weniger ungedeckte Kosten für die Gemeinde) von rund Fr. 10'000.- pro Jahr gerechnet werden (siehe Beilage 5).

Die Anzahl Trainingseinheiten, Art der Mietobjekte und Anzahl Juniorentrainings bestimmen die kalkulatorischen Kosten, welche für die Gemeinde anfallen. Nachstehend eine Auflistung der zwölf Dauermieter, welche heute durch die gewährten Rabatte summarisch am meisten von der Kostenunterdeckung der Gemeinde profitieren:

Mieter (Sporthallen + Lehrschwimmbecken)	ungedeckte Kosten (für Gemeinde)	Vergleich mit den aktuellen Tarifen
FC Pfäffikon	Fr. 51'088.00	Fr. – 2'956.00
ZO Pumas	Fr. 28'227.00	Fr. – 1'887.00
HSG Pfäffikon – Fehraltorf	Fr. 9'733.00	Fr. – 1'314.00
Kirche Neuhof, Unihockey	Fr. 9'441.00	Fr. + 434.00
Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft	Fr. 9'109.00	Fr. + 1'323.00
Turnverein Pfäffikon	Fr. 8'421.00	Fr. – 612.00
Lindenbaum	Fr. 4'398.00	Fr. 0.00
Kinderkrippe Joey	Fr. 3'576.00	Fr. – 651.00
Muki Turnen Löwy	Fr. 3'178.00	Fr. 0.00
Männerturnverein Pfäffikon	Fr. 2'798.00	Fr. – 522.00
Frauenturnverein Pfäffikon	Fr. 2'798.00	Fr. – 522.00
SportyFUNten	Fr. 2'798.00	Fr. – 522.00

In der Beilage 6 sind sämtliche Dauermieter mit den ungedeckten kalkulatorischen Kosten der Gemeinde aufgelistet. Es ist zu beachten, dass im Zuge der neuen Tarifeinführung jede Vermietung betreffend Einteilung in Tarifstufen neu überprüft wird und dadurch Abweichungen zu den bisherigen Einstufungen entstehen könnten.

Eine detaillierte Aussage über die Auswirkung der neuen Tarife für Einzelbelegungen ist aufgrund der Variabilität nicht möglich. Es ist jedoch anzunehmen, dass die ungedeckten Kosten durch Einzelbelegungen infolge der Hallenbelegung während der Schulferienzeiten durch ortsansässige Vereine weiter zunehmen werden. Dies weil diese Vermietungen mit 50 % durch die Gemeinde subventioniert werden.

Finanzielle Auswirkung der neuen Tarife für Dauermieter

Die Preisaufschläge fallen prozentual teilweise sehr hoch aus. Betrachtet man die Preisaufschläge unter Berücksichtigung der Mitgliederzahlen, zeigt sich - bezogen zur Höhe der Mietaufwände – für die drei grössten und einer der kleinsten Vereine exemplarisch folgendes Bild:

Dauermieter	Mieterhöhung (pro Jahr)	Mitgliederzahl (Internetrecherche)	Mehrkosten pro Mitglied (pro Jahr)
FC Pfäffikon	Fr. 2'956.00	887	Fr. 3.35
ZO Pumas	Fr. 1'887.00	400	Fr. 4.70
HSG Pfäffikon-Fehraltorf	Fr. 1'314.00	50-100 -> 75	Fr. 17.50
BC Pfäffikon	Fr. 181.00	30	Fr. 6.00

Würden die oben erwähnten Dauermieter die Preisaufschläge komplett auf die Mitglieder abwälzen, entstünden Mehrkosten von Fr. 2.40 bis 17.50 pro Jahr und Mitglied. In Anbetracht der grosszügigen Rabatte auf die effektiven Kosten ist die Preiserhöhung aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung vertretbar.

3. Benützungsreglemente

Im Zuge der Tarifierung wurden die Benützungsreglemente aktualisiert, um sie übersichtlicher und einheitlicher zu gestalten. Dabei wurden Räume, die nicht im Zuständigkeitsbereich der Liegenschaftenverwaltung liegen, aus den Reglementen gestrichen. Des Weiteren wurden die Informationen an den heutigen Stand angepasst.

4. Fazit

Gebührentarife für die zusätzliche Benützung von öffentlichen Dienstleistungen müssen gemäss dem Kostenverursacherprinzip grundsätzlich den dafür entstehenden Kosten für das Gemeinwesen entsprechen. Die neuen Tarife für die Sporthallen und das Lehrschwimmbcken Steinacker basieren auf einer Teilkostenrechnung exkl. Abschreibungen, Heizkosten, Betriebs- und Verbrauchsmaterial und Versicherungen. Sie haben keinen direkten Bezug zu den schwer nachvollziehbaren bestehenden Tarifen oder zu Tarifen anderer Gemeinden (ausgenommen Eintrittspreise für das Lehrschwimmbcken Steinacker). Diese Berechnungsmethode ist neutral, faktenbasiert und transparent.

Die durchgeführten Abklärungen führen teilweise zu erheblichen Abweichungen im Vergleich gegenüber den bestehenden Tarifen. Durch die neuen Tarife wird die Gemeinde etwa Fr. 11'000 Mehreinnahmen bzw. weniger ungedeckte Kosten bei den Dauermietern (Total ca. Fr. 58'000) generieren. Infolge der Öffnung der Sporthallen in den Ferienzeiten für Dauermieter, welche von Rabatten profitieren, ist anzunehmen, dass die ungedeckten Kosten der Einzelbelegungen weiter steigen, welche aber durch die Mehreinnahmen der Dauermieten gedeckt werden können. Durch die gewährten Rabatte werden lokale Organisationen und die Jugendarbeit stark gefördert. Mit den an den kalkulatorischen Kosten orientierten Tarifen und systematischen Rabatten können auch die kalkulatorischen Förderungsbeträge pro Mieter ausgewiesen werden, so wie dies auch im Zusammenhang mit den Fussball-Projekten im Barzoo in der politischen Diskussion gefordert wurde.

Die Vermietung bleibt jedoch infolge der gewährten Rabatte defizitär, und die ungedeckten Teilkosten betragen zukünftig schätzungsweise rund Fr. 180'000 pro Jahr - ohne Berücksichtigung der Einzelbelegungen und in der Teilkostenrechnung nicht enthaltenen Faktoren.

5. Stellungnahmen der Dauermieter

Die neuen Tarife wurden vorab den ortsansässigen Vereinen (Dauermieter) und der IG Sport zur Stellungnahme zugestellt. Sämtliche eingegangene Rückmeldungen können der Aktenaufgabe entnommen werden.

Die Mitglieder der IG Sport und die Turnvereine äussern sich äusserst kritisch und wünschen gar einen kompletten Mietverzicht für Dauermieter. Dabei wird unter anderem argumentiert, dass die Preiserhöhungen eine grosse Herausforderung für die Vereinsbudgets seien und einen Einfluss auf die Mitgliederbeiträge haben werden. Dieser Einfluss könne für manche Mitglieder die Ausübung des Sportes verunmöglichen. Entgegen der ursprünglichen Anfrage vom 9. März 2023 fordert die IG Sport nun auch die Nutzung der Turnhallen während der gesamten Schulferienzeit zu Dauerbelegungsstarifen. Dieses neue Anliegen ist aus organisatorischen Gründen mit dem heutigen Personal der Liegenschaftenverwaltung voraussichtlich nicht umsetzbar. Es müsste zusätzliches Reinigungspersonal für die Schulferienzeiten eingestellt werden, da eine Reinigung pro Tag mit einer solch intensiven Nutzung nicht ausreichend ist. Dabei ist es sehr zweifelhaft, ob überhaupt genügend Personal für die Reinigungsarbeiten während der Schulferienzeit rekrutiert werden kann. Den Mietern der Kinderferienaktivitäten müssten Auflagen gemacht werden, dass die Hallen am Abend wieder komplett geräumt sein müssen und sämtliches Material mitgenommen wird. Ob mit diesen strengen Auflagen noch gleich viele Kinderferienaktivitäten zur Verfügung gestellt werden kann, ist fragwürdig.

Zudem wird teilweise mit den Projekten zusätzlicher Kunstrasenplatz Barzloo und der langfristig geplanten Dreifachturnhalle Pfaffberg argumentiert, welche aus Sicht der Liegenschaftenverwaltung in keinem Zusammenhang mit dem vorliegenden Antrag stehen sollten.

Die H+S Fussballgruppe zeigt Verständnis für die neuen Tarife, ist jedoch mit nur acht Mitgliedern stark von den neuen Tarifen betroffen. Die H+S Fussballgruppe möchte wissen, ob eine Tarifanpassung in zwei Etappen möglich wäre. Aus Sicht der Liegenschaftenverwaltung macht die zeitliche Aufteilung in verschiedene Tarife jedoch wenig Sinn, sondern verursacht zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeinderat stimmt den neuen Tarifen und aktualisierten Benützungsreglementen zu. Diese werden per Anfang Schuljahr 2024/25 in Kraft gesetzt.
2. Die Liegenschaftenverwaltung wird beauftragt, die neuen Miettarife in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde öffentlich zu publizieren und auch frühzeitig den bestehenden Mietern zu kommunizieren.
3. Die Liegenschaftenverwaltung wird legitimiert, die Tarife bei Bedarf jährlich der Teuerung (Landesindex für Konsumentenpreise) anzupassen. Preisanpassungen für das kommende Schuljahr sind jeweils bis 31. März zu kommunizieren.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen nach amtlicher Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnliststrasse 71, 8330 Pfäffikon ZH, schriftlich Rekurs erhoben werden.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
 - Ressortvorsteher Präsidiales (Freizeit + Sport)
 - Bereichsleiterin Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Präsidiales (Freizeit + Sport)
 - Leiter Liegenschaften
 - Archiv L2.03
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: