



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Einladung zur

Gemeindeversammlung

vom 9. Dezember 2024, 20.00 Uhr,
im Dorfsaal Chesselhuus, Pfäffikon ZH

Antrag des Gemeinderats

Seite

Geschäft 1

Genehmigung Budget 2025 inkl. Leistungsaufträge,
Globalbudget und Festsetzung Steuerfuss

3

Geschäft 2

Genehmigung Projektierungskredit Generationenpark

4

Geschäft 3

Verkauf von 6/100 Miteigentum (4½-Zimmer-Wohnung) Werkgebäude

12

Zu diesen Geschäften sind schriftliche Anträge und Berichte abgefasst worden. Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen in der Abteilung Präsidiales zur Einsicht auf.

Gemeinderat Pfäffikon ZH
und die antragstellenden Behörden

Pfäffikon, 15.11.2024

Präsidiales
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH
Tel. 044 952 51 80
praesidiales@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Geschäft 1

**Genehmigung Budget 2025 inkl. Leistungsaufträge, Globalbudget und Festsetzung Steuerfuss
(siehe separate Broschüre)**

Behördlicher Referent:

Stefan Gubler, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

(siehe separate Broschüre)

Geschäft 2

Genehmigung Projektierungskredit Generationenpark

Antrag

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Erstellung eines Generationenparks auf der Sophie Guyer-Wiese wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2026 ein Kredit von Fr. 140'530 (netto inkl. MWST.) bewilligt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Auftrag zur Umsetzung der Einzelinitiative «Generationenpark Sophie Guyer»

Mit Beschluss vom 14. November 2022 stimmte die Gemeindeversammlung der Einzelinitiative «Generationenpark Sophie Guyer» der Grünen Partei zu. Damit wurde der Gemeinderat aufgefordert, auf dem im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstück «Sophie Guyer-Wiese» einen Generationenpark zu erstellen. Dieser soll die Biodiversität im Siedlungsgebiet fördern und allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen für Begegnung, Freizeitaktivitäten und zur Erholung. Die Bedürfnisse der älteren Menschen und die Begegnung zwischen den Generationen sollen besondere Berücksichtigung finden.

Ausarbeitung eines Vorprojekts in Mitwirkungsverfahren

Da in der Debatte an der Gemeindeversammlung deutlich zum Ausdruck gekommen war, dass das Nutzungskonzept und die Ausgestaltung des Parks im Einvernehmen mit der Bevölkerung erarbeitet werden soll, wurde im Auftrag des Gemeinderates ein mehrstufiger Mitwirkungsprozess – unter anderem mit öffentlichen Anlässen und dem Einbezug einer Begleitgruppe mit Interessierten aus der Bevölkerung - durchgeführt. Gestützt darauf wurde schliesslich unter Einbezug von Fachleuten der Fachhochschule Ostschweiz OST ein konkretes Vorprojekt erarbeitet.

Zentrale Elemente des Vorprojektes Generationenpark

Das Vorprojekt konkretisiert die zentralen Erkenntnisse des Mitwirkungsprozesses: Nach dem Motto «weniger ist mehr» sollen bewusst keine übermässigen Eingriffe in die bestehende Wiesenlandschaft vorgenommen werden. Der Generationenpark soll sich möglichst harmonisch in die vorhandene Struktur des Geländes einfügen und klare Bezüge zum Alterszentrum Sophie Guyer - und insbesondere dessen Mutterhaus - aufweisen. Generell soll der Park so gestaltet werden, dass eine vielfältige Nutzung ermöglicht wird, ohne dass einzelnen Partikulärinteressen zu viel Raum für eine exklusive Nutzung eingeräumt wird. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern soll sich am Leitmotiv der bereits zu Lebzeiten von Sophie Guyer bestehenden Streuobstwiese orientieren.

Konkret soll gemäss dem ausgearbeiteten Vorprojekt als zentrales gestalterisches Element in der Mitte der Sophie Guyer-Wiese eine Spiel- und Sportwiese geschaffen werden. Daran soll gegen Südosten hin ein chaussierter Multifunktionsplatz sowie eine kleinere asphaltierte Fläche in der Verbindung zur Sophie Guyer-Strasse anschliessen. Als weiteres zentrales Element soll ein barrierefreier Rundweg vom Alterszentrum Sophie Guyer aus rund um die Spielwiese und den Multifunktionsplatz herumführen, weitere Wege – teils als Veloverbindungen ausgestaltet – sollen als Verbindung zwischen der Zelgli- und der Bachtelstrasse dienen. Die übrigen Flächen sollen als extensiv bewirtschaftetes Wiesengelände locker mit verschiedenen Gehölzen - Nuss- und Obstbäumen, schnellwachsenden Strukturgehölzen, aber auch Solitäräumen - durchsetzt werden.

Schrittweise Planung und Realisierung des Projektes Generationenpark

Das Vorprojekt fokussiert bewusst auf einen ersten Ausführungsschritt, mit dem der Generationenpark in seinen wesentlichen Grundzügen erstellt wird. In weiteren – letztlich optionalen – Ausbausritten könnte die weitere Detaillierung des Generationenparks mit Ausbauten wie bspw. einem multifunktionalen Gebäude, Spielplatzinfrastrukturen oder einer Aussichtsplattform erfolgen. Durch die generell zurückhaltenden Eingriffe wird bewusst auch die Möglichkeit offengelassen, in Zukunft bei einer allfälligen Weiterentwicklung des Generationenparks flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen und Bedürfnisse eingehen zu können. Insbesondere soll auch Raum bleiben für einen möglichen Ausbau des Alterszentrums Sophie Guyer und für die Erstellung von weiteren Alterswohnungen im Südosten des Geländes.

Projektierungskredit für die Erstellung des Generationenparks

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung einen Projektierungskredit von Fr. 140'530 (netto inkl. MWST.), damit auf der Grundlage der erwähnten Vorarbeiten ein konkretes Bauprojekt erarbeitet werden kann. Aufgrund der aktuellen Finanzlage soll der Projektierungskredit erst auf das Finanzjahr 2026 hin gesprochen werden.

Weitere Schritte im Hinblick auf eine Realisierung des Generationenparks

Gemäss der vorliegenden groben Kostenschätzung ist für die Erstellung des Generationenparks mit Kosten von knapp unter zwei Millionen Franken zu rechnen. Die Kompetenz zur Bewilligung des definitiven Ausführungsprojektes wird sich nach den Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung richten.

Aufgrund des in den kommenden Jahren zu erwartenden hohen Investitionsvolumens ist der Bau des Generationenpark nicht im Finanz- und Aufgabenplan des Gemeinderates für die Jahre 2024 bis 2028 enthalten. In dieser Investitionsplanung führt der Gemeinderat nur bereits bewilligte, gesetzlich bedingte/unaufschiebbar oder notwendige Vorhaben; die Realisierung des Generationenparks ist nach der Auffassung zwar durchaus wünschenswert, letztlich aber weder notwendig noch unaufschiebbar.

Der Gemeinderat beantragt, den Projektierungskredit zu bewilligen.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission beantragt Ablehnung zum Antrag des Gemeinderats.

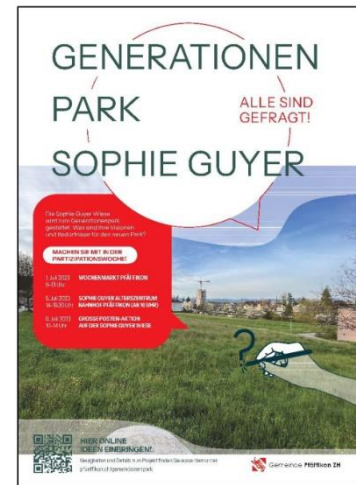
1. Ausgangslage

Auftrag der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung stimmte am 14. November 2022 der Einzelinitiative «Generationenpark Sophie Guyer» der Grünen Partei zu. Damit wurde der Gemeinderat aufgefordert, auf der Sophie Guyer-Wiese einen Generationenpark zu realisieren. Dieser soll die Biodiversität im Siedlungsgebiet fördern und allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen, zur Begegnung, für Freizeitaktivitäten und zur Erholung. Die Bedürfnisse der älteren Menschen und die Begegnung zwischen den Generationen sollen besondere Berücksichtigung finden.

Umsetzung des Auftrags mittels Partizipationsprozess

Der mit der Umsetzung der Einzelinitiative beauftragte Gemeinderat erstellte in der Folge einen konkreten Projektauftrag samt Zeitplan mit einer spezifischen Projektorganisation. Da in der Debatte an der Gemeindeversammlung klar zum Ausdruck gekommen war, dass die Ausgestaltung des Parks und ein diesbezügliches Nutzungskonzept im Zusammenwirken mit der Bevölkerung erarbeitet werden sollte, leitete der Gemeinderat bzw. die von ihm eingesetzte Steuerungsgruppe unter Beizug von Fachpersonal der Fachhochschule Ostschweiz einen Mitwirkungsprozess zum Einbezug der Bevölkerung ein. Im Rahmen einer Partizipationswoche begleitet von einer Online-Umfrage und begleitenden Workshops kamen schliesslich über Tausend Ideen und Anregungen aus der Bevölkerung zusammen. Auf der Grundlage dieser Inputs wurden von Studierenden der Fachhochschule Ostschweiz fünf Varianten («Konzeptproben») eines Generationenparks erarbeitet. Gestützt auf diese Vorarbeiten und unter Einbezug einer Begleitgruppe mit Interessierten aus der Bevölkerung wurde schliesslich ein konkretes Vorprojekt erarbeitet, das die grundlegenden Planungsansätze und das grundsätzliche Konzept des Generationenparks umreissst.



2. Das Vorprojekt

Im Mitwirkungsprozess konkretisierte Grundzüge der Gestaltung des Generationenparks

Auf der Grundlage der mit der Einzelinitiative formulierten Zielsetzungen – u.a. Biodiversität, Ort für Begegnung, Freizeitaktivitäten und Erholung für alle Bevölkerungsgruppen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der älteren Menschen - konkretisiert das heute vorliegende Vorprojekt die zentralen Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsprozess. Nach dem Motto «weniger ist mehr» sollen bewusst keine grösseren Eingriffe in die bestehende intakte Wiesenlandschaft vorgenommen werden. Der Generationenpark soll sich möglichst harmonisch in die vorhandene Topografie und Struktur des Geländes einfügen und dabei auch klare Bezüge zum Alterszentrum Sophie Guyer - und insbesondere dessen Mutterhaus - aufweisen.

Generell soll der Park so gestaltet werden, dass eine vielfältige Nutzung ermöglicht wird, ohne dass einzelnen Partikulärinteressen zu viel Raum für einen exklusiven, andere Nutzende ausschliessenden Gebrauch geboten wird. Als wesentliches Gestaltungselemente soll ein freier Raum in der Mitte des Geländes entstehen, um den ein barrierefreier Rundweg führt; die Bepflanzung des übrigen Geländes mit Bäumen und Sträuchern soll sich wesentlich am Leitmotiv der bereits zu Lebzeiten von Sophie Guyer bestehenden Streuobstwiese orientieren. Durch die generell zurückhaltenden Eingriffe und die sehr zurückhaltende Materialisierung und Möblierung soll bewusst die Möglichkeit offengelassen werden, in Zukunft bei einer allfälligen Weiterentwicklung des Generationenparks flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen und Bedürfnisse eingehen zu können, dies selbstverständlich immer unter Berücksichtigung des Stiftungszweckes. In diesem Sinne soll insbesondere Raum bleiben für einen möglichen Ausbau des Alterszentrums Sophie Guyer und für die Erstellung von weiteren Alterswohnungen im Südosten des Geländes. Generell soll der Generationenpark mit einer bewussten Offenheit im Hinblick auf zukünftige Nutzungen, Bedürfnisse und Ansprüche so geplant werden, dass eine flexible Weiterentwicklung möglich sein wird. Letztlich soll damit im Sinne eines ersten Schrittes ein Grundstein für eine ans Alterszentrum Sophie Guyer abschliessende Parkanlage gelegt werden, die im Laufe der kommenden Jahre und Jahrzehnte nach den Ansprüchen und Bedürfnissen zukünftiger Generationen weiterentwickelt werden kann.

Zentrale Gestaltungselemente des Vorprojektes



Das nun ausgearbeitete Vorprojekt sieht konkret vor, dass als zentrales gestalterisches Element in der Mitte der Sophie Guyer-Wiese eine intensiver gepflegte Spiel- und Sportwiese geschaffen wird – dies mit bloss geringen Eingriffen in das bestehende Terrain. Daran schliesst gegen Südosten hin ein chaussierter Multifunktionsplatz an, auf dem ein einfacher Unterstand zwecks Witterungsschutz erstellt wird; als Chaussierung ist die Verwendung von Netstaler Kies angedacht, wie er auch am Seequai zu finden ist. Die Anbindung der so geschaffenen Freifläche an die Sophie Guyer-Strasse erfolgt über einen kleineren asphaltierten Platz, wodurch eine einfache Erschliessung für den Fahrverkehr gewährleistet wird.

Als ein weiteres zentrales Element des Generationenparks soll vom Alterszentrum Sophie Guyer aus ein barrierefreier Rundweg um die Spielwiese und den Multifunktionsplatz herum führen; weitere Wege – teils als Veloverbindungen ausgestaltet – dienen als Verbindung zwischen Zelgli- und Bachtelstrasse. Insbesondere entlang den Wegen finden sich verschiedene Sitzgelegenheiten über das Gelände verteilt; darüber hinaus soll der Park – zumindest in einer ersten Phase – bloss minimal ausgerüstet werden.

Ein weiteres wichtiges Element bildet in gestalterischer Hinsicht die Bepflanzung des Geländes nach dem Leitmotiv einer zu Lebzeiten von Sophie Guyer üblichen Streuobstwiese. Die Flächen rund um die offene Mitte des Generationenparks sollen locker mit verschiedenen Gehölzen - Nuss- und Obstbäumen, schnellwachsenden Strukturgehölzen, aber auch Solitärbäumen - gestaltet werden, wobei diese im Südosten eher grösser wachsend und gegen das Alterszentrum hin immer gärtnerischer gestaltet werden sollen. Nordöstlich des Multifunktionsplatzes soll zudem ein lockerer Haselhain entstehen, der Kindern als Spielplatz dienen kann. In ihrer Gesamtheit soll mit der gesamten Gestaltung insbesondere auch eine besondere Akzentuierung des Sophie Guyer-Hauses als besonderer Fokuspunkt in der Parklandschaft erreicht werden: Durch die offene Fläche und akzentuiert durch einzelne grössere Solitärbäume soll das historische Haus visuell ins Zentrum des Generationenparks gerückt werden und damit den ganz besonderen Bezug des Generationenpark zum Alterszentrum Sophie Guyer unterstreichen.



Schrittweise Planung und Realisierung des Projektes Generationenpark

Das Vorprojekt fokussiert bewusst auf einen ersten Ausführungsschritt, mit dem der Generationenpark in seinen wesentlichen Grundzügen erstellt werden soll. In weiteren – letztlich optionalen – Ausbauschritten könnte die weitere Detaillierung des Generationenparks mit Ausbauten wie bspw. einem multifunktionalen Gebäude, Spielplatzinfrastrukturen oder einer Aussichtsplattform erfolgen. Diese Planungen werden derzeit aber ganz bewusst noch nicht an die Hand genommen: Dem aktuellen Trend zur Flexibilisierung von Planungen folgend soll damit die Möglichkeit offengelassen werden, bei einem allfälligen weiteren Ausbau des Generationenparks dannzumal aktuelle Bedürfnisse und Entwicklungen (wie beispielsweise allfälligen Erweiterungen des Alterszentrums Sophie Guyer) mit zu berücksichtigen. Mit diesem gestaffelten Vorgehen können zudem die doch bedeutenden Investitionskosten über einen grösseren Zeitraum hin verteilt werden.

Nutzung des Generationenparks

Nach dem Willen der Initianten soll der Generationenpark in erster Linie der breiten Bevölkerung für Begegnung, Freizeitaktivitäten und zur Erholung dienen; die Bedürfnisse der älteren Menschen und die Begegnung zwischen den Generationen sollen besondere Berücksichtigung finden. Das ausgearbeitete Vorprojekt setzt diese Leitlinien konsequent um, indem einer möglichst vielseitigen Nutzung des Generationenparks gezielt viel Raum gelassen wird. Damit soll die Bevölkerung eingeladen sein, den Generationenpark zu besuchen und darin für mannigfaltige Aktivitäten zu verweilen. Mit Absicht werden daher keine Flächen für spezifische Nutzungen ausgestaltet, da beispielsweise ein dezidiertes Volleyball-Feld oder ein ausgebauter Pump-Track unweigerlich andere Nutzungen ausschliessen oder zumindest einschränken würde. Dafür exemplarisch ist die Spiel- und Sportwiese: Ohne fix installierte Fussballtore, Tischtennis-Tische oder Basketball-Körbe ist sie für ein breites Spektrum von Aktivitäten nutzbar – was aber nicht bedeutet, dass derartige Nutzungen nicht temporär mit mobilen Infrastrukturen ermöglicht werden können. Gerade auf dem Multifunktionsplatz sind neben spontanen Nutzungen auch organisierte Veranstaltungen denkbar, wie beispielsweise Festivitäten oder kulturelle Darbietungen, vorzugsweise auch unter Einbezug der BewohnerInnen des Alterszentrums Sophie Guyer. Auch wenn es grundsätzlich denkbar ist, dass die Gemeinde die Koordination und Bewirtschaftung der Nutzung des Generationenparks übernimmt, so würde es der Gemeinderat doch klar begrüßen, wenn diese Aufgaben durch engagierte Pfäffikerinnen und Pfäffiker – eventuell in einem Verein zusammengeschlossen – übernommen würden. Diese Fragen sind indessen erst in einem späteren Planungsschritt – aber vor dem Beginn von Bauarbeiten - vertiefter anzugehen.



Unterhalt und Pflege des Generationenparks

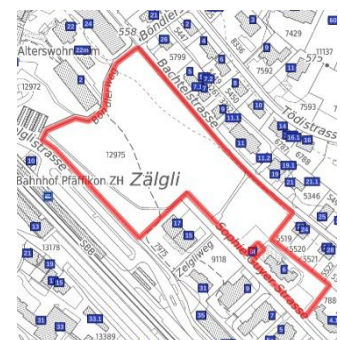
Bereits im Rahmen des Projektierungsverfahrens wird näher zu prüfen sein, wie die Bewirtschaftung der Grünflächen und insbesondere auch der Obstbäume geregelt werden soll: Neben dem Aufwand für das regelmässige Mähen der Spiel- und Sportwiese und dem gelegentlichen Schneiden der restlichen, weiten Wiesenflächen darf vor allem der Pflegeaufwand der Obstbäume nicht unterschätzt werden. Der diesbezügliche, auch finanzielle Aufwand wird daher in der Berechnung der Investitionsfolgekosten mit zu berücksichtigen sein. Dieser Aufwand ist unerlässlich, um den Generationenpark nach der Fertigstellung zu erhalten und dauerhaft nutzbar zu machen.

Umfeld des Generationenparks

Das Projekt betrifft das Grundstück Sophie Guyer-Wiese (Parzelle Kat.-Nr. 12975); im Falle einer Realisierung wird – den Leitsätzen des Raumentwicklungskonzepts (REK) folgend - eine bauliche und gestalterische Abstimmung mit der Umgebung vorgenommen.

Vereinbarkeit mit der Zweckbindung der Sophie Guyer-Wiese

Bekanntlich hat Sophie Guyer-Zimmermann im Jahr 1906 das heutige Grundstück Kat.-Nr. 12975, «Sophie Guyer-Wiese» der Gemeinde mit einer Zweckbindung übertragen: „Meine sämtlichen Liegenschaften vermache ich der Politischen Gemeinde Pfäffikon mit der Bestimmung, betagten Menschen Wohnraum sowie ein Umfeld zur Verfügung zu stellen, die den zeitgemässen Grundsätzen der



Lebensgestaltung älterer Menschen entsprechen. Der Bestand des Grundstücks soll dabei im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Nutzung der unüberbauten Grundstücksteile sowie die Errichtung weiterer Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt und den Bedürfnissen und Anliegen der Betagten dient.» (s. Beschluss des Regierungsrates Nr. 1130/1999). Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass die im Vorprojekt näher konkretisierte Gestaltung des Wiesengrundstücks als Freifläche und Begegnungsort für alle Bevölkerungskreise im klaren Einklang mit dieser Zweckbindung steht.

3. Antrag für einen Projektierungskredit

Projektierungskredit als nächster Schritt zur Erfüllung des Auftrages

Zur Erfüllung des Auftrags der Gemeindeversammlung, einen Generationenpark zu erstellen, beantragt der Gemeinderat nun die Genehmigung eines Projektierungskredits zur detaillierteren Planung eines konkreten Bauprojekts auf der Grundlage des im Mitwirkungsverfahren erarbeiteten Vorprojekts. Mit diesem nächsten Schritt soll Sicherheit in der Projektierungstiefe (Qualität, Kosten, Termine) und auch eine zuverlässige Kostengenauigkeit erreicht werden.

Da die Planung des Generationenparks aufgrund einer von der Gemeindeversammlung angenommenen Einzelinitiative erfolgt, legt der Gemeinderat den Projektierungskredit der Gemeindeversammlung bewusst als separates Geschäft zur Genehmigung vor - auch wenn der zu erwartende Bruttobaukredit (s. dazu Ziff. 4 nachstehend) nach der heute vorliegenden groben Kostenschätzung den Schwellenwert von Art. 16 Ziff. 9 der Gemeindeordnung nicht erreicht.

Terminierung der Projektierungsarbeiten erst auf das Jahr 2026

In Anbetracht der aktuellen Finanzlage und der konkreten Budgetplanung für das Jahr 2025 beantragt der Gemeinderat, dass die Projektierungsarbeiten für die Erstellung des Generationenparks erst im Jahr 2026 an die Hand genommen werden. Der Projektierungskredit wurde daher nicht in den Antrag des Gemeinderates für das Budget 2025 aufgenommen, der ebenfalls für die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 traktandiert ist.

Beantragte Höhe des Projektierungskredits

Der Projektierungskredit umfasst die Teilleistungen Bauprojekt und Bewilligungsverfahren sowie die Hälfte der Ausschreibungen:

<u>Planungsleistungen</u>		
Honorar Landschaftsarchitekt	Fr.	105'000
Honorar Fachplaner und Spezialisten	Fr.	20'000
<u>Total Planungsleistungen</u>	Fr.	<u>125'000</u>
<u>Nebenkosten (4% der Planungsleistungen)</u>	Fr.	<u>5'0000</u>
<u>Mehrwertsteuer 8.1 %</u>	Fr.	<u>10'530</u>
<u>Total Projektierungskosten</u>	Fr.	<u>140'530</u>

Der Gemeinderat ersucht daher die Gemeindeversammlung um Bewilligung eines Projektierungskredits in der Höhe von Fr. 140'530 (netto inkl. MWST.) zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Erstellung des Generationenparks auf der Sophie Guyer-Wiese zu Lasten der Investitionsrechnung 2026.

4. Kostenschätzung Baukredit

Gemäss einer groben Kostenschätzung werden sich die Kosten für die Realisierung des Generationenparks auf rund Fr. 1'900'000 (Genauigkeit +/- 20 %) belaufen.

Mit dem zu genehmigenden Projektierungskredit wird eine zuverlässigere Schätzung der zu erwartenden Baukosten erarbeitet. Dies entspricht der klassischen Vorgehensweise bei Bauprojekten. Die Stimmberechtigten können somit zu einem späteren Zeitpunkt über den Baukredit entscheiden, wenn eine hohe Kostengenauigkeit ausgewiesen sein wird. Im Falle der Ablehnung des Baukredites wären die bis dahin erfolgten Investitionen für den Planungs- und Projektierungskredit abzuschreiben.

5. Offene Fragen zur Umsetzung und Finanzierung des Bauvorhabens

Noch offen ist, ob bzw. wann der Generationenpark effektiv realisiert werden soll. Der Bau des Generationenparks ist nach der Auffassung des Gemeinderats durchaus wünschenswert. Aus rein finanzplanerischer Sicht ist diese Investition im Umfang von rund zwei Millionen Franken aber weder notwendig noch unaufschiebbar. In Anbetracht des in den kommenden Jahren zu erwartenden hohen Investitionsvolumens führt der Gemeinderat den Generationenpark zur Zeit bewusst nicht im Finanz- und Aufgabenplan für die Jahre 2024 bis 2028; in dieses finanzpolitische Planungsdokument nimmt der Gemeinderat nur bereits bewilligte, gesetzlich bedingte/unaufschiebbare oder notwendige Investitionsvorhaben auf.

Das Projekt ist im Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland (5. Generation) angemeldet, welches durch den Bund finanziert wird. Landschafts- und Siedlungsmassnahmen werden jedoch grundsätzlich nicht direkt mitfinanziert. Allerdings erhöhen solche wichtigen Massnahmen den Wirkungsgrad des Agglomerationsprogramms massgeblich - sie tragen damit indirekt dazu bei, dass sich der entsprechende Bundesbeitrag für das Agglomerationsprogramm erhöht. Nähere Aussagen zum Umfang der möglichen finanziellen Beteiligung des Bundes an Projekten in der Gemeinde können im heutigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

6. Fazit

Zur Umsetzung der von der Gemeindeversammlung angenommenen Einzelinitiative «Generationenpark Sophie Guyen» hat der Gemeinderat nach Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens zum Einbezug der Bevölkerung ein konkretes Vorprojekt erarbeitet, das sowohl die zentralen Zielsetzungen der Einzelinitiative wie auch die Rückmeldungen der Bevölkerung und die rechtlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Nun beantragt der Gemeinderat die Genehmigung eines Projektierungskredits zur detaillierteren Planung des konkreten Bauprojekts auf der Grundlage des Vorprojekts. Aufgrund der aktuellen Finanzlage soll der Projektierungskredit allerdings erst auf das Finanzjahr 2026 hin bewilligt werden. Das Bauprojekt soll bewusst auf einen ersten Ausführungsschritt fokussieren, mit dem der Generationenpark in seinen wesentlichen Grundzügen erstellt wird.

7. Behördlicher Referent

Marco Hirzel, Gemeindepräsident

8. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat Antrag und Bericht geprüft und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die RGPK beantragt **Ablehnung** zum Antrag des Gemeinderates.

Gemäss einer groben Kostenschätzung soll der Bau des Generationenparks dereinst rund Fr. 1.9 Mio. kosten. Bereits jetzt erwartet die Gemeinde aber hohe Investitionsvolumen und geht einer äusserst angespannten Finanzlage entgegen. Vor diesem Hintergrund ist die RGPK der Meinung, dass sich die Gemeinde einen dermassen teuren Generationenpark zum jetzigen Zeitpunkt nicht leisten kann. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Gemeinde den Park nicht in die Finanz- und Ausgabenplanung 2024-2028 aufnimmt. Es macht nach diesen Überlegungen keinen Sinn, jetzt einen Projektierungskredit zu genehmigen.

Geschäft 3

Verkauf von 6/100 Miteigentum (4½-Zimmer-Wohnung) Werkgebäude

Antrag

1. Dem Verkauf von 6/100 Miteigentum der Gemeinde an der Liegenschaft Grundbuch Blatt 1700, Kat. Nr. 10074, Schanzweg 2, 8330 Pfäffikon ZH an die Gemeindewerke Pfäffikon ZH zu einem Verkaufspreis vom Fr. 716'000.-- wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Kaufvertrags betr. Änderung des Miteigentums mit Eigentumsänderung vom 13. August 2024 wird zugestimmt.
3. Der Leiter-Stellvertreter Liegenschaften wird zum notariellen Vollzug dieses Rechtsgeschäftes ermächtigt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Die Gemeindewerke möchten für eine allfällige Erweiterung der eigenen Büroräumlichkeiten im Werkgebäude am Schanzweg 2 die 4½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss von der Gemeinde Pfäffikon erwerben.

Das Werkgebäude, welches im Jahr 1992 erstellt wurde, bietet Räumlichkeiten für diverse öffentliche Dienste. Nebst dem Betrieb der Gemeindewerke dient es auch als Sanitätshilfsstelle/ Truppenunterkunft und umfasst die Werkstatthalle der Unterhaltsequipe des Bauamtes. Für das Personal der Gemeindewerke aber auch der Unterhaltsequipe der Gemeinde wurde beim Bau des Gebäudes je eine 4½-Zimmer-Wohnung eingeplant.

Weil die Gemeindewerke per 01.01.2011 als kommunale öffentlich-rechtliche Anstalt im Eigentum der Gemeinde Pfäffikon rechtlich verselbständigt wurden, wurde am 27. Oktober 2010 zur Regelung der Eigentümerverhältnisse am Schanzweg 2 eine Verwaltungsordnung erstellt. Dabei wurden auch die Miteigentümerquoten schriftlich festgehalten:

65/100	Gemeinde
35/100	Gemeindewerke

Das Gebäude befindet sich in einer Industrie- und Gewerbezone, in welcher nur standortgebundene Wohnräume zulässig sind. Deshalb dürfen die Wohnungen nicht separat an unbeteiligte Dritte verkauft oder vermietet werden. Das heutige Personal des Bauamtes möchte nicht mehr im Werkgebäude wohnen, weshalb die Wohnung der Gemeinde seit mehr als 14 Jahren nicht mehr an Mitarbeiter/innen vermietet wurde. Die Mietverträge wurden jedoch jeweils mit Arbeitsverträgen für Reinigungsarbeiten im Gebäude verbunden.

Dem Wunsch nach Erwerb seitens der Gemeindewerke kann entsprochen werden, weil das Bauamt keinen Bedarf mehr nach den Wohnungen hat.

Beide Parteien haben sich auf einen Verkaufspreis von Fr. 716'000.-- geeinigt.

Der Gemeinderat und die Werkkommission empfehlen den Stimmberechtigten, dem Verkauf von 6/100 Miteigentum der Gemeinde Pfäffikon an die Gemeindewerke Pfäffikon ZH zuzustimmen.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission beantragt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderats.

1. Ausgangslage

Die Werkkommission hat der Gemeinde die Absicht unterbreitet, die gemeindeeigene 4½-Zimmer-Personal-Wohnung im Erdgeschoss des Werkgebäudes am Schanzweg 2, 8330 Pfäffikon ZH, käuflich zu erwerben. Falls die Gemeindewerke zukünftig die eigenen Büroräumlichkeiten erweitern müssten, könnte in dieser Wohnung der zusätzliche benötigte Raum sichergestellt werden.

Die Gemeinde vermietet die Wohnung mangels Interesses seit 14 Jahren nicht mehr an das eigene Personal. Der einstige Verwendungszweck ist heute nicht mehr gegeben, daher kann die Dienstwohnung an die Gemeindewerke abgetreten werden.

Beim Bau des Werkgebäudes im Jahre 1992 wurden die Kosten anteilmässig zwischen dem steuerfinanzierten Gemeindehaushalt und den gebührenfinanzierten Gemeindewerken aufgeteilt. Der Schlüssel betrug 35 % zulasten der Werke und 65 % zulasten des Gemeindehaushaltes. Die Werterhalt- und Instandhaltungskosten wurden entweder direkt der entsprechenden Kostenstelle belastet oder nach diesem Schlüssel aufgeteilt. Im Grundsatz wurde bis anhin an diesem Verteilschlüssel festgehalten. Er wurde angewendet für Renovationsarbeiten an der Gebäudehülle oder wenn keine Sonderregelung galt. Betrieb- und Unterhaltskosten orientieren sich dagegen wo möglich an der tatsächlichen Nutzung. Im Zuge des Übergangs der Gemeindewerke in eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt im Eigentum der Gemeinde Pfäffikon wurden die Rechte und Pflichten sowie die Miteigentümerquoten in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 27. Oktober 2010 festgehalten. Die beiliegende Miteigentümerquote zeigt sich wie folgt:

Miteigentümerquote Gemeinde Pfäffikon ZH 65/100

Untergeschoss

Werkstatthalle und Büroräumlichkeiten der Unterhaltsequipe Bauamt
Truppenunterkunft
Magazine und Garagen

Erdgeschoss

4½-Zimmer-Wohnung Gemeindepersonal
Büroräumlichkeiten und Proberaum Truppenunterkunft

Miteigentümerquote Gemeindewerke 35/100

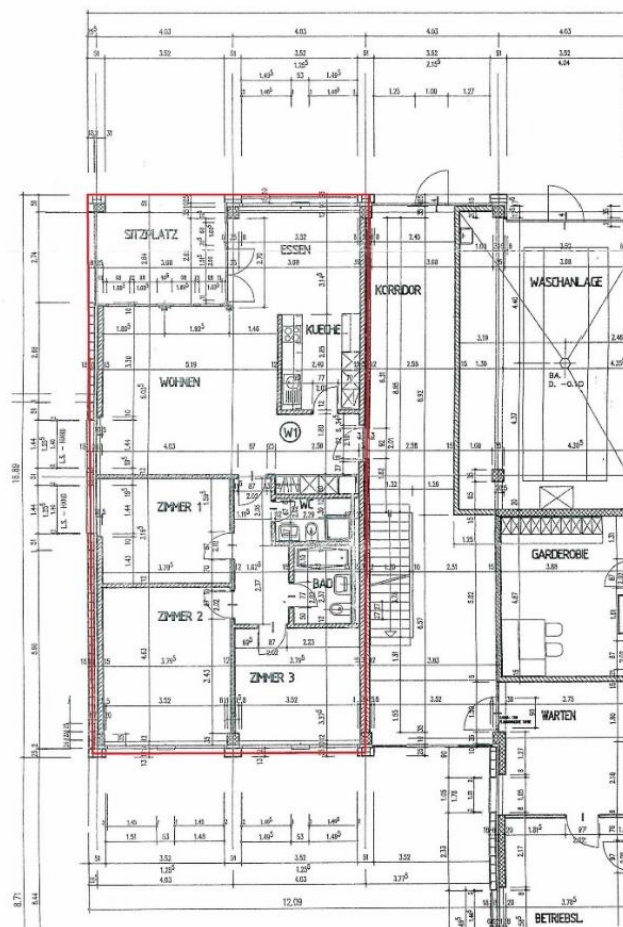
Erdgeschoss

Werkstatt und Büroräumlichkeiten Gemeindewerke

Obergeschoss

4½-Zimmer-Wohnung für Gemeindewerkepersonal
Büroräumlichkeiten Gemeindewerke

2. Das Verkaufsobjekt



Die 4½-Zimmer-Wohnung mit Garten ist im Erdgeschoss des Werkgebäudes am Schanzweg 2, welches in der Peripherie von Pfäffikon auf dem Grundstück, Kat. Nr. 10074, in der Industrie- und Gewerbezone IG I, liegt. In dieser Zone sind nur standortgebundene Wohnräume zulässig, z.B. für Hauswarte, andere Betriebsmitarbeitende oder Geschäftsinhaber. Deshalb ist eine Vermietung oder ein separater Verkauf an unbeteiligte Dritte nicht zulässig. Mit den bisherigen Mietern wurde deshalb jeweils gleichzeitig ein Arbeitsvertrag für Reinigungsarbeiten im Werkgebäude abgeschlossen.

Die ca. 100 m² grosse Wohnung weist einen Ausbaustandard der 90er Jahre auf. Im Jahr 2011 wurden teilweise die Bodenbeläge für Fr. 7'000.-- ersetzt. Im Jahre 2017 erfolgte eine umfangreiche Sanierung der Nasszellen und der sanitären Anlagen für Fr. 20'000.--.

In den letzten 14 Jahren wurden Monatszinseinnahmen von Fr. 1'646.-- exklusiv Nebenkosten erzielt.

3. Berechnung Verkaufspreis

Der Verkaufspreis basiert auf den Verkehrswertschätzung des Hauseigentümergebietes des Kanton Zürich vom 6. April 2021, welche die 4½-Zimmer Wohnung mit Fr. 670'000.-- bewertete. Mit einem bereinigten Index per Juni 2024 resultiert ein Marktwert von Fr. 716'000.--.

4. Anpassung der Miteigentümerquote

Gemäss dem Gebäudeversicherungswert vom Januar 2024 liegt der Wert von 100 Prozent bei Fr. 11.9 Mio. Bei einem Verkaufspreis von Fr. 716'000.-- fällt eine Quotenänderung von 6/100 zugunsten der Gemeindewerke aus. Nach der Veräusserung der Wohnung zeigt sich der Miteigentümeranteil wie folgt:

Gemeinde Pfäffikon	59/100	(bisher 65/100)
Gemeindewerke Pfäffikon	41/100	(bisher 35/100)

Nebst der Anpassung der Miteigentümerquote wurden folgende relevante Vertragsbestandteile definiert:

- Das für das Vertragsobjekt bestehende Mietverhältnis geht mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR) über.
- Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.
- Infolge des vorstehenden Verkaufs von 6/100 Miteigentum erfolgt eine Änderung der ausschliesslichen Benützungsrechte am gemeinschaftlichen Grundstück. Die erwerbende Partei übernimmt alle diesbezüglichen Rechte und Pflichten, soweit diese noch nicht auf sie übergegangen sind. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind der veräussernden Partei nicht zurückzuerstatten.

5. Das Verkaufsobjekt muss vor dem Verkauf ins Finanzvermögen verschoben werden

Das Grundstück Kat. Nr. 17044 befindet sich im Verwaltungsvermögen, da die Infrastruktur und Anlagen zur Erfüllung von öffentlichen Zwecken benötigt wurden. Vor der Veräusserung müssen grundsätzlich die betroffenen Verkaufsobjekte mit einer Entwidmung ins Finanzvermögen transferiert werden. Da der Bilanzwert der Liegenschaft per 31.12.2023 vollständig

abgeschrieben auf Fr. 0 ist, müssen bei der Umbuchung nur der anteilige Anschaffungswert und die gleich hohen kumulierten Abschreibungen umgebucht werden. Beim Verkauf wird im Finanzvermögen ein Gewinn in der vollen Höhe des Verkaufspreises von Fr. 716'000 realisiert, welcher voraussichtlich ins Rechnungsjahr 2025 fallen wird. Dieser geplante Verkaufsgewinn ist auch bereits im Budget 2025 der Erfolgsrechnung enthalten.

6. Schlussbemerkung und Antrag

Der Gemeinderat ist auf die Kaufanfrage der Werkkommission eingetreten. Weil die Wohnung schon seit vielen Jahren nicht mehr an das Gemeindepersonal vermietet wird, dient sie nicht mehr zur Ausführung von öffentlichen Aufgaben. Damit eine zukünftige Erweiterung der Gemeindewerke ermöglicht werden kann, erzielt die Gemeinde einen einmaligen Verkaufserlös von Fr. 716'000 und verzichtet im Gegenzug auf jährliche Mieteinnahmen von Fr. 19'752 (exklusiv Nebenkosten). Da die Gemeindewerke Pfäffikon im alleinigen Eigentum der Gemeinde Pfäffikon sind, bleibt die Wohnung auch im indirekten Besitz der Gemeinde. Der Gemeinderat empfiehlt, dem Verkaufsvertrag unter den definierten Bedingungen zuzustimmen.

7. Behördlicher Referent

Stefan Gubler, Liegenschaftenvorsteher

8. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat Antrag und Bericht geprüft und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die RGPK beantragt **Zustimmung** zum Antrag des Gemeinderates.

Da es sich um eine Verschiebung vom Vermögen der Gemeinde in dasjenige der Gemeindewerke handelt, bleibt aufgrund der Besitzverhältnisse alles beim Alten. Für die Gemeinde ergibt sich eine Entlastung im Budget 2025 um CHF 716'000. Dafür entfallen die jährlichen Mietzinseinnahmen von rund CHF 20'000. Die Argumentation des GR ist nachvollziehbar.