

Hörnlistrasse 71  
8330 Pfäffikon ZH

T 052 305 31 00

F 052 305 31 01

www.sdbp.ch

Pfäffikon, 21. August 2023

## **ZV Soziales-bp Antrag Ausbau und Miete Geschäftsräume Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon**

---

### **1 Teilbezug der Geschäftsräume Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon ZH**

#### **1.1 Vorgeschichte**

Der Vorstand hat an der Sitzung vom 28. April 2020 eine Strategie- und Arbeitsgruppe Geschäftsräume sdbp beauftragt, das weitere Vorgehen für das Finden neuer Geschäftsräume und die Zusammenlegung der drei Standorte zu erarbeiten. Die breit abgestützte Arbeitsgruppe (AG) bezog die Erfahrungen der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020, an der die Stimmbevölkerung den Antrag für den Bezug neuer Geschäftsräume abgelehnt hat, maximal ein.

Die AG ist jedem Hinweis möglicher Geschäftsräume, mit dem Ziel die Situation um den sdbp nachhaltig zu verbessern, nachgegangen und hat mehrere Objekte genau geprüft, gerechnet und verworfen. Sie hatte stets ein grosses Augenmerk auf die Kosten gerichtet. Parallel zu den eigenen Bemühungen wurde eine externe Firma mit der Suche beauftragt. Deren Ergebnisse sind allerdings sehr ernüchternd ausgefallen und zeigten, dass der Immobilienmarkt im Bezirk Pfäffikon nicht viel hergibt.

Letztendlich hat die AG wieder auf das Objekt an der Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon, zurückgegriffen, nachdem dem Besitzer schon eine Absage erteilt worden war. Diese Lösung verhinderte, dass ein vierter Standort dazu gemietet werden musste. Dies führte dazu, dass mit Beschluss der Mehrheit der Exekutiven der Verbandsgemeinden ein Teilzusammenschluss der bisher drei Standorte mit jährlich wiederkehrenden Mehrkosten von Fr. 42'569.65 genehmigt wurde.

Am 13. April 2023 konnten die Fachmitarbeitenden des Erwachsenenschutzes, die Fachstelle Sucht und die zentralen Dienste des Zweckverband Soziales-bp die neuen Räumlichkeiten im Erdgeschoss an der Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon, beziehen. Die Mietverträge für die Räumlichkeiten an der Obermattstrasse 40 in Pfäffikon und an der Rikonerstr. 16 in Effretikon sind inzwischen aufgelöst.

#### **1.2 Standort Hörnlistr. 71, 8330 Pfäffikon ZH**

An den Bezirksgebäuden der Hörnlistr. 55 und 71 werden in den Jahren 2023 bis Ende 2025 umfangreiche Sanierungsarbeiten im Gesamtwert von rund Fr. 54 Millionen vorgenommen. Der Beginn der Sanierungsarbeiten am Annexgebäude (Hörnlistr. 71) ist im März 2025 vorgesehen. Gemäss neusten Informationen soll die Sanierung am Annex-Gebäude in sechs Etappen bei laufendem Betrieb durchgeführt werden. Dagegen haben die Nutzer (Notariat, Statthalteramt, Bezirksrat und der sdbp) bei der zuständigen Stelle beim Kanton Einsprache erhoben bzw. einen Antrag gestellt, dass für die

Nutzer während den Sanierungsarbeiten am Annex-Gebäude provisorische Büroräumlichkeiten ausserhalb des Gebäudes zur Verfügung gestellt werden.

## **2 Ausgangslage Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon ZH**

Der Eigentümer der Liegenschaft Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon ZH (Herr Von Allmen), hat dem ZV-Soziales die Option eingeräumt, auch das Obergeschoss ab dem 1. April 2024 für die Beistandspersonen mieten zu können, welche nun getrennt von den Fachmitarbeitenden an der Hörnlistr. 71, 8330 Pfäffikon, arbeiten. Löst der Zweckverband diese Option bis spätestens Ende Dezember 2023 nicht ein, wird der Eigentümer das Obergeschoss anderweitig vermieten, womit ein Nachzug der Beistandspersonen auf mehrere Jahre, wenn nicht für immer, verunmöglicht wird.

### **2.1 Auswirkungen auf die Mitarbeitenden im Erwachsenenschutz und für den Zweckverband**

Mit der beschlossenen Teilzusammenlegung ist es wenigstens gelungen, die Fachbereiche zusammenzulegen. So sind alle Fachmitarbeitende inkl. Mitarbeitende der Fachstelle Sucht und zentralen Dienste des Zweckverbands am Standort Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon, und alle Beistandspersonen am Standort Hörnlistr. 71, 8330 Pfäffikon, zusammengelegt worden. Die neu entstandene Trennung zwischen Beistandspersonen (BB) und Fachmitarbeitenden (FM) ist keine erfolgsversprechende, dauerhafte Lösung.

BB und FM sind aufeinander angewiesen und haben eine sehr enge fachliche Zusammenarbeit. Um die Auswirkungen der Trennung von den Fachbereichen mindestens teilweise abzuschwächen, wurde als Sofortmassnahme Microsoft Teams installiert, so dass Fallbesprechungen zwischen den Fachbereichen mindestens online abgehalten werden können.

Inwieweit sich Fallaufnahmen online organisieren lassen, wird sich in der Praxis zeigen müssen. Es ist aber davon auszugehen, dass mindestens eine physische Sitzung mit allen Beteiligten (BB, FM Versicherungen, FM Buchhaltung und Sekretariat) weiterhin notwendig sein wird. Hinzu kommt, dass sich für eine Gesamtteamsitzung jeweils rund die Hälfte des Personals an den anderen Standort begeben muss.

Das primäre Ziel des sdbp ist die Sicherstellung der Fachlichkeit in den Berufsbeistandschaften, was vor allem in der Personalrekrutierung heute eine enorme Herausforderung darstellt. Mehrere Mitarbeitende haben ihren Weggang auch mit der künftigen räumlichen Trennung der Bereiche begründet.

Aus den oben genannten Gründen unterstützt der Geschäftsleitende Ausschuss auf Empfehlung der Baukommission eine Gesamtzusammenlegung aller Mitarbeitenden am Standort Sophie-Guyer-Str. 9. Mit einem Gesamtzusammenschluss wird einerseits die Attraktivität für den Erwachsenenschutz im Bezirk Pfäffikon gesteigert, beziehungsweise der Bezirk Pfäffikon hat mindestens dieselben Voraussetzungen anzubieten wie die benachbarten Berufsbeistandschaften beim Sozialdienst Bezirk Uster, Berufsbeistandschaft Bezirk Hinwil oder Fachstelle Erwachsenenschutz Meilen. Zudem können mindestens die zuvor erwähnten Nachteile, welche die räumliche Trennung mit sich bringt, eingespart werden.

### **2.2 Platzbedarf**

Mit dem Teilzusammenzug ist es gelungen, für die Fachbereiche Versicherungen und Buchhaltung an der Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon, Reserveplätze zu schaffen, welche für einen wachsenden Betrieb und insbesondere für die Umsetzung der KOKES-Empfehlung erforderlich sind. Für die Beistandspersonen, welche an der Hörnlistr. 71 verblieben sind, bestehen keine Arbeitsplatzreserven. Diese sind aber ebenfalls dringend notwendig, da aufgrund zunehmender Fallzahlen und für die Umsetzung der KOKES-Empfehlung zusätzliche Beistandspersonen angestellt werden müssen.

Mit der Mehrfläche von 194m<sup>2</sup>, welche mit der Gesamtnutzung des Objekts an der Sophie-Guyer-Str. 9 vorhanden wäre, können auch die notwendigen Reserveplätze für die Beistandspersonen geschaffen werden. Ausserdem sind auch ein grosses und ein kleineres Sitzungszimmer in dieser zusätzlichen Fläche vorgesehen. Aktuell ist der Zweckverband darauf angewiesen, den Konferenzraum an der Hörnlistr. 71, 8330 Pfäffikon, mitbenutzen zu dürfen, welcher allen Nutzern der Bezirksanlage zur Verfügung gestellt wird.

Auch die Fachstelle Sucht ist für die Umsetzung ihrer Gruppenangebote auf einen grösseren Sitzungsraum angewiesen. Ein solcher steht aktuell nicht zur Verfügung bzw. muss für die jeweiligen Anlässe separat hinzugemietet werden.

### **2.3 Kostenschätzung für den Ausbau des Obergeschosses an der Sophie-Guyer-Str. 9**

Basierend auf einer früheren Grobkostenschätzung der Firma WSA und aufgrund der Erkenntnisse der Ausbaukosten des Erdgeschosses an der Sophie-Guyer-Str. 9 werden die Kosten für den Ausbau im Obergeschoss folgendermassen geschätzt (+/- 25 %).

#### **Investition- Umzugs- und Einrichtungskosten**

- Fr. 125'000.00 für die Elektroinstallationen inkl. Beleuchtung
- Fr. 25'000.00 für Schreinerarbeiten
- Fr. 27'000.00 Bodenbeläge
- Fr. 54'000.00 Deckenverkleidung
- Fr. 10'000.00 Maler- und Gipserarbeiten
- Fr. 2'000.00 Schliesssystem
- Fr. 12'000.00 Umzug und Installation IT und Telefonie
- Fr. 15'000.00 Umzug Büro und Archiv
- Fr. 30'000.00 Unvorhergesehenes
- Fr. **300'000.00 Total (inkl. MwSt.)**

#### **Amortisation der Investitionskosten über 10 Jahre**

- Fr. 30'000.00 jährliche Amortisationskosten (10% von Fr. 300'000.00)
- Fr. 7'500.00 Verzinsung bei einem Zinssatz von 2.5%
- Fr. **37'500.00 Total jährliche Amortisation und Verzinsung**

Aktuell beträgt die Bruttomiete (Hörnlistr. 71, 8330 Pfäffikon, und Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon) Fr. 180'139.00 bzw. Fr. 212'701.00 inkl. Amortisation der Investition der 1. Ausbaustufe (endet am 31. Oktober 2032). Diese Kosten sind von den zuständigen Instanzen bewilligt.

Mit der Gesamtzusammenlegung aller Mitarbeitenden an der Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon, fällt die Miete an der Hörnlistr. 71, 8330 Pfäffikon, weg. Neu entstehen Kosten für die zusätzlichen Mietflächen an der Sophie-Guyer-Str. 9, die Amortisation der Investition in diese Räume und den Umzug. Die jährlich wiederkehrenden Mehrkosten von Fr. 66'947.00 sind gemäss Art. 15 Ziff. 1 den Exekutiven der Verbandsgemeinden zur Genehmigung zu unterbreiten.

Nach Beendigung der Amortisation der Investition- und Umzugskosten für die zweite Etappe ab 2034 betragen die jährlichen Mehrkosten noch Fr. 29'447.00. Begründet sind diese mit der zusätzlichen Nutzfläche von insgesamt 194m<sup>2</sup>. Auf den Quadratmeter berechnet sind die Kosten an der Sophie-Guyer-Str. 9 um rund Fr. 12.00/m<sup>2</sup> günstiger als die aktuellen Kosten.

Bisher profitierte der Sozialdienst davon, dass er weder für die Parkplätze noch für die Nutzung des Konferenzraums im 1. Obergeschoss (ca. 60m<sup>2</sup>) an der Hörnlistr. 71 Miete bezahlen musste und auch keine Reinigungskosten verrechnet wurden. Ob dies nach dem Umbau immer noch so sein wird, ist ungewiss.

Stand heute					
	Fläche	Preis pro m <sup>2</sup>	Monat	Jahr	
Hörnlistr. 71 inkl. NK	426.00	201.47	7'152.08	85'825.00	
Sophie-Guyer-Str. 9, inkl. NK	407.00	200.29	6'793.00	81'516.00	
Reinigung Sophie-Guyer-Str. 9			706.50	8'478.00	
Parkplätze Sophie-Guyer-Str. 9			360.00	4'320.00	
<b>Bruttomiete exkl. Amortisation</b>	<b>833.00</b>	<b>216.25</b>	<b>15'011.58</b>	<b>180'139.00</b>	
Amortisation 1. Etappe (bis 31.10.2032)				32'562.65	
<b>Total inkl. Amortisation</b>			<b>17'725.08</b>	<b>212'701.00</b>	
Stand neu, Sophie-Guyer-Str. 9				Diff	
Sophie-Guyer-Str. 9 inkl. NK	1'027.00	178.37	15'265.50	183'186.00	15'845.00
Reinigung			1'420.00	17'040.00	8'562.00
Parkplätze			780.00	9'360.00	5'040.00
<b>Bruttomiete exkl. Amortisation:</b>		<b>204.07</b>	<b>17'465.50</b>	<b>209'586.00</b>	<b>29'447.00</b>
Amortisation 1. Etappe (bis 31.10.2032)					32'562.62
Amortisation 2. Etappe (bis 30.06.2034)					37'500.00
<b>Total inkl. Amortisation</b>			<b>23'304.00</b>	<b>279'648.00</b>	<b>66'947.00</b>
Differenz Bruttomiete exkl. Amortisation					29'447.00
Differenz Bruttomiete inkl. Amortisation gegenüber Stand heute					66'947.00

Die gesamten jährlich wiederkehrenden Mehrkosten (bewilligte 1. Etappe Fr. 42'569.65 und beantragte 2. Etappe Fr. 66'947.00) für die Zusammenlegung der Räumlichkeiten an der Sophie-Guyer-Str. 9 in Pfäffikon gegenüber der ursprünglichen Lösung mit drei Standorten betragen damit Fr. 109'516.65. Die Bewilligung dieser Mehrkosten liegt im Kompetenzbereich der Gemeindeexekutiven.

## Antrag

Der Vorstandsvorstand beantragt den Verbandsgemeinden, den Standort Hörnlistr. 71, 8330 Pfäffikon, aufzulösen und die Arbeitsplätze am Standort Sophie-Guyer-Str. 9, 8330 Pfäffikon, zu vereinen. Dafür wird den Verbandsgemeinden beantragt, für die Mehrkosten einen jährlich wiederkehrenden Kredit von Fr. 66'947.00 zu bewilligen.