



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderats Fällanden vom 10. März 2020**

28.	Liegenschaften, Grundstücke	61
28.03.	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke Liegenschaft Geerenstrasse 2, Pfaffhausen Umbau früheres Ladenlokal zu Quartier-Treffpunkt mit Ladencafé Projektgenehmigung und Bewilligung Ausführungskredit Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung	

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenaufgabe für die Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

Die Liegenschaft Geerenstrasse 2 in Pfaffhausen wurde 1966 als Feuerwehrdepot mit zwei darüber liegenden Wohnungen gebaut. In den 1990er Jahren hob man das Feuerwehrdepot im Erdgeschoss auf und baute es in ein Ladenlokal um. Im nördlichen Teil des Gebäudes befindet sich eine Trafostation der Abteilung Tiefbau und Werke und auf dem östlichen Teil der Parzelle die Wertstoffsammelstelle von Pfaffhausen.

Zusammen mit der ehemals angrenzenden Postfiliale und dem heute geschlossenen Restaurant Feldhof bildete das Ladenlokal über viele Jahre das Dorfzentrum von Pfaffhausen. In den letzten Jahren sind diese zentrumstypischen und in wirtschaftlicher Hinsicht symbiotischen Nutzungen verloren gegangen. Die Laufkundschaft hat abgenommen. Die umfangreicheren Einkäufe und Besorgungen werden heute in grösseren Zentren erledigt. Der Dorfladen wurde über die Jahrzehnte von unterschiedlichen Pächtern betrieben. Der letzte Pächter, der den Laden seit 2010 führte, stellte den Betrieb per Ende Mai 2018 ein. Das Ladenlokal musste daraufhin geräumt werden und steht seither leer.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass ein konventioneller Lebensmittelladen an dieser Lage keinen Erfolg mehr haben wird. Weder Migros, Coop noch Volg haben auf Anfrage hin Interesse an diesem Ladenstandort bekundet. Seitens der Bevölkerung besteht allerdings ein grosses Bedürfnis nach einem Dorfladen und einem Treffpunkt im Quartier, wo gleichzeitig auch die wichtigsten Postdienstleistungen angeboten werden.

Ein wirtschaftlicher Betrieb eines Dorfladens an diesem Standort ist gestützt auf die Erfahrungen der letzten Jahre jedoch nur mit einer beträchtlich reduzierten Miete möglich. Eine allfällige neue Mieterschaft des Ladenlokals muss ein spezielles Konzept vorweisen können, das sich von den bisherigen abhebt, um längerfristig erfolgreich bestehen zu können. Ein solches Konzept bietet beispielsweise ein sogenannter «Unverpackt»-Laden. Diese Läden sind aus der ZeroWaste-Bewegung entstanden und haben sich darauf spezialisiert, ihre Produkte ohne Verpackung anzubieten. In den letzten Jahren sind sie an verschiedenen Orten im Kanton Zürich entstanden und haben sich im Markt bewährt.

Der geplante Quartier-Treffpunkt in Pfaffhausen soll durch ein innovatives Verkaufskonzept für einen Laden mit Lebensmitteln sowie Artikeln für den täglichen Gebrauch ergänzt werden. Zudem besteht bei der Bevölkerung der Wunsch nach einer Postagentur, die im Laden integriert ist, da die frühere Postfiliale in Pfaffhausen im Rahmen der Reorganisationsmassnahmen der Post vor einigen Jahren geschlossen wurde.

Lagevergleich mit Benglen

Der Volg-Laden an der Gerlisbrunnenstrasse 1a befindet sich an weit besserer Lage. Im Gegensatz zum Dorfladen Pfaffhausen liegt er direkt am Dorfeingang neben der Bushaltestelle, so dass ein grosser Teil der Einwohnerinnen und Einwohner des Dorfteils Benglen beim Weggehen oder Zurückkehren jeweils dort vorbeikommt.

Konzept Quartier-Treffpunkt mit Ladencafé (gemäss Konzept ZeroWaste)

Der Gemeinderat ist mit den Verantwortlichen des «FOIFI – ZeroWaste Ladencafés» in Zürich in Kontakt getreten, um herauszufinden, inwieweit ein solches Projekt am Standort Pfaffhausen Erfolgchancen hätte und um über ein allfälliges Interesse an einer Umsetzung ihres Konzepts im Ladenlokal an der Geerenstrasse 2 zu verhandeln. Betrieben wird das «FOIFI» durch die Staibock & Leu AG in Zürich. Gemäss Tara Welschinger und Christof Studer, zwei der Mitinhaber/-innen der genannten AG, präsentiert sich das Konzept wie folgt:

Staibock & Leu AG, Zürich

Die Staibock & Leu AG bezweckt die Erstellung von Konzept, Design und Planung sowie die Prozessarbeit und operative Führung von nachhaltigen Projekten.

Für die Umsetzung des FOIFI – ZeroWaste Ladencafés stand die ZeroWaste-Bewegung Pate. Die Bewegung hat die Sensibilisierung und Begleitung der Bevölkerung zur nachhaltigen Abfallreduktion zum Ziel. Mit dem FOIFI – ZeroWaste Ladencafé in Zürich und weiteren Läden unter anderem in Chur und Aarau wurden verschiedene Projekte bereits erfolgreich umgesetzt. Die Staibock & Leu AG ist dabei jeweils an den Läden beteiligt und steht ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Um die Läden hinsichtlich Rechtsform und Struktur besser auf die örtlichen Zielgruppen ausrichten zu können, wurde bewusst kein Franchising-Modell gewählt.

Konzept Food und Non-Food im ZeroWaste Ladencafé

- Saisonal, lokal und regional
- In Bio-Qualität und von Kleinproduzenten
- Transparente Produktionsketten
- Reduziertes, aber hochqualitatives Sortiment mit fairen Preisen
- Minimal- bis ZeroWaste-Konzept
- Trockenprodukte, Milchprodukte, Gemüse und Früchte, Fleisch und Fisch, Süsses, Hygiene- und Haushaltartikel

Quartier-Treffpunkt Pfaffhausen mit Ladencafé (gemäss Konzept ZeroWaste)

Es soll nicht nur ein Laden mit den wichtigsten Alltagsprodukten, sondern vor allem auch ein Ort für Zusammenkünfte und den gegenseitigen Austausch entstehen. Ausserdem ist beabsichtigt, eine Bring- und Abholstation der Post zu integrieren. Der wichtigste Bedarf der lokalen Bevölkerung an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird damit an einem zentralen Ort abgedeckt. Die bestehende Wertstoffsammelstelle passt ebenfalls gut in das Konzept. Der

Gemeinderat ist von den Verantwortlichen, ihrem Konzept und ihrer Herangehensweise überzeugt und hat deshalb das Projekt mit der Staibock & Leu AG weiter verfolgt.

Post Servicepunkt Aufgabe-/Abholstelle

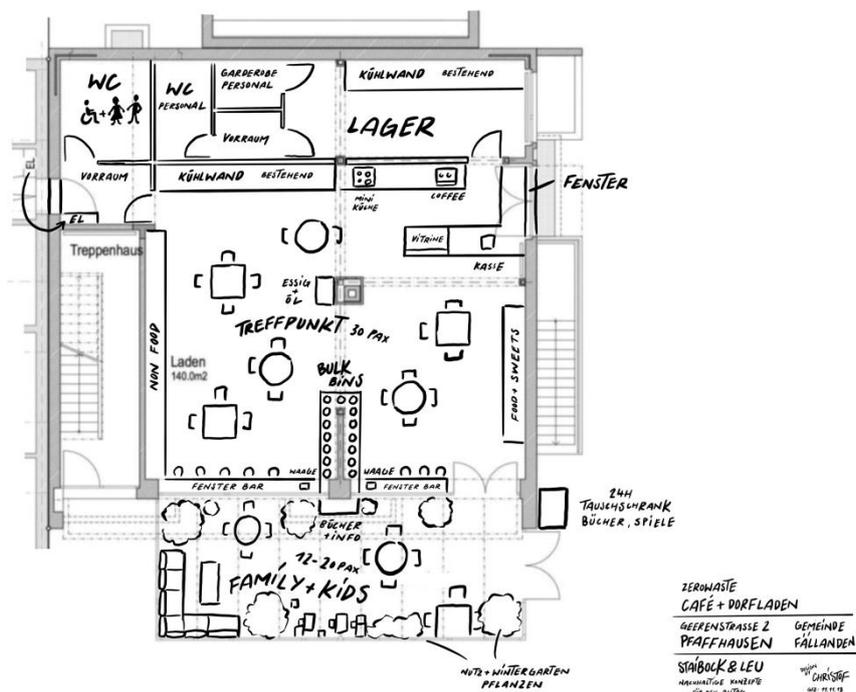
Die Post CH AG hat signalisiert, Hand zu bieten für den Betrieb eines Servicepunktes im neuen Laden in Pfaffhausen mit einem standardisierten Dienstleistungsangebot. Dieses umfasst jedoch nicht dieselben Dienstleistungen wie in Benglen.

Vorprojekt

Bauliche Anpassungen

Das frühere Ladenlokal weist eine Fläche von 140 m² auf und diejenige des vorgelagerten Wintergartenanbaus beträgt 40.7 m². Die bestehende Fläche reicht für den Betrieb eines Quartier-Treffpunkts mit Ladencafé aus. Damit das Konzept funktioniert, sind jedoch verschiedene bauliche Anpassungen nötig. Der Gemeinderat hat die Staibock & Leu AG mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Vorprojekts beauftragt, um die nötigen Entscheidungsgrundlagen zu erhalten. Die Staibock & Leu AG möchte später auch die Projektleitung bzw. Bauleitung übernehmen, die Ausbauten koordinieren und teilweise auch mit dem eigenen Team realisieren.

Skizze Grundriss Quartier-Treffpunkt mit Ladencafé



Im Wintergarten wird ein Treffpunkt für Gross und Klein mit Sitzecke und Pflanzen eingerichtet. Im eigentlichen Ladenlokal sind als Herzstück an zentraler Stelle die Bulk Bins platziert, zusätzlich gibt es Gestelle und Auslagen für Food und Non-Food, einzelne weitere Sitzmöglichkeiten und an der neu zu erstellenden Zwischenwand das Kühlmöbel, eine einfache Kucheneinrichtung, Kaffeemaschine, Vitrine und Kasse. Im rückwärtigen Bereich abgetrennt werden neu das Lager, Garderoben und WC für das Personal sowie das Gäste-WC eingebaut.

Gemäss dem Konzept für einen Quartier-Treffpunkt mit Ladencafé (ZeroWaste) sind Laden- und Café-Fläche absichtlich nicht voneinander getrennt, sondern gehen fliegend ineinander über. Die Ladengestelle stehen grundsätzlich eher den Wänden entlang oder zentral als einzelne attraktive Inseln, die Café-Tische verteilt im Raum – dies wurde auch im Foifi-Ladencafé in Zürich erfolgreich so realisiert.

Kostenschätzung

Das von der Staibock & Leu AG erarbeitete Vorprojekt beinhaltet zwei Varianten. Diejenige Variante mit einem Ausbau mit warmer Küche und 49 Sitzplätzen kommt vor allem aufgrund der höheren Anforderungen bei der Lüftung rund Fr. 100'000.– teurer zu stehen, weshalb diese Variante aus Rentabilitätsgründen nicht weiterverfolgt wird.

Die Kostenschätzung für die zweite Variante, die den Einbau eines Quartier-Treffpunkts mit Ladencafé mit etwa 20 Sitzplätzen beinhaltet, präsentiert sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung	Kostenschätzung
		+/- 25 %
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 14'200.–
113	Demontagen	Fr. 12'500.–
12	Sicherungen, Provisorien	Fr. 1'200.–
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr. 500.–
2	Gebäude	Fr. 309'500.–
211	Baumeisterarbeiten	Fr. 6'500.–
221	Fenster, Aussentüren	
	– neues Fenster bei Küche	Fr. 2'000.–
	– Servicearbeiten Schiebetüre und Schliesssystem	Fr. 1'500.–
225	Dichtungen und Dämmungen	Fr. 3'000.–
227	Äussere Malerarbeiten	Fr. 6'000.–
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	Fr. 12'500.–
230	Elektroanlagen	
	– Zusätzliche Installationen	Fr. 20'000.–
	– Unterhaltsarbeiten bestehende Installationen	Fr. 20'000.–
	– Asbestsanierung	Fr. 9'000.–
243	Wärmeverteilung	Fr. 10'000.–
244	Lüftungsanlagen	Fr. 65'000.–
245	Klimaanlage	Fr. 5'000.–
246	Kälteanlagen	Fr. 8'000.–
250	Sanitäreanlagen	Fr. 25'000.–
258	Einrichtung und Infrastruktur Küche/Gastro/Shop ZeroWaste	Fr. 40'000.–
271	Gipserarbeiten	Fr. 15'000.–
272	Metallbauarbeiten	Fr. 20'000.–
273	Schreinerarbeiten	Fr. 20'000.–
281	Bodenbeläge	Fr. 4'000.–
285	Innere Malerarbeiten	Fr. 15'000.–
287	Baureinigung, Demontage und Rücktransport Bauhütte	Fr. 2'000.–

29 Honorare	Fr. 70'000.–
Design, Konzept, Kommunikation, Betriebsaufbau Staibock & Leu	Fr. 30'000.–
HLK Planung Lüftungstechniker Grisoni	Fr. 15'000.–
Elektro und Sanitär Planung A bis Z Allrounder	Fr. 5'000.–
Projektleitung / Bauleitung Staibock & Leu	Fr. 20'000.–
5 Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 12'500.–
52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	Fr. 7'500.–
53 Versicherungen	Fr. 5'000.–
Zwischentotal exkl. MWST	Fr. 406'200.–
7,7 % MWST	Fr. 31'277.40
Reserve und Rundung	Fr. 52'522.60
Total inkl. MWST	Fr. 490'000.–

Grundlagen für Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert auf den Erfahrungen der Staibock & Leu AG mit bereits erfolgreich realisierten ZeroWaste-Ladenprojekten sowie auf zwei externen Unternehmerofferten für die nötigen Haustechnikinstallationen (Elektro, Wärme, Lüftung, Kälte, Sanitär). Grundsätzlich sind in diesem Projekt keine Sanierungsarbeiten an den übrigen Gebäudeteilen enthalten. Einzig der Ersatz der Elektrohauptverteilung im Untergeschoss ist mitberücksichtigt, da sich diese noch im Ursprungszustand befindet (inkl. Bestandteile aus asbesthaltigem Material) und an dieser Anlage deshalb keine weiteren Arbeiten mehr ausgeführt werden dürfen.

Vom Netto-Gesamtbetrag von Fr. 406'200.– sind die kursiv gesetzten Beträge im Umfang von insgesamt Fr. 52'500.– Unterhaltskosten für den Werterhalt der Liegenschaft im engeren Sinne (221 Fenster, Aussentüren, 225 Dichtungen und Dämmungen, 230 Elektroanlagen, 281 Bodenbeläge, 285 Innere Malerarbeiten). Da diese Unterhaltskosten im Budget 2020 nicht vorgesehen sind und ohne die durch das Projekt bedingten Umbauarbeiten mit einem Volumen von netto Fr. 353'700.– im jetzigen Zeitpunkt auch nicht an die Hand genommen würden, soll der Gemeindeversammlung der Gesamtkredit zur Bewilligung unterbreitet werden.

Die erforderlichen Unterhalts- und Umbaukosten sowie die gesamte Inneneinrichtung für den Quartier-Treffpunkt mit Ladencafé sind durch die Gemeinde zu finanzieren.

Informationsveranstaltung

Am 22. Juni 2019 fand vor Ort im leer stehenden Ladenlokal eine rege besuchte öffentliche Informationsveranstaltung statt, an welcher der Gemeinderat und die Verantwortlichen der Staibock & Leu AG das Konzept detailliert vorstellten, Fragen beantworteten und mit den Anwesenden diskutierten.

Absichtserklärungen für Unterstützungsverein

Die Mitwirkung und Unterstützung der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde ist zwingender Bestandteil des Konzepts. Die Politische Gemeinde ist lediglich Vermieterin der bestehenden Räumlichkeiten für den geplanten Quartier-Treffpunkt mit Ladencafé. Bereits anlässlich der Informationsveranstaltung haben viele Anwesende spontan durch das Ausfüllen einer entsprechenden Erklärung der Gründung eines privaten Unterstützungsvereins zugestimmt. Mittlerweile sind über 250 solche Absichtserklärungen eingegangen, womit die gesetzte Limite von

200 für die Weiterführung der Detailplanung deutlich übertroffen worden ist. Um einen minimalen Umsatz sicherzustellen, wird sich die Vereinsmitgliedschaft auf einen im Laden voll konsumierbaren Beitrag von Fr. 50.– pro Monat belaufen.

Gründung einer Betreiber-Genossenschaft

Für den Erfolg des Konzepts ist es sehr wichtig, dass der Quartier-Treffpunkt mit Ladencafé von Personen betrieben wird, die in Pfaffhausen oder der näheren Umgebung leben und so eine starke Community aufzubauen vermögen. Deshalb wird als Trägerin des Betriebs eine Genossenschaft mit lokal verankerten Verantwortlichen gegründet. Mit dieser neu zu gründenden Genossenschaft wird seitens der Gemeinde Fällanden alsdann auch der Geschäftsmietvertrag für das Lokal abgeschlossen. Die Genossenschaft wird auch die Arbeitgeberin der im Quartier-Treffpunkt bzw. Laden angestellten Personen sein.

Massgeblich relevant ist auch die Frage, wie viele Menschen tagsüber in Pfaffhausen verweilen und welche Bedürfnisse diese Menschen haben. Ist es eher der Einkauf oder die Suche nach einem Ort, um sich gemütlich zu treffen? Der Café-Teil wird zu Beginn erwartungsgemäss etwa 70-80 % des Umsatzes ausmachen, wobei der erste Jahresumsatz etwa 200'000-300'000 Franken betragen dürfte. Im Verlaufe der Zeit sollte der Ladenteil umsatzmässig wachsen, so dass nach 2-3 Jahren ein Gesamtumsatz von etwa 400'000-500'000 Franken erreicht werden kann.

Miete

Um einen langfristig rentablen Betrieb zu ermöglichen, darf die Miete für die neu zu gründende Betreiber-Genossenschaft nicht zu hoch angesetzt werden. Denkbar ist eine vernünftige Grundmiete kombiniert mit einer Umsatz- oder Gewinnbeteiligung. Ein Nettomietzins von 5 % des Umsatzes mit einem Minimum von Fr. 1'000.– und einem Maximum von Fr. 2'000.– bei einem 5-Jahres-Mietvertrag für Geschäftsräume wird als angemessen und fair erachtet. Die genauen Konditionen sind Gegenstand der Verhandlungen zwischen der Betreiber-Genossenschaft und der Politischen Gemeinde. Die Staibock & Leu AG wird im ersten Jahr das neue Projekt des Quartier-Treffpunkts mit Ladencafé und die Betreiber-Genossenschaft unterstützend begleiten.

Auch im Vergleich mit der Lokalität in Benglen wird die obige Mietzinskalkulation als angemessen erachtet. Das Gemeinschaftszentrum und der Lebensmittelladen in Benglen sind rechtlich, räumlich und organisatorisch zwei voneinander völlig unabhängige Betriebe.

Lebensmittelladen Benglen

Die Volg-Filiale mit integrierter Postagentur ist eingemietet in ein Ladenlokal, das der Genossenschaft Quartierladen Benglen gehört. Sie wurde 1992 gegründet und hat gemäss Handelsregisterauszug folgenden Zweck: «Die Genossenschaft ist eine Vereinigung von Eigentümern von Stockwerkseigentumswohnungen, Besitzern von Liegenschaften und Mietern in der Benglen und weiteren Interessenten an einem Quartierladen in Benglen. Die Genossenschaft bezweckt im Interesse ihrer Mitglieder und des Quartiers Benglen die Fortführung und Erhaltung des Quartierladens. Zu diesem Zweck erwirbt sie in der Überbauung im Zentrum Benglen ein Ladenlokal für maximal Fr. 800'000.– zur Vermietung an einen interessierten Betreiber eines Lebensmittelladens.» Die Inneneinrichtung ging vollumfänglich zu Lasten von Volg. Die politische Gemeinde ist daran nicht beteiligt.

Gemeinschaftszentrum Benglen

Das Lokal des Gemeinschaftszentrums gehört einer privaten Eigentümerschaft. Die politische Gemeinde mietet es von dieser zu einem Netto-Mietzins von aktuell Fr. 7'083.– pro Quartal bzw. Fr. 28'332.– pro Jahr. Die einmaligen Initialkosten der Gemeinde für die Inneneinrichtung und die Küche im Jahr 2014 beliefen sich auf Fr. 50'000.–. Das Gemeinschaftszentrum wird auf der Grundlage einer Leistungsvereinbarung mit der politischen Gemeinde vom Ortsverein Benglen (OVB) betrieben. Die politische Gemeinde überlässt dem OVB das gemietete Lokal unentgeltlich im Sinne einer Gebrauchsleihe gemäss Art. 305 ff OR. Die laufenden Betriebskosten sowie die Nebenkosten aus dem Mietverhältnis des Lokals von ca. 72 m² gehen zu Lasten des OVB, der sie durch den Café-Betrieb und Vermietungen deckt. Seit Mietbeginn am 1. Oktober 2014 bis 31. Dezember 2019 belaufen sich die Gesamtkosten zu Lasten der Gemeinde auf total Fr. 170'000.– (Initialkosten von Fr. 50'000.– und Mietkosten von ca. 120'000.–).

Fazit

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass es sich beim vorliegenden Projekt um eine mutige Vorwärtsstrategie mit entsprechendem Risiko im Hinblick auf die getätigten Investitionen handelt. Sollte sich der geplante Quartier-Treffpunkt mit Ladencafé in der projektierten Form wider Erwarten längerfristig doch nicht etablieren können, bestünde immer noch die Möglichkeit, eine Weiterführung durch Private zu prüfen oder die Lokalität als reinen Quartier-Treffpunkt ohne Laden weiterzuführen.

Bei einer allfälligen künftigen Umnutzung z. B. zu Büros oder Wohnungen gingen die getätigten Investitionen allerdings weitgehend verloren. Der Gemeinderat ist vom Projekt überzeugt und möchte es mit und für die Bevölkerung von Pfaffhausen realisieren.

Rechtliches

Ausgabenkompetenz Gemeinderat

Gemäss Artikel 26 lit. d der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für Beschlüsse über im Voranschlag nicht enthaltene Ausgaben bis Fr. 200'000.– für einen bestimmten Zweck, höchstens bis 500'000.– im Jahr, und neue, jährlich wiederkehrende Ausgaben bis 50'000.– für einen bestimmten Zweck, höchstens bis 100'000.– im Jahr zuständig.

Ausgabenkompetenz Gemeindeversammlung

Gestützt auf Art. 15 lit. c der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für Beschlüsse über neue einmalige Ausgaben bis Fr. 5'000'000.– und jährlich wiederkehrende Ausgaben bis Fr. 500'000.– zuständig, soweit sie nicht in der Kompetenz des Gemeinderats liegen. Im vorliegenden Fall liegt die finanzielle Kompetenz demnach bei der Gemeindeversammlung.

Das vorliegende Projekt ist in der Investitionsrechnung 2020 nicht enthalten.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2020 wird beantragt:
 - 1.1. Das Projekt zum Umbau des Ladenlokals an der Geerenstrasse 2 in Pfaffhausen zu einem Quartier-Treffpunkt mit Ladencafé mit 20 Sitzplätzen gemäss vorliegendem Konzept der Stairock & Leu AG wird genehmigt.

- 1.2. Der erforderliche Ausführungskredit von Fr. 490'000.– inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung 2020 bewilligt.
- 1.3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.
2. Der obige Text wird gutgeheissen und in den Beleuchtenden Bericht für die Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2020 übernommen.
3. Mitteilung an:
 - Staibock & Leu AG, Tara Welschinger und Christof Studer, Schiffbaustrasse 9B, 8005 Zürich
 - Präsident Rechnungsprüfungskommission, per E-Mail
 - Vorsteherin Ressort Liegenschaften, per Extranet
 - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
 - Abteilung Hochbau und Liegenschaften, per E-Mail
 - Abteilung Präsidiales; zur Erarbeitung des Beleuchtenden Berichts (Ziff. 2)
 - 28.03. (Hauptakten)

Für richtigen Protokollauszug:



Brigit Frick
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 12. März 2020