



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 3. Mai 2022

- 6.1.3.0 Allgemeines 102
Altes Schulhaus, Fällanden; Erwerb von der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde; Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenauflage Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung ☒
		Website ☒

Ausgangslage

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Fällanden wird an ihrer Kirchgemeindeversammlung vom 19. Juni 2022 über den Antrag der Kirchenpflege zum Verkauf des Alten Schulhauses (Kat. Nr. 3979) an die Politische Gemeinde Fällanden zum Preis von 900'000 Franken Beschluss fassen.

Bereits im Jahr 2016 hatte die kantonale Baudirektion der Reformierten Kirche Fällanden angeboten, das Alte Schulhaus zu kaufen – allerdings nur unter der Voraussetzung, dass es zur Vergrösserung des Dorfkreisels und zur Entlastung der Verkehrssituation abgebrochen werden kann. Der Marktwert der Liegenschaft wurde vom Kanton Zürich damals – gestützt auf offizielle Schätzungen – mit 750'000 Franken angegeben. Bei der nachfolgenden Verkehrs- und Strassenplanung des Kantons könnte die Gemeinde dann noch konsultativ mitreden, sie hätte jedoch keine direkten Einflussmöglichkeiten oder Entscheidungskompetenzen, da es sich beim Kreisel und allen zuführenden Strassen um Kantonsstrassen handelt.

Die Kirchenpflege erachtet es nicht als angemessen, dem weitreichenden Eventualentscheid, das Gebäude abubrechen, Vorschub zu leisten und zieht es deshalb vor, das Gebäude der Politischen Gemeinde zu verkaufen. Seitens der Kirchenpflege ist erwünscht, dass das Gebäude in den kommenden Jahren weiterhin für die Nutzung als Jugendhaus und für weitere öffentliche Bedürfnisse zur Verfügung stehen soll.

Erwägungen

Im Hinblick auf die Nutzung des Alten Schulhauses gilt es festzuhalten, dass das Raumbedürfnis für öffentliche Nutzungen mit zunehmender Bevölkerungszahl wächst. Ein wichtiges Ziel ist die weitere Nutzung des Gebäudes für die Jugendarbeit sowie für weitere öffentliche Bedürfnisse. Insbesondere für die Nutzung als Jugendhaus ist das Gebäude mit seiner zentralen Lage am Kreisel sehr gut geeignet. Folglich ist seitens der Gemeinde vorgesehen, das Gebäude in den kommenden Jahren für die Jugendarbeit und für weitere öffentliche Bedürfnisse zu nutzen.

Wie bereits erwähnt, ist das Alte Schulhaus auch im Kontext der kantonalen Verkehrsplanung von Relevanz. Das vom Kanton geplante Verkehrskonzept sieht vor, dass der Kreisel

vergrössert werden soll. Dies setzt voraus, dass das Alte Schulhaus abgebrochen werden müsste, um die erforderliche Landfläche zu gewinnen. Bereits im Vorfeld zeigte sich, dass die Meinungen in der Bevölkerung zu dieser Frage sehr kontrovers sind. Daher ist es wesentlich festzuhalten, dass mit dem jetzigen Kaufentscheid keine Vorentscheidung getroffen wird bezüglich der Frage, ob das Alte Schulhaus erhalten und saniert oder abgebrochen werden soll.

Der Gemeinderat hat sich eingehend mit diesem Geschäft befasst. Er ist zum Schluss gekommen, dass der Kauf des Alten Schulhauses im Gesamtinteresse der Gemeinde liegt. Durch den Kauf wird der erforderliche Planungs- und Gestaltungsspielraum für die Gemeinde ermöglicht. Ein zentraler Aspekt ist auch, dass das Gebäude in der Kernzone liegt und somit ein eventueller künftiger Abbruch des Alten Schulhauses nur erfolgen kann, wenn die Gemeindeversammlung einer entsprechenden Änderung der BZO zustimmt.

Finanzielle Aspekte/Unterhalt

Für die Weiterführung der bisherigen Nutzung über die nächsten ca. 10 Jahre wurden folgende Kosten berechnet: 30'000 Franken für die dringend erforderlichen Sanierungsmassnahmen sowie 6'000 Franken pro Jahr für die Instandhaltung des Altbaus. In diesem Betrag ist die Behebung von eventuellen grösseren, nicht erkennbaren Schäden nicht eingerechnet.

Im Falle einer Totalsanierung zeigt eine im Jahr 2021 durchgeführte Grobkostenschätzung einen Investitionsbedarf von rund 1.7 Mio. Franken (+/- 25 %) auf. Dabei fallen insbesondere für die Umsetzung der Vorschriften der Feuerpolizei und bezüglich der Behindertengerechtigkeit hohe Kosten an.

Kaufpreis

Im Zusammenhang mit den Kaufverhandlungen liess die Evangelisch-reformierte Kirchenpflege für das Alte Schulhaus vom Zürcher Hauseigentümerverband ein Gutachten erstellen. Darin wurde ein Marktwert von 1'345'000 Franken ermittelt. Dem gegenüber stehen die von der Politischen Gemeinde ermittelten Kosten, insbesondere die potenziellen Renovationskosten in der Höhe von rund 1.7 Mio. Franken. Mit dem angestrebten Verkauf soll weder die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde noch die Politische Gemeinde Fällanden übervorteilt werden, es soll eine Win-win-Situation für beide resultieren.

Der nun vereinbarte Kaufpreis von 900'000 Franken wird aus den dargelegten Gründen sowohl von der Kirchenpflege als auch vom Gemeinderat als fair und angemessen erachtet.

Rechtliches

Gemäss Art. 16 Ziff. 4 ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben bis Fr. 5'000'000.– für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis Fr. 500'000.– für einen bestimmten Zweck, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Die Finanzbefugnisse des Gemeinderats für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben belaufen sich auf Fr. 200'000.–. Somit liegt der Erwerb des Alten Schulhauses zum Kaufpreis von Fr. 900'000.– in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Beim Alten Schulhaus handelt es sich um eine Liegenschaft im Verwaltungsvermögen, weshalb für deren Erwerb finanzrechtlich dieselben Kompetenzen wie für Ausgaben gelten.

Beschluss

1. Der Erwerb der Liegenschaft Altes Schulhaus, Chilewäg 5, 8117 Fällanden, Vers.-Nr. 241, Kat.-Nr. 3979, im Besitz der Evangelisch-reformierten Kirche, zum Preis von 900'000 Franken durch die Politische Gemeinde Fällanden wird genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 14. September 2022 verabschiedet.
2. Der Gemeindeversammlung vom 14. September 2022 wird beantragt:
 1. Dem Erwerb der Liegenschaft Altes Schulhaus, Chilewäg 5, 8117 Fällanden, Vers.-Nr. 241, Kat.-Nr. 3979, im Besitz der Evangelisch-reformierten Kirche, durch die Politische Gemeinde Fällanden zum Preis von 900'000 Franken wird zugestimmt.
 2. Die Eigentumsübertragung erfolgt per 1. Januar 2023.
 3. Der Kauf erfolgt ohne Auflagen.
 4. Übergangsregelungen, die insbesondere den Unterhalt und die Nutzung betreffen, werden in einem separaten Vertrag festgehalten.
3. Der Kauf erfolgt unter der Voraussetzung, dass sowohl die Kirchgemeindeversammlung der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Fällanden als auch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Fällanden dem Geschäft zustimmen.
4. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Abschied zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeindeschreiberin bis am 18. Juli 2022 einzureichen.
5. Der Text gemäss Ausgangslage und Erwägungen wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen (Anpassung des ersten Absatzes gemäss Entscheid der Kirchgemeindeversammlung).
6. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Mitglieder Rechnungsprüfungskommission
- Akten

Mitteilung per E-Mail

- Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Abteilungsleitung Finanzen
- Abteilungsleitung Präsidiales

Für richtigen Protokollauszug:

Brigit Frick, Protokollführerin

Versand: 5. Mai 2022