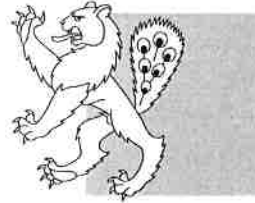


Gemeinde und Schule Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Anträge und Weisungen

Politische Gemeinde Fällanden
Schulgemeinde Fällanden

Gemeindeversammlungen
vom Mittwoch, 25. November 2009

Löschung Personaldienstbarkeit Mehrzweckraum Benglen

Überführung der Liegenschaft "altes Schulhaus Fällanden" vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Verkauf Liegenschaft "altes Schulhaus Fällanden" an die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Fällanden

Antrag

Die Schulgemeindeversammlung beschliesst:

1. Die im Grundbuch eingetragene Personaldienstbarkeit "Recht der ausschliesslichen Benützung des Mehrzweckraums der Schulanlage Buechwis in Benglen durch die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde" wird zum Betrag von Fr. 400'000.-- per 1. Januar 2010 gelöscht.
2. Die Liegenschaft "altes Schulhaus Dübendorfstrasse 3 in Fällanden" wird vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt.
3. Die Liegenschaft "altes Schulhaus Dübendorfstrasse 3 in Fällanden" wird der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde zum Betrag von Fr. 400'000.-- per 1. Januar 2010 verkauft.

Hinweis:

Die drei Teilbereiche des Antrags sind unterschiedliche, aber einander bedingende Rechtsgeschäfte. Der Antrag kann deshalb nur als Ganzes behandelt und verabschiedet werden.

Weisung

1. Mehrzweckraum Schulanlage Buechwis in Benglen

Erstellung und Ausbau

Bei der Erstellung der Schulanlage Buechwis in Benglen anfangs der 70-er Jahre übernahm die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Fällanden die Kosten von Fr. 455'161.15 für den Ausbau des Mehrzweckraums. Dieser Raum sollte der Kirchgemeinde für die Durchführung von Gottesdiensten, für die Sonntagschule und die Kinderlehre, für den Konfirmandenunterricht, für Elternabende, Kurse, Konzerte und Feste des Ortsteils Benglen zur Verfügung stehen. Im Jahr 1988 sprach die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Fällanden zur Verbesserung der Innenraumgestaltung einen weiteren Kredit über Fr. 38'146.45. 2006 wurde im Grundbuch eine Personaldienstbarkeit für das übertragbare, ausschliessliche Benützungsrecht am Mehrzweckraum zugunsten der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Fällanden eingetragen. Auf eine finanzielle Entschädigung für die Einräumung dieser Personaldienstbarkeit wurde damals durch die Schulgemeinde verzichtet. Weiter schlossen im Mai 2006 die Kirchgemeinde und die Schulgemeinde eine Vereinbarung über die Benützung und Verwaltung des Mehrzweckraums bzw. über dessen unentgeltliche Nutzniessung durch die Schulgemeinde Fällanden ab.

Situation heute

Heute wird der Mehrzweckraum von der Kirchgemeinde nur noch selten gebraucht. Der Zuwachs der Wohnbevölkerung in Benglen hat sich nicht so stark entwickelt, wie ursprünglich angenommen. Hingegen wird der Raum mittlerweile rege von der Schule beansprucht und für verschiedene Anlässe und Projekte laufend belegt. Eine Übertragung der Rechte am Mehrzweckraum an die Schulgemeinde und damit die Löschung der Personaldienstbarkeit im Grundbuch ist daher die logische Folge der heutigen Situation.

Die Schulgemeinde Fällanden hat eine Schätzung des Mehrzweckraums der Schulanlage Buechwis bei der Firma "Heller & Partner GmbH, Egg/Forch" in Auftrag gegeben. Der errechnete Verkehrswert beträgt Fr. 415'000.--.

2. Liegenschaft "altes Schulhaus Dübendorfstrasse 3 in Fällanden"

Erstellung und Nutzung

Unmittelbar neben der reformierten Kirche und dem ehemaligen Pfarrhaus in Fällanden steht das alte Schulhaus, welches 1838 erstellt wurde. Ein erster Umbau wurde 1872 und eine Gesamtrenovation im Jahr 1982 durchgeführt. Seit 1975 wird das alte Schulhaus nun nicht mehr für den regulären Unterricht der Schulgemeinde Fällanden genutzt. Die Räume werden an andere Institutionen und an externe Interessenten für verschiedene Anlässe vermietet. Auch in Zukunft wird das alte Schulhaus nicht mehr für den Schulbetrieb genutzt werden können.

Seit einiger Zeit befasst sich die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde mit der Frage einer Neugestaltung des Kirchenareals an der Dübendorf-/Zürich-Strasse. Dabei könnte das alte Schulhaus gut in ein gestalterisches Gesamtkonzept einbezogen werden.

Aus diesem Grund sind die Schulgemeinde und die Kirchgemeinde Fällanden übereingekommen, den Verkauf der Liegenschaft "altes Schulhaus Dübendorfstrasse 3" an die Kirchgemeinde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zu beantragen. Der Verkehrswert des alten Schulhauses wurde durch das Büro "Gröbly Fischer Architekten GmbH, Forch" auf Fr. 400'000.-- geschätzt. Diese Summe ergibt sich aus der Differenz des Realwerts von Fr. 900'000.-- und den anstehenden Unterhaltskosten von Fr. 500'000.--.

Um den Verkauf rechtlich zu ermöglichen, muss vorgängig die Liegenschaft durch die Schulgemeindeversammlung buchhalterisch vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen transferiert werden.

3. Vereinbarungen

Erläuterung "Gegengeschäft"

Im Verlauf der Diskussionen und Verhandlungen zwischen den beiden Gemeinden wurde vereinbart, die Abwicklung beide Geschäfte miteinander zu verbinden. Für eine Entschädigung von Fr. 400'000.-- sollen die Rechte der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde am Mehrzweckraum der Schulanlage Buechwis in Benglen an die Schulgemeinde Fällanden übergehen. Im Gegenzug verkauft die Schulgemeinde der Kirchgemeinde die Liegenschaft "altes Schulhaus Dübendorfstrasse 3" zum Preis von Fr. 400'000.--. Beide Verkehrswertschätzungen wurden durch die Schulgemeinde in Auftrag gegeben und vollumfänglich bezahlt. Aus diesem Grund verzichtet die Kirchgemeinde beim geplanten "Gegengeschäft" auf einen Aufpreis der Fr. 15'000.--, welcher aus dem Mehrwert des Mehrzweckraums gegenüber dem alten Schulhaus resultiert.

Sowohl die Löschung der Personaldienstbarkeit wie auch der Verkauf der Liegenschaft kommen jedoch nur zustande, wenn beide Gemeindeversammlungen gleichzeitig allen Punkten zustimmen. Wird einer der zu behandelnden Anträge abgelehnt, werden die anderen Geschäfte nicht vollzogen.

Beschlussfassung Kirchgemeinde

An der Kirchgemeindeversammlung vom 21. Juni 2009 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde der Löschung der Personaldienstbarkeit und dem Kauf der Liegenschaft altes Schulhaus bereits zugestimmt.