

Ordentliche Kirchgemeindeversammlung vom 19. Juni 2022

4. Verkauf des Alten Schulhauses an die Politische Gemeinde

Antrag der Kirchenpflege

Das Alte Schulhaus wird für CHF 900'000 an die Politische Gemeinde Fällanden verkauft (Liegenschaft Vers. Nr. 241, Kat. Nr. 3979). Die Eigentumsübertragung wird per 1. Januar 2023 erfolgen. Der Verkauf erfolgt ohne Auflagen.

Übergangsregelungen, welche insbesondere den Unterhalt und die Nutzung betreffen, werden in einem separaten Vertrag festgehalten. Die Handänderung findet unter der Voraussetzung statt, dass sowohl die Kirchgemeindeversammlung der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Fällanden als auch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Fällanden dem Geschäft zustimmen.

Weisung

Die Evangelisch-Reformierte Kirchenpflege Fällanden hat an ihrer Sitzung vom 16. Juni 2020 beschlossen, der Politischen Gemeinde Fällanden das Alte Schulhaus Fällanden zum Verkauf anzubieten. Sie hat dies dem Gemeinderat Fällanden mit Schreiben vom 22. Juni 2020 mitgeteilt.

Das Alte Schulhaus wird zurzeit vielfältig genutzt. Der erste Stock wird an den Verein Jugendarbeit vermietet. Das Unterrichtszimmer im Erdgeschoss dient einerseits der Kirchgemeinde im Rahmen des kirchlichen Unterrichts und als Sitzungsraum, andererseits dem Verein Jugendarbeit und der Schulgemeinde Fällanden sowie weiteren Interessierten für verschiedene Zwecke. Das Untergeschoss war früher bei diversen Veranstaltungen und Vereinen beliebt und wurde punktuell vermietet. Vor einigen Monaten ist es für die kirchliche Jugendarbeit ein wenig umgestaltet worden und wird seither ausschliesslich in diesem Rahmen benutzt. Die verschiedenen Zielsetzungen der Nutzer machen oft Priorisierungen nötig. Der Verein Jugendarbeit hat der Kirchenpflege signalisiert, dass er seinerseits gerne über das ganze Gebäude verfügen würde.

Bereits im Jahr 2016 hatte der Kanton Zürich (Baudirektion/Immobilienamt) der reformierten Kirchgemeinde angeboten, das Alte Schulhaus abzukaufen. Der Marktwert der Liegenschaft (Kat. Nr. 3979) wurde vom Kanton Zürich damals, gestützt auf offizielle Schätzungen, mit CHF 750'000.00 angegeben. Mit Mail vom 6. März 2020 hat der Kanton sein Interesse an der Liegenschaft nochmals bekräftigt. Aus Sicht des Kantons wäre der Erwerb vor allem im Kontext der Erneuerung des Verkehrskreisels attraktiv. Die Option, das Gebäude an den Kanton zu verkaufen, bestünde für die Kirchgemeinde also weiterhin.

Die Kirchenpflege ist allerdings der Meinung, dass es richtiger wäre, wenn die Eigentümerschaft «im Hause», also in der Gemeinde bliebe. Denn im Zusammenhang mit dem Alten Schulhaus stellen sich zwei wichtige Fragen. Erstens: Gehört dieses Gebäude zum historischen Ortsbild von Fällanden und muss es deshalb unbedingt erhalten (und möglicherweise renoviert) werden? Zweitens: Können eine übergeordnete Verkehrsplanung und ein gelungenes Gesamtkonzept für die Neugestaltung des Dorfzentrums rund um den Kreisel allenfalls die Entfernung des Gebäudes rechtfertigen (eventuell verbunden mit einem leicht verschobenen Ersatzneubau)? Es wäre nicht korrekt, wenn diese zentralen Fragen allein von der reformierten Kirchgemeinde – welche bekanntlich nur einen Drittel der Bevölkerung darstellt - beantwortet und entschieden würden. Es scheint der Kirchenpflege deshalb richtig, wenn die Zuständigkeit für diese Fragen der gesamten Bevölkerung übertragen wird, wenn also die Politische Gemeinde die Federführung für diese Entscheide übernimmt. Dies wird durch den angestrebten Verkauf an die Politische Gemeinde möglich.

Mit Brief vom 27. September 2021 hat der Gemeinderat auf das Verkaufsangebot der Kirchenpflege geantwortet. Er führte in seinem Schreiben unter anderem Folgendes aus: «Im Hinblick auf die Nutzung des Alten Schulhauses gilt es festzuhalten, dass das Raumbedürfnis für öffentliche Nutzungen mit zunehmender Bevölkerungszahl wächst, und hierfür ist das Gebäude mit seiner zentralen Lage am Kreisel geeignet. Ein wichtiges Ziel für die nächste Zeit ist somit auch die weitere Nutzung des Gebäudes für die Jugendarbeit sowie für weitere öffentliche Bedürfnisse.» Der Gemeinderat erklärte sich sodann zu einem Erwerb der Liegenschaft bereit, «vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung». Die Öffentlichkeit wurde am 5. Oktober 2021 mit einer Medienmitteilung des Gemeinderates über dessen Kaufangebot informiert. Der Wortlaut der Medienmitteilung war mit der reformierten Kirchenpflege abgesprochen worden; somit konnte letztere auf ein eigenes Presse-Communiqué in dieser Sache verzichten.

In der Folge wurden zwischen der Kirchenpflege und dem Gemeinderat weitere Verhandlungen geführt, um eine angemessene Höhe des Kaufpreises festzulegen. In diesem Zusammenhang liess die Kirchenpflege vom Hauseigentümerverband Zürich für das Alte Schulhaus ein Gutachten erstellen, welches – als «Bewertung des im ordentlichen Geschäftsverkehr mutmasslich erzielbaren Marktwertes» - einen Marktwert von CHF 1'345'000 errechnete. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 orientierte die Kirchenpflege den Gemeinderat über dieses (vom 1. Dezember 2021 datierte) Gutachten. Sie lud den Gemeinderat ein, sein Kaufangebot angesichts des erwähnten Marktwertgutachtens noch einmal zu überprüfen. Wörtlich führte die Kirchenpflege aus: «Eine Feststellung ist uns in diesem Zusammenhang sehr wichtig. Nämlich: Es liegt uns wirklich daran, den Verkauf des Alten Schulhauses an die Politische Gemeinde mit grösstmöglicher Fairness, sachlicher Richtigkeit und in absoluter Transparenz der relevanten Parameter zu organisieren und abzuwickeln. Dabei soll weder die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde noch die Politische Gemeinde «überevorteilt» werden und es soll sich eine echte Win-Win-Situation für beide Partner des Handels ergeben.»

Daraufhin überprüfte der Gemeinderat sein Kaufangebot nochmals. Mit Schreiben vom 4. März 2021 verwies er darauf, dass im Falle einer Totalsanierung ein erheblicher Investitionsbedarf anfallen würde, insbesondere für die Umsetzung der Vorschriften der Feuerpolizei und bezüglich der Behindertengerechtigkeit. Mit einem leicht verbesserten Angebot kam der Gemeinderat der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde jedoch entgegen. Der nun vereinbarte Verkaufspreis von CHF 900'000.00 wird sowohl von der Kirchenpflege als auch vom Gemeinderat als fair und angemessen betrachtet.