

**Protokoll 02/22 der  
Kirchgemeindeversammlung der  
Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Fällanden,  
Sonntag, 19. Juni 2022, 10.45 Uhr,  
in der reformierten Kirche Fällanden**

Vorsitz:	Huldrych Thomann, Präsident Kirchenpflege
Protokoll:	Thomas Schaad
Stimmzähler:	Max Gfeller Hans Ueli Kaul
Anwesend:	Stimmberechtigte: 35 Das absolute Mehr beträgt: 18 Nichtstimmberechtigte Erwachsene: 5
Entschuldigt:	Pfrn. Barbara Brunner Roth Pfr. Peter Haueis

---

**Traktanden**

1. **Genehmigung der Jahresrechnung 2021**
  2. **Kenntnisnahme des Jahresberichtes 2021**
  3. **Nachtragskredit für die Festanstellung eines Jugenddiakons (50%)**
  4. **Verkauf des Alten Schulhauses an die Politische Gemeinde**
  5. **Abnahme der Bauabrechnung für die Dachsanierung Altes Pfarrhaus**
  6. **Vergabungen 2022**
  7. **Décharge der Pfarrwahlkommission**
  8. **Informationen der Kirchenpflege**
  9. **Anfragen im Sinne von Paragraph 17 des Gemeindegesetzes**
- 

**Begrüssung**

Huldrych Thomann eröffnet um 10:46 Uhr die Kirchgemeindeversammlung und begrüsst alle Anwesenden.

Allen voran begrüsst er die Zweierdelegation der Bezirkskirchenpflege, Urs-Christoph Dietlerle (Präsident) und Melchior Volz (Vizepräsident). Zudem begrüsst er namentlich Pfarrerin Dagmar Rohrbach und dankt ihr für die gehaltvolle Predigt. Sodann begrüsst er die Mitglieder der RPK Renata Georg Preiswerk (Präsidentin), Fides Perdrizat, Cornelia Hunziker und Daniel Wipf sowie den Präsidenten der Pfarrwahlkommission Markus Bachofen und die weiteren Mitglieder der Pfarrwahlkommission.

Entschuldigt haben sich: Pfarrerin Barbara Brunner Roth (Geburtstag der Mutter); Pfarrer Peter Haueis (lange geplanter Ausflug mit Freunden).

Der Präsident stellt fest, dass die Einladung zur Versammlung durch die amtlichen Publikationen binnen der gesetzlichen Frist und unter Bekanntgabe der Traktanden erfolgt ist:

#### **4. Verkauf des Alten Schulhauses an die Politische Gemeinde**

Die Liegenschaftenvorsteherin, Bea Auderset, stellt das Traktandum vor:

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 Hauseigentümergebiet 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 "übervorteilt" 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.

### **Antrag der Kirchenpflege**

Der Aktuar, Thomas Schaad, verliest den 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.

### **Abschied der RPK, vorgestellt durch die Präsidentin Renata Georg Preiswerk**

Das "Alte Schulhaus" soll per 1. Januar 2023 für CHF 900'000 an die Politische Gemeinde Fallanden verkauft werden.

Die Kirchenpflege hat an der Sitzung vom 16. Juni 2020 beschlossen, der Politischen Gemeinde Fallanden das "Alte Schulhaus" zum Verkauf anzubieten. Das Gebäude wird zurzeit mehrheitlich vom Verein Jugendarbeit genutzt.

Bereits 2016 hat die Baudirektion des Kt. Zürichs angeboten, diese Immobilie zu kaufen, um eine Erneuerung des Verkehrskreisels zu realisieren. Ein Gutachten des Hauseigentümerverband Zürich (HEV) errechnete 2021 einen Verkehrswert von CHF 1'345'000.- und einen Ertragswert von CHF 1'750'000.--. Der Kirchenpflege scheint es sachlich sinnvoll, den Entscheid über die Zukunft des "Alten Schulhauses" allen Stimmberechtigten und somit der politischen Gemeinde zu übertragen. In Anbetracht des anstehenden Sanierungsbedarfes von gut CHF 400'000.- (Renovation und Umsetzung der feuerpolizeilichen Vorschriften und Anpassungen zur Behindertengerechtigkeit) erachtet die Kirchenpflege den Verkaufspreis von CHF 900'000 als fair und angemessen.

Der RPK wäre es lieb gewesen, wenn neben Angeboten von Kanton Zürich und der Politischen Gemeinde Fallanden weitere Optionen geprüft worden wären. Im Sinne der Marktkonformität erachtet die RPK die Differenz zwischen der Offerte der Politischen Gemeinde und den ermittelten Werten des HEV als sehr hoch. Dies nicht zuletzt unter dem Aspekt, dass eine substantielle Grundstückgewinnsteuer zu Lasten der Kirchgemeinde fällig werden dürfte. Allerdings kann die RPK die Überlegungen zur sachlichen Komplexität und zur politischen Logik eines Verkaufs an die Politische Gemeinde nachvollziehen.

**Unter diesen Aspekten empfiehlt die RPK der Kirchgemeindeversammlung, dem Verkauf des "Alten Schulhauses" an die Politische Gemeinde Fallanden, per 1. Januar 2023, zum Preis von CHF 900'000 zuzustimmen.**

### **Es entsteht eine Diskussion:**

- Herr Roland Baldinger ergreift das Wort. Er ist gegen den Verkauf des Alten Schulhauses an die Polit. Gemeinde. Es gibt ein paar gute Gründe, das Schulhaus nicht zu verkaufen.

So gibt es keine kohärente Liegenschaften-Strategie. Die Kirchenpflege habe immer wieder gesagt, sie habe zu wenig Raum. Jetzt will man das Haus sogar verkaufen, und dann hat man noch mehr Platzprobleme. Das Schulhaus ist ein prominenter Teil des Dorfbildes. 2 Studien kommen zum Schluss, das Schulhaus unbedingt im schützenswerten Inventar zu belassen. Das wollen auch weite Teile der Bevölkerung.

Die Polit. Gemeinde will das Alte Schulhaus ohne irgendwelche Auflagen kaufen. Und dann ist ja klar, was dann geschieht. Zuerst aus Heimatschutz entlassen, dann BZO ändern, und dann Abbruch und Verkauf an den Kanton, damit der Kreisel massiv verbreitert werden kann.

- Roland Baldinger beantragt, dass der Verkauf abgelehnt werden soll. Falls es doch verkauft werden soll, so stellt er den Antrag, soll der Preis CHF 400'000 betragen wie damals beim Abtausch mit der Schule, damit noch Renovierungen im Umfang von CHF 500'000 durchgeführt werden können. Und ein weiterer Antrag soll sein: Der Verkauf soll mit der Auflage erfolgen, dass das Alte Schulhaus für mindestens weitere 10 Jahre beibehalten werden soll.
- Nicole Schneider fragt: Um das wirklich sachlich beurteilen zu können, wenn die Polit. Gemeinde Besitzerin des Alten Schulhauses ist, wie läuft eine Abstimmung genau ab, wenn das Haus aus dem Heimatschutz gehen soll?
- Huldrych Thomann antwortet darauf: Wenn das Gebäude aus dem Katalog der schützenswerten Objekte entlassen würde und wenn wesentliche bauliche Veränderungen geplant würden, müsste der Gemeinderat eine Anpassung der BZO beantragen. Eine solche Anpassung der BZO müsste der Gemeindeversammlung beantragt und von dieser bewilligt werden.
- Renata Georg Preiswerk: Im Abschied zu diesem Traktandum hat die RPK gesagt: es gibt eine sachliche Logik / Komplexität und eine politische Logik für den Verkauf. Es müssen alle Stimmbürger der Gemeinde über den Erhalt des Alten Schulhauses abstimmen können und nicht nur die Ref. Kirchgemeinde. Und das kann nur erfolgen, wenn das Alte Schulhaus der Polit. Gemeinde gehört.
- Huldrych Thomann: Der Antrag der Kirchenpflege auf Verkauf des Alten Schulhauses beinhaltet in keiner Weise, dass die Kirchenpflege das Gebäude abbrechen möchte. Die Kirchenpflege anerkennt durchaus die Vielschichtigkeit des Themas und sieht auch, dass man mit guten Gründen darauf hinweisen kann, dass das Alte Schulhaus zum alten, historischen Dorfkern gehört und für die bauliche Identität von Fällanden wichtig ist. Es erscheint der Kirchenpflege jedoch korrekt, dass nicht nur die Reformierten, sondern die ganze Gemeinde die Kompetenz erhält, über die Zukunft des Alten Schulhauses zu entscheiden.
- Melchior Volz (BKP, er ist in Fällanden nicht stimmberechtigt), greift die Frage von Herrn Baldinger betreffend die weitere Verwendung der Räume auf. Was sagt die Kirchenpflege dazu, wie sie die Räume weiter nutzen will?
- Huldrych Thomann antwortet und verweist auf die Legislaturziele. In deren Punkt 4 wurde festgehalten, dass die Kirchenpflege bis Ende dieser Amtsperiode den Status des Alten Schulhauses klären wollte (Teilsanierung oder Gesamtrenovation oder Verkauf). Ein Kaufangebot des Kantons lag bereits vor. Dann hat sich gezeigt, dass der Verein Jugendarbeit angesichts der wachsenden Bevölkerung immer mehr Platzbedürfnisse hat und im Alten Schulhaus gerne mehr Raum benutzen möchte. Gleichzeitig hat es sich gezeigt, dass die gleichzeitige Durchführung von Veranstaltungen der Jugendarbeit und von kirchlichem Unterricht wegen Lärmimmissionen oft problematisch war. So wurden zahlreiche kirchliche Unterrichtseinheiten in das Alte Pfarrhaus verlegt. Ferner wird das Pfarrhaus an der Oberdorfstrasse 2 in naher Zukunft nicht mehr als Wohnhaus für eine Pfarrfamilie benötigt, weshalb Räumlichkeiten in jenem Haus zusätzlich für Unterricht, kirchliche Jugendveranstaltungen und kirchliche Erwachsenenbildung eingesetzt werden können. Schliesslich könnten – durch entsprechende architektonische Planung und bauliche Massnahmen - die zwei weiteren kleinen Gebäude, die unter Schutz stehen (Spritzenhäuschen, Schuppen), im Innenbereich so umgestaltet werden, dass sie zum Beispiel als Unterrichts- oder Büroräumlichkeiten nutzbar würden.

Somit stellt sich auch die Frage, ob denn wirklich die Reformierten allein, welche nur einen Drittel der Bevölkerung ausmachen, eine Sanierung des Alten Schulhauses bezahlen sollen, wenn das Gebäude doch der ganzen Bevölkerung (also der Jugendarbeit zugunsten der ganzen Gemeinde) dient. Die Kirchenpflege ist der Meinung, dass es gerecht wäre, wenn für diesen Aufwand die Politische Gemeinde aufkommt.

- Hans Ueli Kaul erwähnt, dass zwar fast alles schon gesagt ist, aber er betont noch: Wie der Präsident ausgeführt hat, ist die Kirchenpflege nicht auf das Schulhaus angewiesen, sondern hat andere Räume mit dem alten Pfarrhaus und dem Pfarrhaus an der Oberdorfstrasse. Es ist daher richtig, dass das Alte Schulhaus an die Gemeinde verkauft wird. Wichtig ist aber auch, dass das Alte Schulhaus erhalten bleibt und nicht abgerissen wird. Das Alte Schulhaus gehört zu unserem Dorfbild und es hat einen gewissen Erziehungswert: Es hilft den Verkehr zu kanalisieren. Wir wollen das Schulhaus erhalten und es sollen alle Stimmbürger darüber abstimmen können. Daher ist es wichtig, dass wir heute unbedingt dem Verkauf an die Polit. Gemeinde zustimmen.
- Rolf Rufer entgegnet Herrn Baldinger, dass dieser offenbar bereits wisse, was der Gemeinderat macht, ohne dass er dabei ist. Die Medienmitteilung sagt klar, dass der Gemeinderat es weiter benutzen will. Und die Kirchenpflege ist das falsche Gremium, um darüber allein zu entscheiden und Verkehrspolitik zu betreiben. Mit nur 35 Personen an der KGV zu entscheiden, was hier geschieht, ist nicht richtig. So ein Entscheid muss von der gesamten Bevölkerung von Fällanden getroffen werden.
- Ruedi Maurer meldet sich als Gemeinderat und als Ref. Kirchenmitglied, er möchte sich kurzfassen, aber gerne ein paar Antworten geben. Im Hinblick auf die künftige 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. Das Schulhaus muss etwas renoviert werden, es müssen gewisse Auslagen getätigt werden. Aber das muss mit der Gesamtbevölkerung erfolgen und es muss die gesamte Gemeinde dafür zahlen, nicht nur die Ref. Kirchgemeinde. Was den Punkt mit der Dübendorfstrasse anbelangt, gibt es eine gewisse Verbreiterung, aber das hat mit dem Kreisel in Fällanden nichts zu tun. Und das alte Schulhaus bleibt so oder so bestehen, damit es die Jugendarbeit nutzen kann.

Der Präsident lässt zuerst über den Rückweisungsantrag von Roland Baldinger abstimmen:

- 4 Ja, 25 Nein, 4 Enthaltungen: Somit ist Eintreten beschlossen.

Dann eröffnet Huldrych Thomann die Diskussion über den ersten von Herrn Baldinger gestellten Detailantrag (Verkauf des Alten Schulhauses zu einem Preis von 400'000 CHF). Renata Georg Preiswerk erwähnt noch ganz kurz: Aus Sicht der RPK hätte eher ein höherer Verkaufspreis ausgehandelt werden sollen, sicher kein tieferer. Keine weiteren Wortmeldungen.

Der Präsident lässt abstimmen.

- Antrag der Kirchenpflege (Verkauf zu einem Preis von 900'000 CHF): 28 Ja
- Antrag Baldinger (Verkauf zu einem Preis von 400'000 CHF): 2 Ja

Sodann eröffnet der Präsident die Diskussion über den zweiten von Herrn Baldinger gestellten Detailantrag (Verkauf mit der Auflage, dass das Alte Schulhaus während mindestens 10 Jahren nicht abgerissen werden darf). Das Wort wird nicht gewünscht.

Der Präsident lässt abstimmen:

- Antrag der Kirchenpflege (Verkauf ohne Auflagen): 26 Ja
- Antrag Baldinger (Verkauf mit der erwähnten Auflage): 8 Ja

Somit ist der Antrag bereinigt und der Präsident führt die Schlussabstimmung durch (Wortlaut unverändert, also wie in den Anträgen und Weisungen aufgeführt):

#### **Abstimmung**

##### **Beschluss:**

Dem Antrag der Kirchenpflege, das Alte Schulhaus an die Politische Gemeinde zu verkaufen, wird mit 27 Ja, 4 Nein und 2 Enthaltungen zugestimmt.

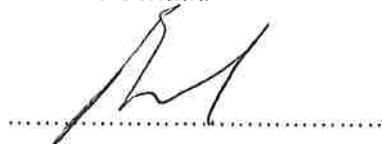
Die nächste ordentliche Kirchgemeindeversammlung findet am **Sonntag, 13. November 2022, um 10:45 Uhr** statt (Gottesdienstbeginn ist dann um 9.30 Uhr).

Um 12.18 Uhr schliesst Huldrych Thomann die Kirchgemeindeversammlung und dankt für das aktive Mitwirken und die Anwesenheit.

Unmittelbar anschliessend an den protokollierten Teil der Versammlung findet eine Aussprache über das kirchliche Leben in der Gemeinde statt. Dabei werden die scheidenden Pfarrpersonen Dagmar Rohrbach und Peter Haueis sowie die scheidenden Kirchenpflegemitglieder Christa Amacher, Rösli Zeller, Beat Ottiker, Bea Auderset und Huldrych Thomann verdankt und gewürdigt.

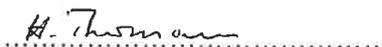
Fällanden, 23.06.2022

Der Protokollführer  
Thomas Schaad



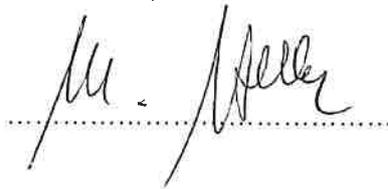
Fällanden, 24.6.2022

Der Präsident  
Huldrych Thomann



Fällanden, 23.06.2022

Der Stimmzähler  
Max Gfeller, Fällanden



Fällanden, 24.06.2022

Der Stimmzähler  
Hans Ueli Kaul, Fällanden

