



Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Herr
Roland Baldinger
Maurstrasse 9
8117 Fällanden

Fällanden, 3. Juni 2021

**Ihre Anfrage vom 10. Mai 2021 nach § 17 Gemeindegesetz betreffend
Vermietung Lokal Geerenstrasse 2, Pfaffhausen**

Sehr geehrter Herr Baldinger

Besten Dank für Ihre Anfrage nach § 17 Gemeindegesetz vom 10. Mai 2021 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2021. Sie stellen dem Gemeinderat drei Fragen zur Vermietung des Lokals an der Geerenstrasse 2 in Pfaffhausen, die anlässlich der Gemeindeversammlung wie folgt beantwortet werden:

1. Das erwähnte Lokal steht seit rund drei Jahren leer und wurde nie öffentlich ausgeschrieben zur Wiedervermietung.

- 1.1 Wie hoch ist bis heute der dadurch der Gemeindekasse entgangene Betrag, wenn man den zuletzt bezahlten Mietzins des Vormieters zugrunde legt?

Der Mietzins inkl. Nebenkosten des Vormieters betrug Fr. 2'446.60 pro Monat. Das Mietverhältnis durch den letzten Mieter (in Liquidation) endete am 31. Mai 2018, somit würde sich dieser Betrag bis Ende Mai 2021 auf Fr. 88'077.60 summieren – unter der Voraussetzung, dass wiederum ein vergleichbarer Mieter aufgetreten wäre, was bekanntlich nicht der Fall war.

- 1.2 Wer trägt die Verantwortung für diese unterlassene Sorgfaltspflicht?

Der Gemeinderat hat entschieden, nach der Beendigung des Mietverhältnisses für das Ladenlokal an der Geerenstrasse 2, Pfaffhausen, die Chance wahrzunehmen, die Zentrumsentwicklung und das Dorfleben von Pfaffhausen massgeblich mit zu beeinflussen. Aus diesem Grunde wurde sinnstiftend zuerst ein neues Nutzungskonzept für den Laden erarbeitet und dieser nicht unverändert wieder neu vermietet. Demzufolge ist der Gemeinderat seiner Sorgfaltspflicht vorausschauend sehr wohl nachgekommen.

2. Auch heute drückt sich der Gemeinderat vor einer Wiedervermietung und spricht von einer «Zwischennutzung». Ich verstehe unter diesem Begriff eine temporäre Verwendung des Lokals seit dem Auszug des letzten Mieters und bis zum Abschluss eines neuen, längerfristigen Mietvertrages.

- 2.1 Weshalb ist bisher das Lokal nicht sofort nach Auszug des letzten Mieters wieder vermietet worden (allenfalls nach einer sanften Renovation)?

Siehe Antwort zu Frage 1.2.

Nach dem zustimmenden Gemeindeversammlungsbeschluss zum neuen Nutzungskonzept im Sommer 2020 war eine rasche Umsetzung vorgesehen. Diese wurde durch die Rekursverfahren und den Bezirksratsentscheid verunmöglicht. Da die definitive neue Nutzung noch nicht beschlussreif ist, hat sich der Gemeinderat für eine vorübergehende Zwischennutzung ausgesprochen.

- 2.2 Weshalb ist das Lokal auch nach der vom Bezirksrat aufgehobenen Abstimmung über das Projekt «Ladencafé Pfaffhausen» nicht wieder vermietet worden?

Das Ladenlokal war im bisherigen Zustand ohne Renovationsarbeiten nicht vermietbar.

- 2.3 Weshalb hat der Gemeinderat auch neun Monate nach diesem Scheitern noch immer keine Anstrengungen unternommen für die sofortige Vermietung des Lokals auf dem freien Markt?

Der Gemeinderat hat das künftige Nutzungskonzept nach dem Rekursentscheid des Bezirksrats unverzüglich wieder an die Hand genommen. Er hat die notwendigen Anstrengungen unternommen für eine baldmögliche, aber zukunftsgerichtete Vermietung des Lokals. Daher wurde die Vermietung des Lokals ausgeschrieben (vgl. Glattaler vom 21. Mai 2021 und Publikation auf der Website der Gemeinde) und mit verschiedenen Interessenten wurden Gespräche geführt.

- 2.4 Der Gemeinderat schreibt am 6. April 2021: «Bis über eine definitive künftige Nutzung des leerstehenden Ladenlokals an der Geerenstrasse 2 in Pfaffhausen entschieden werden kann, sollen die Räumlichkeiten für eine Zwischennutzung zur Verfügung gestellt werden». Warum KANN der Gemeinderat weder vor drei Jahren, noch nach dem Scheitern des Projektes «Ladencafé Pfaffhausen», noch heute über die künftige Nutzung entscheiden?

Mit dem künftigen Nutzungskonzept wird ein langfristiger Erfolg angestrebt. Die erforderliche Projektgenehmigung und Kreditbewilligung setzen entsprechende Entscheidungsgrundlagen voraus. Der Aufwand für deren Erarbeitung erfordert die in der Planung übliche Zeit.

- 2.5 Warum soll ein Entscheid erst 2022 möglich sein wie vom Tiefbau- und Werkvorstand gesagt?

Sofern der Kredit von der Höhe her einen Gemeindeversammlungsbeschluss erfordert, ist mit Blick auf den gesetzlichen Fristenlauf eine Traktandierung für die Gemeindeversammlung vom November 2021 nicht realistisch (Verabschiedung der Traktanden im August 2021). Der Vorsteher Ressort Tiefbau und Werke hat daher im erwähnten Interview einen Zeitplan angedeutet, der diese Unwägbarkeit berücksichtigt.

- 2.6 Gibt es nicht veröffentlichte Absprachen mit Privatpersonen oder privaten Firmen?

Nein.

- 2.7 Welche Kontakte bestehen zwischen dem Gemeinderat oder einzelnen Mitgliedern desselben zur Genossenschaft «Quartierladen Pfaffhausen» und wann haben diese stattgefunden?

Im Rahmen der erwähnten Gespräche mit Mietinteressenten haben auch Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft stattgefunden.

- 2.8 Gibt es im Gemeinderat nicht veröffentlichte Planspiele zur Verwendung des Lokals?

Nein.

3. Warum hält der Gemeinderat nach wie vor am «Projekt» fest, auch mit denselben Partnern, indem er schreibt: «...die inhaltliche Substanz des Geschäftes ist nicht tangiert» und «(der Gemeinderat)... stellt sich aber im Grundsatz vorbehaltlos hinter das Projekt»? Daraus folgt, dass der Gemeinderat sowohl an der Realisierung durch die Staibock & Leu AG, Zürich, festhält, sowie am Betrieb durch die Genossenschaft «Quartierladen Pfaffhausen», welche dort laut Statuten bezweckt «Führung eines ökologisch nachhaltigen Lebensmittelladens auf Basis eines «Unverpackt»-Konzepts (Zero Waste) sowie eines Quartiertreffpunkts». Jeder seriöse Vermieter prüft vor der Unterzeichnung eines Mietvertrages die Bonität des potentiellen Mieters. Das wirft die folgenden Fragen auf:

- 3.1 Wie hoch ist das einbezahlte Kapital der Genossenschaft?

Die Genossenschaft ist eine private Organisation. Ihre Kapitalisierung hat demzufolge keinen Bezug zum Gemeinderat.

- 3.2 Am 20. April 2018 schrieb der Glattaler: «An der GV vom 8. März haben die Mitglieder des Ortsvereins Pfaffhausen beschlossen, den Verein aufzulösen. Wie der Verein in einer Mitteilung schrieb, habe man trotz intensiver Suche keine Personen für das Präsidium sowie den Vorstand finden können. Zudem führten auch mangelndes Interesse an Aktivitäten zu diesem Schritt.» Aufgrund dieser Interessenslage frage ich: Wie ist der «Unterstützungsverein Ladencafé Pfaffhausen» organisiert?

Die Organisation dieses Vereins ist Privatsache und steht in keinem Zusammenhang mit dem Gemeinderat. Auskünfte über den Verein sind direkt dort einzuholen.

- 3.3 Wieviele Personen haben sich schriftlich und verbindlich verpflichtet für Einkäufe?

Siehe Antwort zu 3.2.

3.4 Welcher Umsatz resultiert daraus in welcher Zeit?

Siehe Antwort zu 3.2.

3.5 Die Genossenschaft führte eine Umfrage durch betreffend die Ausgestaltung des Angebotes im Quartierladen. Kennt der Gemeinderat das Ergebnis und ist beabsichtigt, dieses zu publizieren?

Der Gemeinderat hat im Laufe der oben erwähnten Gespräche teilweise Kenntnis von den Hauptresultaten der Umfrage erhalten. Die Umfrage war eine private Aktivität, alle Informationen hierzu sind deshalb Eigentum der durchführenden Organisation. Dem Gemeinderat steht kein Publikationsrecht zu.

Um in Anbetracht der Coronavirus-Pandemie die Versammlungsdauer möglichst kurz zu halten, wird darauf verzichtet, diese Anfrage an der Gemeindeversammlung zu verlesen. Die Anfrage und deren Beantwortung durch den Gemeinderat werden vollständig und für alle Versammlungsteilnehmenden einsehbar ausgehängt.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse
Gemeinde Fällanden

Tobias Diener
Gemeindepräsident

Leta Bezzola Moser
Gemeindeschreiberin