



**Gemeinde Fällanden**  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Herr  
Erich Koch  
Bodenacherstrasse 66  
8121 Benglen

Fällanden, 3. Juni 2021

**Ihre Anfrage vom 19. Mai 2021 nach § 17 Gemeindegesetz betreffend  
Vermietung Lokal Geerenstrasse 2, Pfaffhausen**

Sehr geehrter Herr Koch

Besten Dank für Ihre Anfrage nach § 17 Gemeindegesetz vom 19. Mai 2021 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2021. Sie stellen dem Gemeinderat fünf Fragen zur Vermietung des Lokals an der Geerenstrasse 2 in Pfaffhausen, die anlässlich der Gemeindeversammlung wie folgt beantwortet werden:

1. Die Gewerberäume an der Geerenstrasse 2 in Pfaffhausen stehen seit mehr als drei Jahren leer. Ausgehend von der letzten realisierten Netto-Monatsmiete von Fr. 2'247.- sind der Gemeinde durch diesen Leerstand Netto-Mietzinseinnahmen von insgesamt ca. Fr. 92'000.- entgangen.
  - 1.1 Welche Nutzflächen in m<sup>2</sup> waren im letzten Netto-Monatsmietzins von Fr. 2'247.- enthalten, aufgeschlüsselt in Gewerbefläche, ehemaliges Verkaufslokal, Wintergarten, Nebenräume mit Kühlraum, Lager und Küche sowie das WC im Untergeschoss?

*Die Flächenaufteilung gestaltet sich wie folgt:*  
*Erdgeschoss: Verkaufsfläche 140 m<sup>2</sup>, Wintergarten 40.7 m<sup>2</sup>, Lagerfläche (Schopf) 10 m<sup>2</sup>*  
*Untergeschoss: Disponibel Ladenlokal 29.0 m<sup>2</sup> (zugänglich über Aussentreppe), WC 2.5 m<sup>2</sup> (zugänglich über das Treppenhaus)*
2. Der Hochbauvorstand hat zuhanden der Gemeindeversammlung vom 8. Juli 2020 den werterhaltenden Renovationsbedarf mit netto Fr. 52'500.- budgetiert (+/-25 %).
  - 2.1 Von welcher Netto-Monatsmiete wird nach Realisierung dieser werterhaltenden Massnahmen ausgegangen, aufgeschlüsselt mit m<sup>2</sup> Angaben und Benennung der dann zumal zur Verfügung stehenden Nutzflächen?

*Die künftige Miete wird sich an den zu tätigen Investitionen und am Umfang der Eigenleistungen des zukünftigen Betreibers orientieren, ist also das Resultat*

*des Konzepts für den Laden/Treffpunkt und der Festlegungen mit dem zukünftigen Betreiber. Es wird angestrebt, eine Miete festzulegen, die den nachhaltigen Betrieb eines Ladens ermöglicht. Die genauen Konditionen sind Gegenstand der Verhandlungen zwischen der zukünftigen Mieterschaft und der Politischen Gemeinde.*

- 2.2 Weshalb sind die werterhaltenden Massnahmen nicht umgehend nach Abschluss des Rekursverfahrens (Beschluss des Bezirksrats vom 9. Dezember 2020) veranlasst worden?

*Der Gemeinderat hat nach dem Rekursentscheid des Bezirksrats die Planung wieder an die Hand genommen. Die Anstrengungen zielen auf eine baldmögliche, aber zukunftsgerichtete Vermietung des Lokals. Daher wurde die Vermietung des Lokals ausgeschrieben (vgl. Glattaler vom 21. Mai 2021 und die Publikation auf der Homepage der Gemeinde) und mit verschiedenen Interessenten wurden Gespräche geführt.*

- 2.3 Wann wurde die «provisorische Zwischenwand» zur Schliessung des Durchgangs zwischen Gewerbefläche ehemaliges Verkaufslokal (Eigentümerin Gemeinde) und den Nebenräumen (private Eigentümerschaft) erstellt und durch wen veranlasst? Sind die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten? Weshalb wurde dieser Durchgang nur «provisorisch» geschlossen?

*Die Zwischenwand wurde anfangs 2021 – nach Absprache mit der Vermieterschaft der Gewerbeflächen (private Eigentümerschaft) – geschlossen. Die feuerpolizeilichen Vorschriften und die baulichen Vorschriften sind eingehalten.*

- 2.4 Sind die Kosten von Fr. 10'000.– für die geplante Zwischennutzung im Aufwand für den werterhaltenden Renovationsbedarf von netto Fr. 52'500.– (+/-25 %) enthalten?

*Ja.*

- 2.5 Welche Kosten entstehen für die Zwischenlagerung der vorhandenen Ladengestelle, insbesondere auch für die Kühlvitrinen mit Glastüren, welche mit einem Zusatzkredit von Fr. 50'500.– zulasten der Gemeindekasse als Investition in das Lokal bereits angeschafft wurden?

*Hierfür entstehen keine Kosten. Die Kühlregale sind unverändert im Laden verblieben. Die Kosten für die Zwischenlagerung der vorhandenen Ladengestelle (Räumung zwecks Ausführung der inneren Malerarbeiten) vom Ladenlokal in die angrenzende Lagerfläche (Schopf) belaufen sich auf Fr. 800.–.*

3. Gemäss Medienmitteilung vom 26. Januar 2021 wurde an der Ausstandspflicht für die beiden Gemeinderäte Maia Ernst und Pierre-André Schärer mit Beschluss vom 9. Dezember 2020 durch den Bezirksrat festgehalten. Unter dem Titel «Quartiertreffpunkt mit Ladencafé Pfaffhausen» wurde bekannt gegeben, dass deshalb neu dem Gemeinderat Thomas Bürki, Vorsteher Ressort Tiefbau und Werke, die Federführung für dieses «Projekt» übertragen worden ist. Bereits vorliegende und noch eingehende Bewerbungen von Interessenten für die Führung des Quartierladens würden berücksichtigt. Interessierte Personen oder Gruppen könnten ihre Bewerbung an den Gemeinderat

adressieren. Ein Bewerbungsverfahren unter dem Titel «Quartiertreffpunkt mit Ladencafé» grenzt unmissverständlich und abschliessend bereits den vom Gemeinderat definierten Zweck für die Mietsache ein und kann wohl kaum als ernsthafte Bemühung zur nachhaltigen und marktkonformen Wiedervermietung verstanden werden.

- 3.1 Weshalb wird für die «Vermietung» am Titel «Quartiertreffpunkt mit Ladencafé Pfaffhausen» festgehalten, obwohl eine derart abschliessende Nutzungseinschränkung mit einem öffentlichen Bewerbungsverfahren nicht erfolgreich sein kann?

*Es gibt keine solche Nutzungseinschränkung, wie unter anderem dem am 21. Mai 2021 publizierten Inserat zu entnehmen ist.*

- 3.2 Muss nicht vielmehr davon ausgegangen werden, dass der Gemeinderat an einem Bewerbungsverfahren gemäss Medienmitteilung vom 26. Januar 2021 kein wirkliches Interesse hat und ein solches nach internen Absprachen zu keinem Zeitpunkt vorgesehen und notwendig war, ...

*Nein, die öffentliche Ausschreibung zeugt vom Gegenteil.*

... wenn doch

- 3.3 a) das Erstellen der «provisorischen Zwischenwand» bereits im Herbst/Winter 2020 erfolgt ist,  
 b) und diese nur provisorisch abgetrennten Nebenräume zum Lokal seit mindestens Mitte Dezember 2020 – folgerichtig ebenso nur provisorisch – bereits benutzt werden,  
 c) durch Mitglieder aus dem Vorstand der Genossenschaft «Ladencafé Pfaffhausen»,  
 d) und unter dieser Prämisse sich jegliches Bewerbungsverfahren konkurrenzlos erübrigt,  
 e) die Ankündigung eines Bewerbungsverfahrens in der Medienmitteilung vom 26. Januar 2021 somit eine reine Farce darstellt?

*[Diese Aufzählung beinhaltet keine Fragestellung.]*

4. Das Projekt «Quartiertreffpunkt mit Ladencafé» wurde wegen Verletzung der Ausstandspflicht durch zwei für das Projekt federführend verantwortliche Gemeinderäte mit Beschluss vom Bezirksrat vom 9. Dezember 2020 – als unrechtmässig zustande gekommen – aufgehoben.

Weiter musste der Stimmbürger nachträglich feststellen, dass ihm bewusst vorenthalten wurde, dass das «Projekt» weder umsetz- noch finanzierbar ist und die in der Abstimmungsvorlage als zwingend vorausgesetzte Mitwirkungspflicht und finanzielle Unterstützung aus der Bevölkerung nicht vorhanden ist. Zusätzlich wurde das Abstimmungsergebnis durch die missbräuchliche und strafrechtlich relevante Verwendung von Adressmaterial aus der Gemeindeverwaltung massgeblich beeinflusst.

- 4.1 Warum wird dennoch an diesem «Projekt» festgehalten, obwohl  
 a) Interesse mit Mitwirkung und finanzieller Unterstützung aus der Bevölkerung fehlen,

- b) dem Stimmbürger diese relevanten Informationen bewusst vorenthalten wurden und
- c) das unter unvollständigen, irreführenden Informationen zustande gekommene Abstimmungsergebnis nicht als repräsentativer Wille vom Souverän gelten kann?

*Woher die Behauptung stammt, dass der Gemeinderat am alten Konzept festhalte, ist nicht nachvollziehbar. Wie der Gemeinderat kommuniziert hat, wird das Thema Ladenlokal/Treffpunkt neu aufgegleist. Es wird sich im Wettbewerb unter den potenziellen Interessenten zeigen, welches Nutzungskonzept realisiert werden wird.*

5. Die federführenden Gemeinderäte Pierre-André Schärer und Maia Ernst sowie die Repräsentantin der Genossenschaft «Ladencafé Pfaffhausen», Frau Elisabeth Ziegler, hatten ein immenses, persönliches Interesse, den beantragten Projekt-Kredit von brutto Fr. 490'000.- (+/-25 %) unter allen Umständen an der Gemeindeversammlung vom 8. Juli 2020 durchzubringen.

- 5.1. Hatte der Gesamtgemeinderat Kenntnis von der internen, dem Stimmbürger und Steuerzahler vorenthaltenen Absprache mit der heutigen Präsidentin der Genossenschaft, Frau Elisabeth Ziegler, dass über den beantragten Projekt-Kredit von Fr. 490'000.- (+/-25 %) auch das «Startkapital für Wareneinkauf und Löhne» massgeblich und verdeckt hätte (quer)-finanziert werden sollen?

*Falls eine solche Absprache getroffen wurde, hatte der Gesamtgemeinderat hiervon keine Kenntnis.*

Unabhängig vom Ausgang des laufenden Strafverfahrens wegen missbräuchlicher Nutzung von Adressmaterial der Gemeindeverwaltung durch die heutige Präsidentin der Genossenschaft, Frau Elisabeth Ziegler:

- a) Welche personellen Konsequenzen zieht der Gemeinderat aus seiner Verantwortung gegenüber dem Stimmbürger und Steuerzahler, als Reaktion auf diese inakzeptablen und verantwortungslosen Absprachen in Betracht?

*Dies betrifft das Personal der Gemeindeverwaltung nicht, demzufolge sind keine personellen Konsequenzen vorgesehen.*

Sowohl die Verabschiedung der Abstimmungsvorlage mit Weisung vom 13. Mai 2020 mit wissentlich falschen Angaben zu diesem «Projekt», als auch die «internen», dem Stimmbürger und Steuerzahler vorenthaltenen Kreditabsprachen geben einen sehr bedenklich stimmenden Einblick in die Arbeit des Gemeinderats und nähren die Zweifel an der Glaubwürdigkeit mehrerer seiner Exponenten. Durch eine ressortübergreifende Zusammenarbeit mit der angestrebten Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) könnten solche extremen Fehlentwicklungen rechtzeitig vermieden werden.

- b) Unterstützt daher der Gesamtgemeinderat – auch angesichts der vorliegenden skandalträchtigen Vorgänge – die Bildung einer RGPK? Wie hoch prognostiziert der Gemeinderat die von einzelnen seiner Mitglieder öffentlich beklagten Mehrkosten gegenüber der heutigen RPK? Wie lautet die Begründung dazu?

*Der Gemeinderat hat sich gemäss Weisungsbroschüre zur Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 für eine neue Gemeindeordnung mit RPK ausgesprochen; es besteht kein Anlass, diese Empfehlung zu revidieren. Die Mehrkosten einer RGPK im Vergleich zur RPK sind vielschichtig, da sie einerseits direkte Vergütungen betreffen, aber auch eine noch nicht genau vorhersagbare Mehrbelastung der Verwaltung und allfälliger weiterer Kreise. Die Höhe der Mehrkosten ist im heutigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.*

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