

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung 14 - Klausur vom 09. September 2024

7	L2.1	Liegenschaften und Grundstücke (inkl. Baurechte) (Miet- und Pachtverhältnisse
	L2.1.2	s L3)
		Liegenschaftsverwaltung, Flaachtalstrasse 40, altes Schulhaus
	2024/183	Liegenschaft Flaachtalstrasse 40, altes Schulhaus, Verkauf

Unterlagen zum Geschäft

- a) Hauseigentümerverband Bezirke Andelfingen, Pfäffikon & Winterthur, Lagerhausstrasse 11, Postfach, 8401 Winterthur, Mietwertschätzung altes Schulhaus, Flaachtalstrasse 40, dat. 14.01.2021
- b) Meyer Stegemann Architekten AG, Ebnet 65, 8200 Schaffhausen, Zustandsanalyse altes Schulhaus, Flaachtalstrasse 40, dat. 02.02.2021
- c) Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist, Tannenstrasse 23, 8212 Neuhausen am Rheinfall, Schutzwürdigkeitsbericht altes Schulhaus, Flaachtalstrasse 40, dat. 16.02.2024
- d) GRB-Nr. 115 vom 13.05.2024: Unterschutzstellung altes Schulhaus Versicherungs-Nr. 82, kommunales Denkmalschutz-Inventar-Nr. 82, Kataster-Nr. 51, Flaachtalstrasse 40, Volken (Schutzverfügung)
- e) GRB-Nr. 134 vom 27.05.2024: Neubewertung Finanzvermögen
- f) Zürcher Kantonalbank, Neue Hard 3, Postfach, 8010 Zürich, Bewertungsbericht altes Schulhaus, dat. 04.09.2024

Wirtschaftliche Lage der Gemeinde

Die Selbstfinanzierung der Gemeinde ist so tief, dass die Konsumaufwendungen im Steuerhaushalt nicht mehr mit selbst erwirtschafteten Mitteln finanziert werden können. Zusammen mit den geplanten Investitionen führt das in der Erfolgsrechnung zu einem Defizit, welches das Nettovermögen reduziert. Wird dieser Trend im gleichen Umfang weitergeführt, wird das Nettovermögen bis Ende 2029 fast vollständig aufgebraucht sein. Gleichzeitig werden die Schulden und die Zinslast erheblich ansteigen. Unter diesen Voraussetzungen muss für die Zukunft mit einem höheren Steuerfuss gerechnet werden.

Finanzvermögen

Zum Finanzvermögen der Gemeinde gehört die Liegenschaft "altes Schulhaus" sowie ein Teil der Liegenschaft "Gemeindehaus". Der Gemeinderat hat beide Liegenschaften per 01.01.2025 neu bewertet. Gemäss dieser Bewertung beläuft sich der Bilanzwert dieser Grundstücke auf CHF 1'747'000.00. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl kann der Wert der beiden Liegenschaften im Finanzvermögen als hoch eingestuft werden.

Massnahmen

Für eine nachhaltige Haushaltsführung sind dringend Verbesserungen in der Haushaltsplanung erforderlich. Dazu gehört auch der Verkauf von Liegenschaften des Finanzvermögens, für die kein langfristiges öffentliches Interesse besteht. Für die Liegenschaft altes Schulhaus besteht kein solches Interesse.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Liegenschaft "altes Schulhaus"

Im Jahr 1982 hat die Primarschulgemeinde Volken das Schulhaus Ankacker in Betrieb genommen. Die Gemeindeversammlung vom 28.05.1982 hat beschlossen, dass das alte Schulhaus von der Politischen Gemeinde gegen Bezahlung einer Entschädigung von 12'000.00 übernommen wird. Am 25.08.1982 wurde das alte Schulhaus im Grundbuch auf die Gemeinde übertragen.

Auf der Liegenschaft Kataster-Nr. 51 ist das Gebäude Versicherungs-Nr. 82, Flaachtalstrasse 40 (genannt "altes Schulhaus") erstellt. Die Liegenschaft hat eine Fläche von 772 m² und liegt vollständig in der Kernzone. Das Gebäude Versicherungs-Nr. 82 mit dem Baujahr 1892 hat ein Volumen von 2'035 m³. Der Schätzungswert der kantonalen Gebäudeversicherung aus dem Jahre 2011 beträgt CHF 1'615'000.00. Die Liegenschaft ist dem kommunalen Finanzvermögen zugeordnet, weil sie für keine öffentliche Aufgabe benötigt wird. Der Buchwert dieses Grundstückes beträgt per 01.01.2025 CHF 949'000.00.

Im Wohngebäude befinden sich zwei Wohnungen sowie ein Mansardenzimmer. Die Wohnungen samt Parkplätzen auf dem Grundstück sind vermietet. Der jährliche Netto-Mietertrag beträgt CHF 36'240.00. Die Mietwerte der Mietobjekte wurden durch den Hauseigentümerverband Winterthur geschätzt (Unterlage lit. a). Bei einer Vollvermietung zu Marktpreisen wäre ein Netto-Mietzinsertrag von CHF 54'480/Jahr möglich. Die Rendite des alten Schulhauses ist ungenügend. Eine Anpassung der Mietzinse gestaltet sich jedoch schwierig, da nicht alle Mietverträge eine Index-Klausel enthalten.

Die Grundsatzsubstanz des Gebäudes befindet sich in einem guten Zustand. Die Innenausbauten wurden laufend unterhalten, eine grosszyklische Sanierung ist in Teilbereichen jedoch angezeigt. Um eine Übersicht über den Zustand zu erhalten, wurde eine Zustandsanalyse durchgeführt (Unterlage lit. b). Die Details sind dem erwähnten Bericht zu entnehmen. Der Bericht enthält auf Seite 36 eine Zusammenstellung der Kosten, welche für den Substanzerhalt und eine moderate Erneuerung erforderlich sind. Die Kosten präsentieren sich wie folgt:

	notwendig	mittelfristig	langfristig	total
Investitionen	CHF 184'000	CHF 30'000	CHF 100'000	CHF 314'000

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %.

Schutzwürdigkeit

Das Gebäude Versicherungs-Nr. 82 erfüllt die hohen Anforderungen, die § 203 Abs. 1 lit. c PBG an ein Schutzobjekt stellt. Grundsätzlich schutzwürdig ist die Konstruktion, Fassadengliederung sowie die Grundrissdisposition des Treppenhauses und der ehemaligen Lehrerwohnung im Obergeschoss mitsamt der darin enthaltenen Innenausstattung aus der Bauphase 1891/92. Ebenfalls geschützt ist der Dachreiter (Glockenturm) inkl. mechanischem Uhrwerk. Aus diesem Grund wurde das Gebäude mit GRB-Nr. 115-2024 unter Schutz gestellt. Die Details zu den schutzwürdigen Teilen sind dem eingangs unter lit. c genannten Bericht zu entnehmen.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Mitwirkung der Bevölkerung

Am 28.05.2021 hat der Gemeinderat unter dem Titel "Vision Volken" einen Workshop für die Bevölkerung durchgeführt. Anlässlich dieses Workshops wurden auch die Gemeindeliegenschaften thematisiert. Bezüglich des alten Schulhauses hat der Gemeinderat die Zustandsanalyse präsentiert. Im Rahmen des Workshops wurden die Teilnehmer befragt, ob das alte Schulhaus unter Berücksichtigung der anstehenden Sanierungs- und Unterhaltskosten verkauft oder behalten werden soll. Von den 21 Teilnehmenden haben 18 Personen dafür gestimmt, diese Liegenschaft zu behalten und zu sanieren. Für den Verkauf wurde keine Stimme abgegeben.

Immobilien-Strategie

Mit GRB-Nr. 59-2024 hat der Gemeinderat bezüglich der Liegenschaft altes Schulhaus die folgende Strategie beschlossen: Dieses Grundstück wird nicht für eine öffentliche Aufgabe benötigt und ist daher an den Meistbietenden zu verkaufen. Die Strategie soll im Jahr 2025 umgesetzt werden.

Marktwert

Der Marktwert wurde durch die Zürcher Kantonalbank aufgrund der eingangs unter lit. g genannten Schätzung ermittelt. Dieser beträgt CHF 1'190'000.

Zusammenfassung

Die finanzielle Lage der Gemeinde Volken ist angespannt. Die Verschuldung ist hoch und die Refinanzierung schwierig. Daher soll das alte Schulhaus verkauft werden. Der Erlös soll in den allgemeinen Gemeindehaushalt einfließen und allenfalls für den Schuldenabbau verwendet werden. Dafür ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich. Aus diesem Grund wird der Gemeindeversammlung beantragt, das alte Schulhaus für mindestens CHF 1'190'000 zu verkaufen. Der Gemeinderat soll zudem ermächtigt werden, den formellen und materiellen Inhalt des Kaufvertrages selbständig auszuhandeln.

Bei einem Verkauf werden sämtliche bestehenden Mietverhältnisse gekündigt.

Lehnt die Gemeindeversammlung den Verkauf ab, sind die kurz-, mittel- und langfristigen Sanierungskosten von CHF 314'000 für die nächsten 15 Jahre in die Aufgaben- und Finanzplanung der Gemeinde aufzunehmen. In diesem Fall wird der Gemeinderat die Investitionen, zusammen mit den erforderlichen Steuerfusserhöhungen für die nächsten Jahre budgetieren. Die Kosten müssen voraussichtlich über Schulden finanziert werden.

Beschluss

1. Die Liegenschaft Kataster-Nr. 51, Flaachtalstrasse 40 (altes Schulhaus) wird für mindestens CHF 1'190'000 verkauft.
2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, dem Verkauf gemäss Ziffer 1 oben zuzustimmen. Gleichzeitig soll der Gemeinderat ermächtigt und beauftragt werden, den formellen und materiellen Inhalt des Kaufvertrages selbständig auszuhandeln.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

3. Mitteilung an
- RPK Volken
 - Gemeindeversammlung
 - Finanzverwaltung
 - Archiv

GEMEINDERAT VOLKEN

Der Präsident


Walter Schürch

Der Schreiber


Stefan Mettler



Versand:

11. September 2024