

## **Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2020**

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

#### **A Politische Gemeinde**

#### **2 Umbau Ladenlokal Geerenstrasse 2, Pfaffhausen**

##### **Ausgangslage**

Die Politische Gemeinde Fällanden besitzt an der Geerenstrasse 2 in Pfaffhausen eine Liegenschaft. Sie wurde ursprünglich als Feuerwehrdepot mit darüber liegenden Wohnungen genutzt, seit den 1990er Jahren besteht jedoch ein Ladenlokal im Erdgeschoss.

Aufgrund der Entwicklung des Pfaffhauser Dorfcentrums (Schliessung Restaurant Feldhof, Aufhebung der Postfiliale) hat die Kundschaft im Laden deutlich abgenommen. So hat der letzte Pächter den Betrieb im Frühling 2018 nach 8 Jahren eingestellt. Auf der Suche nach neuen Pächtern, hat die Politische Gemeinde von allen grösseren Lebensmittelketten (Migros, Coop, Volg) eine Absage erhalten. Da das Bedürfnis der Pfaffhauser Bevölkerung nach einem Quartiertreffpunkt mit Postdienstleistungen jedoch weiterhin gross ist, hat sich die Gemeinde auf die Suche nach Betreibern alternativer Ladenkonzepte gemacht.

Mit der Staibock & Leu AG haben sie eine solche Betreiberin gefunden. Die Gesellschaft betreibt ein ZeroWaste Café in der Zürcher Innenstadt. Ausserdem berät sie neue Betreiber bei der Entwicklung von ähnlichen Ladenkonzepten, die auf Nachhaltigkeit und Zero Waste setzen. Sie Staibock & Leu AG hat auf Anfrage der Gemeinde ein Konzept für den Umbau und die Nutzung des Ladenlokals in Pfaffhausen erstellt.

Für die Umnutzung der Liegenschaft wären Sanierungen und Investitionen in das Lokal nötig. Die Staibock & Leu AG hat zwei Konzeptvarianten entwickelt eine Nutzung mit warmer Küche und 49 Plätzen und ein kleineres Ladencafé mit 20 Sitzplätzen. Da die Kosten für das grössere Lokal deutlich höher ausgefallen wären, wurde diese Variante von der Gemeinde rasch verworfen.

##### *Kosten für Sanierungsarbeiten*

Die Kosten für die Sanierungsarbeiten wurden durch die Staibock & Leu AG in einem Vorprojekt geschätzt. Basieren auf dem Angebot von Unternehmern und Verrechnung der eigenen Beratungs- und Projektierungsleistungen wird ein Netto-Gesamtbetrag von rund 406'000 CHF veranschlagt. Zuzüglich Reserve und MWSt. beträgt der Gesamtbetrag rund 490'000 CHF. Darin enthalten sind Massnahmen im Umfang von insgesamt 52'500 CHF für Unterhaltsarbeiten, die der Werterhaltung der Liegenschaft zugutekommen. Die Massnahmen sind jedoch in der Investitionsplanung nicht enthalten und würden ohne die Gesamtsanierung von der Gemeinde nicht getätigt.

Die Kosten für Bauleistungen wurden mit Angeboten von Unternehmern belegt und sind glaubhaft. Das Beratungshonorar für die Staibock & Leu AG beträgt insgesamt rund 50'000 CHF und beinhaltet Design, Konzept und Betriebsaufbau für 30'000 CHF sowie die Bauleitung und Projektierung für 20'000 CHF. Mit rund 10% des Gesamtkredites bewegt sich das Honorar in einem vernünftigen Rahmen.

### *Betriebskonzept und Mieteinnahmen*

Das geplante Ladencafé soll von einer Betriebsgenossenschaft geführt werden. Die Staibock & Leu AG wird jedoch im ersten Betriebsjahr unterstützend zur Seite stehen. Im Weiteren wurde ein Verein gegründet, deren Mitglieder jeweils 50 CHF pro Monat an Beiträgen leisten, die dann in Guthaben beim Ladencafé umgewandelt werden. 250 Personen haben bis heute eine entsprechende Mitgliedschaft gelöst, wodurch ein minimaler Umsatz von 150'000 CHF pro Jahr gewährleistet ist. Die Gemeinde rechnet in einer Anfangsphase mit einem Umsatz von 200'000 bis 300'000 CHF, welcher jedoch innerhalb von 2-3 Jahren rund 400'000 – 500'000 CHF erreichen kann.

Um einen rentablen Betrieb zu ermöglichen, hat die Gemeinde angeboten, die Miete Umsatzabhängig zu gestalten. Ein Nettomietzins von 5% des Umsatzes, jedoch mindestens 1000 CHF pro Monat und maximal 2000 CHF pro Monat wurden auf fünf Jahre festgesetzt. Die genauen Konditionen sind noch Gegenstand von Verhandlungen.

### **Kommentar und Empfehlung der RPK**

**Die RPK hat die Kosten für Sanierung und Umbau des Ladenlokals an der Geerenstrasse 2 in Pfaffhausen geprüft. Die angesetzten Kosten von brutto 490'000 CHF sind nach Ansicht der RPK für das geplante Vorhaben zu hoch. Die Gemeinde kann sich solche hohen Ausgaben zurzeit nicht leisten. Es ist ferner fraglich, ob das angestrebte Ladenkonzept – unter objektiver Betrachtungsweise - rentabel betrieben werden kann.**

### **Antrag:**

**Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung den Antrag des Gemeinderates abzulehnen.**

Fällanden, 13. Mai 2020

RPK Fällanden

Der Präsident



Daniel Lienhard

Der Sekretär



Gregori Schmid