

Schulgemeinde Wallisellen
Schulgemeindeversammlung vom 20. Juni 2006

ANTRAG / WEISUNG

Ferienheim Geisswiese Erteilung von Auftrag und Kompetenz für Verkauf

Antrag

Die Schulgemeindeversammlung vom 20. Juni 2006 beschliesst auf Antrag der Schulpflege:

1. Der Schulpflege Wallisellen wird der Auftrag und die Kompetenz erteilt, dass Ferienheim Geisswiese zu verkaufen.
2. Das Objekt ist innert nützlicher Frist, zum bestmöglichen Preis zu verkaufen. Der Schulpflege wird kein minimaler Verkaufspreis vorgeschrieben. Der Verkaufspreis richtet sich nach der Nachfrage.
3. Die Schulpflege wird mit dem Vollzug beauftragt. Der Erlös geht zugunsten der Schulgemeinde Wallisellen.

Weisung

1. Geschichte

Am 18. Dezember 1961 stimmte die Schulgemeindeversammlung dem Erwerb des ehemaligen Kurhauses Geisswiese, in den Flumser Kleinbergen, zum Kaufpreis von CHF 165'000 zu. Unmittelbar darauf wurde die Liegenschaft mit einer Renovation für CHF 326'000 den neuen Bedürfnissen angepasst.

Im Gebrauch erwies sich das Fehlen eines zweiten Schüleraufenthaltsraums als sehr nachteilig. Mit einem Umbau wurde 1982 dieses Manko behoben und die Verwalterwohnung mit einem Anbau vom Schülerbereich getrennt. Die Kosten beliefen sich auf CHF 699'000.

Nach rund 27 Betriebsjahren bedurfte die Geisswiese aus mehreren Gründen einer umfassenden Sanierung. An der Schulgemeindeversammlung vom 30. Oktober 1989 wurde für den Teilneubau und die Renovation ein Kredit von CHF 1'850'000 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

2. Ausgangslage

Wegen der eingebauten Schulküche wurde die Geisswiese regelmässig durch die Hauswirtschaftliche Fortbildungsschule des Kantons Zürich gemietet und mitgenutzt. Über lange Jahre waren dadurch die für den Aufwand notwendigen Einnahmen gesichert. Für die Schulgemeinde Wallisellen war es deshalb fatal, dass die Hauswirtschaftlichen Fortbildungskurse den Sparmassnahmen des Kantons zum Opfer fielen. Mit der Kündigung auf Ende Schuljahr 2003/04 verlor die Schule Wallisellen ihren besten „Mieter“ und damit jährliche Einnahmen zwischen CHF 80'000 - bis CHF 90'000.

Jahr	Aufwand	Ertrag	Ergebnis
1997	107'408.05	129'948.10	22'540.05
1998	110'212.70	100'140.60	-10'072.10
1999	133'317.30	140'729.60	7'412.30
2000	140'993.90	128'758.20	-12'235.70
2001	93'023.55	101'481.00	8'457.45
2002	78'149.20	96'835.20	18'686.00
2003	79'650.15	102'094.40	22'444.25
2004	80'755.65	78'214.85	-2'540.80
2005	71'058.10	40'835.00	-30'223.10
	894'568.60	919'036.95	24'468.35

Dank erhöhter Anstrengungen und vermehrter Eigennutzung durch Klassenlager, konnte der Einbruch der Einnahmen im vergangenen Rechnungsjahr etwas abgeschwächt werden. Die Schulpflege schätzt den langfristig zu erwartenden jährlichen Verlust nach heutigen Erkenntnissen zwischen CHF 30'000 bis CHF 50'000 ein.

Verschärfend kommt hinzu, dass seit der umfassenden Renovation bereits wieder 15 Betriebsjahre vergangen. Erste Anhaltspunkte deuten mittelfristig auf einen erneuten Investitionsbedarf hin.

3. Erwägungen

Die Belegung mit eigenen Schulklassen (3 bis 5 Wochen/Jahr) oder aus anderen Gemeinden ist beschwerlich, wenig aussichtsreich und sehr aufwändig. Die Örtlichkeit und die Abgeschlossenheit des Ferienheims Geisswiese entsprechen nicht mehr den aktuellen Nachfragen. Wegen der ungünstigen Prognosen für die Nutzung und die Einnahmen in den kommenden Jahren sowie den mittelfristig absehbaren Investitionskosten, hat sich die Schulpflege nach intensivem Abwägen, für den Verkauf der Liegenschaft entschieden.

Eine Liegenschaftsbewertung der Isag AG in Buchs, beurteilt das Objekt mit einem Verkehrswert von CHF 1.15 Mio. Der Immobilienmarkt in der Region Flums ist derzeit durch ein tiefes Preisniveau gekennzeichnet. Das Ferienheim Geisswiese ist zudem ein Spezialobjekt mit einem stark eingeschränkten Käuferkreis. Die abgelegene Lage und das Umfeld engen den möglichen Käuferkreis weiter ein. Die einmalige, naturnahe Lage könnte andererseits auch eine Chance darstellen.

SCHULGEMEINDE WALLISELLEN

Ferienheim Geisswiese, Erteilung von Auftrag und Kompetenz für Verkauf

Die Verkäuflichkeit ist gesamthaft trotzdem als schwierig zu beurteilen und ein Verkauf innert nützlicher Frist ist nur über preisliche Zugeständnisse zu erreichen.

Damit unter den aufgeführten Erschwernissen überhaupt ein Verkauf zustande kommen kann, braucht die Schulpflege möglichst freie Hand und grosse Flexibilität für die Verkaufsverhandlungen. Hat sich eine Käuferin oder ein Käufer gefunden, muss der Verkauf rasch abgewickelt werden können. Selbstredend wird sich die Schulpflege im eigenen Interesse bemühen, einen möglichst guten Verkaufspreis zu erzielen.

4. Schlussbemerkungen

Die Schulbehörden der Schulgemeinde Wallisellen haben sich seit dem Kauf vor 45 Jahren immer mit viel Engagement und Herzblut für das Ferienheim Geisswiese eingesetzt. Es hat sicher auch über lange Jahre seine „Blütezeit“ gehabt und die Bestimmung erfüllt. Es darf aber auch nicht negiert werden, dass in dieser Zeit Investitionen von über CHF 3 Mio. (inkl. Kaufpreis) getätigt wurden.

Neben dem Verlust der Haupteinnahmequelle im Jahr 2004 und der geringen Nachfrage, rutscht der Betrieb der Liegenschaft immer mehr in negative Zahlen. Eine Trendwende ist nicht absehbar und die Finanzlage der Schulgemeinde lässt keinen mehrjährigen Betriebsverlust in der erwarteten Grösse zu. Ein Verkauf ist sicher bedauerlich und schmerzhaft, aus finanzpolitischer Sicht und der Meinung der Schulpflege jedoch der einzig richtige Schritt.

Die Schulpflege empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Antrag zur Annahme.

Wallisellen, den 4. April 2006

SCHULPFLEGE WALLISELLEN

Hanspeter Kündig
Präsident

Walter Neidhart
Sekretär

Referent: Peter Doderer