Der Stand der Planung im Bereich der Klosterdomäne Kappel am Albis

Ein Züri Blau-Buch

oder

ein Katalog - mit beinahe mehr Fragen als Antworten

Das „Blau-Buchs“ ging am 12. Dezember 2017 an Regierungsrat und Finanzdirektor Ernst Stocker und später auch an die anderen drei Regierungsrätinnen und drei Regierungsräte.

Zusammengestellt von Hans Rudolf Haegi, Dipl. Ing. Agr. ETH / SIA, alt Kantonsrat, langjähriger Delegierter der Ref. Kirche Affoltern a. A. im Verein Kappelerhof. Dieser ist seit 1836 für die Verwaltung des Zweckverbands Klosterdomäne Kappel am Albis, im Eigentum der 13 Ref. Aemter Kirchgemeinden und als 14. Mitglied die Ref. Zürcher Landeskirche (seit 50 Jahren), zuständig.

Affoltern am Albis

12. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

A) Wettbewerb und Planung	2
B) Intra muros – extra muros	3
C) Landwirtschaft	4
D) Finanzen	5
E) „ D i e " Kirche? 13 Kirchgemeinden und eine Landeskirche	6
F) Rechtliche Basis / Statuten, Legitimation	7
G) Die unselige neue Mauer	8
H) Lotteriefonds –Gelder	9
I) Der Kantonsrat als Gutachter und „Spender“	10
J) Abschliessende Bemerkungen	11

A) Wettbewerb und Planung

Als der Vorstand zu spät (etwa 2010) die Sanierung des nicht mehr tierschutzgerechten Kuhstalls an die Hand nahm, stellte der Lotteriefonds unerwartet eine Spende von 10 Mio Franken in Aussicht. Damit verbunden war die Bedingung, dass für die Stall-Sanierungs-Planung die Ausschreibung eines Internationalen Wettbewerbs erfolgte. Angesichts dieses grossen Beitrags, wurde entsprechend grosszügig nicht nur der neue Stall, sondern gleich flächendeckend geplant. Schon im „Programm Revitalisierung und Entwicklung Kloster Kappel“, vom 25. Oktober 2012, über das in den Kirchgemeinden nie orientiert wurde, geschweige denn darüber diskutiert werden konnte, wurden die Eigentumsverhältnisse nicht richtig, nicht vollständig angegeben (Seite 41). Es fehlen die Gemeinde Kappel a. A. mit der Zufahrtstrasse Nord und die Flurgenossenschaft Kappel a. A. mit der Zugangsstrasse West. Nicht genug damit, wurde dieser Mangel im „Bericht des Preisgerichts“, vom 13. Juni 2013, nicht korrigiert.

Im 9-köpfigen Preisgericht sassen gleich 3 Vertreter der Zürcher Baudirektion. Der Bauherr dagegen verfügte über lediglich 2 stimmberechtigte Mitglieder in der Jury. Eine Sperrminderheit für den Bauherrn gab es nicht. Als machte man weiter.

B) Intra muros – extra muros?

Das Siegerprojekt Intra muros – extra muros umfasste eine neue Scheune (anstelle der bestehenden), die nicht nur viel grösser als die alte geworden wäre, sondern in ihrem Grundriss sogar denjenigen der nahen Klosterkirche übertroffen hätte! Unmittelbar nach der Jurierung, vom 13. Juni 2013, wurde klar, dass selbst diese Riesenscheune die verlangten zeitgemässen Anforderungen nicht erfüllen konnte. Rasch arbeitete das Amt für Raumentwicklung (Peter Baumgartner, Denkmalpfleger) auf der Basis eines neuen Standorts eine alternative Vorlage, vom 13. Nov. 2013, aus. Diese Variante fand dann in der Baudirektion im Herbst 2016 – völlig überraschend! - keine Mehrheit.

Schliesslich wurde eine Minimallösung gewählt, die auf Vorschlägen des privaten Vereins „Ja zum Kloster Kappel!“ beruhte. Es handelt sich um eine eher provisorische Lösung, mit eingeschossigen, offenen Bauten für die nächsten 30 – 50 Jahre. Eine grundsätzliche Diskussion über einen allenfalls optimaleren Standort ausserhalb des Kloster-Westabhangs (die Anlage prägend und schwieriger Baugrund) wurde im Verein Kappelerhof, geschweige denn in der Eigentümerschaft, leider nie geführt. Ein vom Verein „Ja zum Kloster Kappel!“ diesbezüglich verlangter Vorentscheid wurde von der Baudirektion nicht behandelt.

Die Geschichte zeigt, dass der 1. Preis des Wettbewerbs, die neue Riesenscheune, die die Silhouette der Klosterkirche in einem unerträglichen Ausmass tangiert hätte, kaum je bewilligt worden wäre. Intra muros – extra muros ist jedoch eines anderen Todes gestorben. Nämlich: Mit der jetzt bewilligten Minimal-Stallbau-Lösung ist der Pächter weiterhin auf die beiden „alten“ Scheunen angewiesen, die intra muros liegen. Eine neue Mauer würde die Bewirtschaftung, bzw. die Nutzung dieser zwei respektablen alten Oekonomiegebäude gänzlich verunmöglichen.

Pikanterweise haben die Planer, bzw. die Wettbewerbssieger, genau dort, bei diesen zwei Altbauten, den Westteil der neuen Mauer geplant. Diesen Abschnitt der neuen Mauer kann es somit in den nächsten 30 – 50 Jahren gar nicht geben! Genau an dieser Stelle führt übrigens auch die Westzugangs-Flurstrasse durch. Da die Flurgenossenschafter diesen Sommer mit allen gegen eine Stimme (Verein Kappelerhof) beschlossen haben, diese Flurstrasse - die die öffentliche Verbindung über die Fluren bis zum westlichen Waldgebiet herstellt und vom Pächter weiterhin gebraucht wird - nicht dem Verein Kappelerhof zu verkaufen, ist auch jede rechtliche Möglichkeit verbaut, dort je die geplante neue Mauer errichten zu können.

Nirgends in den zwei Planungs- und Preisgerichtsberichten ist festgehalten, dass das geplante neue Wohnhaus (vis-à-vis) des Pfarrhauses eines Näherbaurechts bedürfte. Mangels einer vollständigen Liste mit den Eigentümern innerhalb des Klosterbezirks, wurde auch hier grosszügig über bestehende Grundstücksgrenzen hinweg geträumt, geplant und gezeichnet.

C) Landwirtschaft

In den beiden Berichten zu den Vorgaben und des Preisgerichts, wird die Selbstversorgung des heutigen Betriebs Kloster Kappel über den Kappelerhof in den Vordergrund gerückt. Kaum etwas davon ist wahr: Es gibt keine Selbstversorgung. Der Pächter wirtschaftet vollständig und ohne Auflagen auf eigene Rechnung. Er kann weder Milch, Fleisch noch irgendwelche Ackerprodukte an die Küche des Klosters liefern.

Im Rahmen der Vorbereitung des Internationalen Wettbewerbs, wäre es eigentlich nötig, ja selbstverständlich gewesen, dass man sich über den Standort eines zeitgemässen Bauernhofs mit über 40 ha Kulturland und mehr als 70 Milchkühen einige grundsätzliche Gedanken gemacht hätte. Das war offenbar nicht opportun. Weder die fehlende Selbstversorgung, der wenig geeignete Baugrund (Kloster-Westabhang), noch die störende Silhouette durch die grosse Scheune, waren ausreichend, um sich dieser Frage unvoreingenommen anzunehmen.

Auch die sog. „ultimative Lösung“ mit der Verschiebung des neuen Stalls auf die andere Seite der Kantonsstrasse in die nördlich angrenzende flache (Restfläche) der grossen Parzelle, wurde nicht ernsthaft geprüft. Damit hätten überhöhte Stallbaukosten (zu Lasten des Pächters!) eingespart und die Basis für eine langfristige Lösung – ohne optische Belastung der Klosteranlage – gelegt werden können.

D) Finanzen

Die finanzielle Situation des Vereins Kappelerhof sei gesund, erklärte der Vorstand kürzlich, am 22. November 2017 (Bericht im "Anzeiger", vom 28. November 2017). Dem ist tatsächlich so: gestern, heute und morgen. Seit 1982 mussten die Ref. Kirchgemeinden und die Zürcher Ref. Landeskirche keine Defizitbeiträge mehr bezahlen. Sogar sämtliche Investitionen konnten mit den laufenden Erträgen aus den Liegenschaften finanziert werden. Auf der Klosterdomäne lasten keine Fremdkapitalien / Hypotheken. Im Gegenteil: Hypotheken könnten ohne Probleme wohl bis zum tiefen zweistelligen Bereich (Lotteriefonds?) aufgenommen werden. So es nötig oder wünschbar wäre.

Mit der nach langem Zögern erfolgten Erteilung eines Baurechts an den Pächter, zur Sanierung der Ställe, kann sich der Verein nun von grösseren finanziellen Verpflichtungen in landwirtschaftlichen Teil fernhalten. Der Pachtzins für das Kulturland des Kappelerhofs steht dem Verein als finanzieller Ertrag zusätzlich zur Verfügung, da er nicht weiter direkt in die Pächterlasten des Bauernhofs fliesst. Die finanzielle Situation wird also auch hier verbessert. (Etwas unbescheiden sei gesagt, dass wir den Vorstand des Vereins schon anfangs 2014 auf diese wichtige Entlastungsmöglichkeit aufmerksam gemacht hatten.)

Das in Aussicht stehende 10 Mio Franken-Geschenk stachelte nicht nur die Phantasie an, was man damit alles machen könnte. Nein, es trübte bei den Verantwortlichen auch den Blick für die Realitäten. So glaubte man doch in Kappel allen Ernstes, mit dem Lotteriefondsgeld könnte auch gleich noch die neue Scheune gebaut werden! Man stelle sich einmal die politische Situation vor: Der Staat Zürich baut mit Lotteriefondsgeldern einen neuen Bauernhof, welchen Umfangs auch immer (den grössten im Säuliamt), und auch noch neue Wohnungen dazu.

Die Phantasien kamen erst wieder einigermaßen auf den Boden zurück, als Regierungsrat Markus Kägi dem Vorstand im Frühjahr 2015 reinen Wein einschenkte.

Nachtrag vom 9. März 2018: Die Ref. Kirchgemeinde Affoltern a. A. allein verfügt über rund 2 Mio Franken flüssige Mittel im Finanzvermögen, für welche sie keinen Bedarf ausweisen kann. Die Gelder liegen deshalb im heutigen Zinsumfeld völlig brach.

E) „Die „ Kirche? 13 Kirchgemeinden und eine Landeskirche

Der durchschnittlich orientierte Bürger oder die Leserin des „Anzeigers aus dem Bezirk Affoltern“, erhält den Eindruck, als ob die Klosterdomäne Kappel der Zürcher Landeskirche gehören würde. Vom Gesamteigentum gehören jedoch 13/14 den 13 Ref. Kirchgemeinden im Knonaueramt. Nur ist das offenbar der grossen Mehrheit der Reformierten gar nicht (mehr) bewusst. Einerseits ist der Informationsfluss ungenügend, und andererseits wurden die Ref. Kirchgemeinden seit 1982 nie mehr zur Zahlung von Beiträgen, sprich Zuschüssen oder für Investitionen, verpflichtet.

Auch heute braucht der Verein Kappelerhof keine Geschenke, die über Leistungen hinausgehen, die mit denkmalpflegerischen Anforderungen begründet werden können. Nach wie vor könnten die 13 Amtler Ref. Kirchgemeinden die nötigen finanziellen Mittel für zusätzliche Investitionen bereitstellen, sei es durch Darlehen, Sicherstellungen oder à-fonds-perdu-Beiträge – so man sie denn einbeziehen würde. Einige Gemeinden haben überschüssige Eigenmittel, von denen sie nicht wissen, was sie damit machen sollen.

F) Rechtliche Basis / Statuten, Legitimation

Die heutige rechtliche Schieflage des Vereins Kappelerhof (aktuell Verein Kloster Kappel genannt) beruht darauf, dass Ende 2012 eine entscheidende Aenderung der Statuten vorgenommen wurde, ohne dieses zentrale Thema auch nur in Ansätzen mit der Bevölkerung zu diskutieren, bzw. ihr in die Vernehmlassung zu geben. Es geht um die Namensänderung (der Begriff „Kloster Kappel“ gehört der Zürcher Landeskirche), um die Zweckänderung (Revitalisierung und Erneuerung), um die Mitgliedschaft (Uminterpretierung), die grundlegende Aenderung (Freistellung) der Verantwortung des Vorstands, der Einbezug der Ref. Kirchenpflegen (Verwässerung der Zuständigkeiten zwischen Legislativen und Exekutiven) usw.

Anstatt dass die Kirchgemeindeversammlungen die Statuten prüfen, diskutieren, verabschieden oder ablehnen konnten, gaben sich die 13 Ref. Kirchenpflegen grad selber das Recht, die Legislativen auszuschalten und als Exekutiven die Statuten im ersten Halbjahr 2013 „durchzuwinken“. Niemand erfuhr von diesem Prozedere.

Es ist einem reinen Zufall (oder dem Wink einer höheren Macht....) zu verdanken, dass wir überhaupt Kenntnis von neuen Statuten erhielten. Und erst später wurde auch klar, wie sie sog. „in Kraft“ gesetzt wurden. An die bei Zweckverbänden übliche Unterstellung der Statuten zur Urnenabstimmung wurde schon gar nicht gedacht.

Ein sehr trübes Kapitel, das – nach drei Jahren unseres vergeblichen Bemühens um eine gütliche Regelung – nun zu drei weiteren Beschwerden geführt hat. Wir gehen davon aus, dass nun Klartext geredet und dem selbtherrlichen Gebaren verschiedenster Personen und der Ref. Kirchenpflegen ein Ende gesetzt werden wird. Der Vorstand Kappelerhof arbeitet „fröhlich“ unter dem Dach der nie gültig verabschiedeten Statuten 2012 weiter. Schon vor einem Jahr gab ein Delegierter einer Ref. Kirchgemeinde anlässlich der Kappelerhof-Delegiertenversammlung zu Protokoll, dass die „neuen“ Statuten nicht gültig verabschiedet worden seien.

Die erste Abweichung von den Statuten 1982 wurde vom Vorstand vorbereitet und ohne Orientierung der Delegierten am 23. Juni 2010 durchgezogen. Ein im 2007 von Affoltern a. A. nach Knonau übersiedelter Delegierter, wurde von seiner neuen Wohnorts-Kirchgemeinde nicht (mehr) als Abgeordneter delegiert. Als offenbar „unverzichtbares“ Vorstandsmitglied (Jurist) wurde er aber – also ohne Legitimation durch die jetzt zuständige Kirchgemeinde – im Verbund mit den übrigen Vorstandsmitgliedern „in globo“ wieder gewählt. Weiter hinten im zugehörigen Konstituierungs-Protokoll ist zu lesen, dass besagtes Vorstandsmitglied mit Dank verabschiedet worden sei. Und noch etwas weiter: Er werde aber weiterhin im Vorstand mitarbeiten....

Dann wurde Besagter vom Vorstand wieder zum Aktuar ernannt und unterschreibt seither – nicht ordentlich legitimiert – als Nichtdelegierter die Briefe, Akten, Pläne usw. des Vereins Kappelerhof.

G) Die unselige neue Mauer

Wie man nur auf die Idee kommen konnte, die mit unglaublichem Aufwand im vorletzten Jahrhundert abgebaute Kloster-(Verteidigungs-)Mauer wieder erstehen zu lassen, ist schlicht unverständlich. Sie wird jetzt „Barock“-Mauer genannt, in Stampf-Beton ausgeführt. Was hat das mit der Gotik-Klosterkirche zu tun? Dass sich das 9-köpfige Preisgericht (inkl. 3 Vertreter der Zürcher Baudirektion) am 13. Juni 2013 ausgerechnet für dieses Projekt Intra muros - extra muros entscheiden konnte, ist schon gar nicht nachvollziehbar. Die einengenden Vorgaben des Preisgerichts führten zu Projekten, die mehrheitlich schon damals zeigten, dass das Standort-Rätsel unlösbar war.

Zwei der sechs eingereichten Vorschläge deuteten immerhin die Richtung an, in die man gehen sollte, damit die Klosterdomäne als Ganzes nicht unnötig Schaden leiden würde. Aber da war es offenbar schon zu spät, um die Weichen anders zu stellen. Schliesslich drängte ja die Sanierung des Kuhstalls.

Die neue Mauer war nicht unser Thema. In der Bevölkerung wurde aber darüber diskutiert, ohne dass es anfangs aber jemand gewagt hätte, im „Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern“ darüber zu schreiben. Wir wurden nach dem Sinn und Zweck gefragt. Und wussten keine Antwort zu geben.

Anlässlich einer öffentlichen Orientierung in Kappel, vom 20. September letztthin, wurden etwa 25 Stimmen zur laufenden Planung und konkret auch zur neuen Mauer abgegeben. 24 Personen wehrten sich gegen das Laufende, inkl. oder speziell gegen die geplante Mauer. Der 25. Stimmgäber, sich selber als Neuzuzüger bezeichnend, lobte die Lage der Klosterdomäne mit seiner schönen ländlichen Umgebung. Gleichzeitig stellte er fest, dass er die Geschichte aber nicht kenne.

H) Lotteriefonds-Gelder

Das in Aussicht gestellte Geschenk über 10 Mio Franken – wer lieferte eigentlich die Idee dazu? – hat der Klosterdomäne Kappel, bzw. der Eigentümerschaft (13 Ref. Kirchgemeinden und Zürcher Landeskirche als 14. Mitglied), kaum Glück und Zufriedenheit gebracht. Aus dem gesetzlich bedingten Zwang zur Anpassung des Kuhstalls (1 bis 2 Mio Franken) wurde eine gigantische Planung im mittlerweile mehr als zehnfachen Bereich (über 20 Mio Franken) aufgebläht. Der Beitrag des Lotteriefonds ist mittlerweile bei etwa 12 Mio Franken angesetzt. „Es könnten auch noch mehr sein“, meinte der neue Präsident des Vereins Kappelerhof, sich bewusst auf eine ihm gegenüber gemachte Aussage (Zusicherung) des Leiters des Lotteriefonds berufend.

Und obwohl der eigentliche Grund für den Internationalen Wettbewerb – der Fall Kuhstall – mittlerweile zur mittleren Zufriedenheit aller Involvierten abschliessend geregelt ist, wird weiter die Meinung verbreitet, es gebe natürlich nur Geld aus dem Lotteriefonds, wenn auch die neue Mauer gebaut (geschluckt) werde. Das passt nicht zusammen, denn es entspricht nicht der Ausgangslage.

I) Der Kantonsrat als Gutachter und „Spender“

Seit nunmehr 4 ½ Jahren hören wir immer die gleiche entschuldigende Aussage, Rechtfertigung der Planung und Formulierung, dass ja der Kantonsrat dereinst über die 10 Mio Franken-Spende entscheiden werde. Gemeint ist jedoch nicht nur das Geld, sondern das ganze Projekt: Der Kantonsrat werde auch dieses „verabschieden“, für gut befinden und zum Bauen „freigeben“. Es ist nicht ganz klar, woher genau diese Auslegung kommt.

Als ehemaliger Zürcher Kantonsrat muss ich ein grosses Fragezeichen zu diesen Vorstellungen machen. Man plant einmal, alimentiert mit vielen hunderttausend Franken à-fonds-perdu aus dem Lotteriefonds (Nachtrag: am 13. Dez. 2017 weitere Fr. 400'000.--) und legt dann (via Baudirektion und / oder Finanzdirektion) das Ergebnis dem Kantonsrat zur Verabschiedung vor. Dabei weiss in jenem Zeitpunkt ja wohl nicht einmal die Baudirektion, ob dieses Gesamtpaket überhaupt bewilligungsfähig ist (die Stallbauvarianten lassen grüssen). Oder berät der Kantonsrat die 12 Mio Franken-Vorlage erst, wenn die Baubewilligung vorliegt? Wenn ja, würde das dem bisher nach aussen Vertretenen widersprechen.

Ganz persönlich gesagt, hätte ich als unvoreingenommener Kantonsrat wohl einige Mühe, einem Konzept zuzustimmen, das sowohl in der Standortgemeinde (Kappel am Albis), als auch in der Region (Knönaueramt), derart umstritten ist.

Hinzu kommt in diesem konkreten Fall noch, dass der Vorstand des Vereins Kappelerhof der „halben Welt“, jedenfalls den Zürcher Kantonsräten, vor einem Vierteljahr einen Faltprospekt zugestellt hat, in welchem die Hauptdarstellung ziemlich massiv zu Gunsten einer Wunschvorstellung, den Realitäten also klar widersprechend, frisiert worden ist: Die nicht gekaufte Weststrasse der Unterhaltsgenossenschaft wurde einfach dem Eigentum des Zweckverbands einverleibt. So kann auch das neu geplante Haus ohne das nötige Näherbaurecht gezeigt werden. Und der östliche Zugangsweg (ab Postautohaltestelle) wurde mit Bäumen überdeckt / versteckt, und so alle „Uebel“ zum Verschwinden gebracht.

Mit diesen zweifelhaften Massnahmen soll der Eindruck erweckt werden, der Zugang zum grossen Areal mit Kirche, Klostergebäuden, Pfarrhaus und weiteren Gebäuden, erfolge ausschliesslich über die Gemeindestrasse von Norden her.

J) Abschliessende Bemerkungen

Wir hoffen sehr, dass die nicht geglückte und auf breite Ablehnung stossende Planung um die Klosterdomäne Kappel jetzt zu einem Abschluss kommt.

Zumindest sollte ein Unterbruch erfolgen, damit die bereits vorhandenen „Baustellen“ aufgeräumt und die rechtliche Basis für die Mitglieder des Zweckverbands, bzw. der gegen 20'000 Ref. Aemter Stimmberechtigten, wieder hergestellt wird.

Affoltern am Albis, 12. Dezember 2017

Hans Rudolf Haegi, Ing. ETH

Redaktionelle Anpassungen am 3. Januar, Ergänzung am 9. Februar 2018

Anzahl Jury-Mitglieder, spez. Baudirektion Uebergewicht

Wettbewerb nur wegen Stallbau, schliesslich Mauer

Breite Ablehnung in Kappel und im Bezirk Affoltern

Tierschutzaufgaben, Zeit verschlafen

Eigentümerschaft: unvollständige Aufzählung

Näherbaurecht, Entscheid Flurgenossenschaft

Mauer unvollständig, kein extra muros, Wettbewerbsergebnis wird nicht umgesetzt

Neue Mauer, neue Schatten. Ausgrenzung von Umgebungsflächen und Personen

Weiterhin drei Zugangswege, Einheitszugang von Norden her nicht erfüllbar

30 bis 50 Jahre Provisorium, alte Scheunen intra muros

Fr. 175'000.— aus Kasse Kappelerhof, neu weitere 30'000.--, fehlt für nötigen Unterhalt

Keine weiteren Fr. 400'000.-- aus Lotteriefonds

Keine Kantonsratsaufgabe im Nachhinein (mehr als 1 Mio Fr. verplant - wegen Stallproblem !), gültige Vorentscheide und Einbezug der Bevölkerung wären nötig gewesen

Zweckverband, 14 Anteilhaber an 50 Mio Franken Liegenschaften-Vermögen, analog Spital Affoltern, Verein Kappelerhof seit 1836 nur für Verwaltung Domäne

13 Ref. Kirchgemeinden verfügen über genügend finanzielle Mittel, um – im Verein Kappelerhof – die nötigen Gelder für Investitionen aufbringen zu können. Keine Hypotheken jetzt in Kappel

Mehr flüssige Mittel dank Baurecht für Pächter

Pfarrhaus-Verkauf

Kein Lotteriegeld nötig. Von 10 Mio Franken auf über 20 Mio Franken-Budget

Holzschneitzelheizung intra muros / Schnitzelsilo im Hofbereich?

12. Dezember 2017