

Sonntag, 27. September 2009

Gemeindeabstimmung



horgen

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Urne:

Seite

Primarschulhaus Allmend – Bau- und Benutzungsrechtsvertrag mit
der Allmendkorporation Horgen AKH – Zustimmung zum jährlich
wiederkehrenden Kredit

3

Horgen, 23. Juli 2009

GEMEINDERAT HORGEN

Der Präsident: W. Bosshard

Der Schreiber: F. Oberhänsli

In dieser Weisung wird zu Gunsten einer vereinfachten Lesbarkeit nur die männliche Form verwendet.

Antrag

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. Dem Bau- und Benutzungsrecht zwischen der Allmendkorporation Horgen AKH und der Gemeinde Horgen für ein kommunales Schulhaus samt Mehrfachturnhalle und den notwendigen Aussenanlagen auf dem Areal Allmend wird zugestimmt.
2. Dieser Entscheid erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung der Kreditbewilligung für den Neubau des Primarschulhauses Allmend an einer späteren Urnenabstimmung sowie einer rechtskräftigen Baubewilligung.
3. Der jährlich wiederkehrende Kredit von Fr. 260'332.50*) für das Bau- und Benutzungsrecht wird zulasten der Laufenden Rechnung bewilligt.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

*) $10'000 \text{ m}^2 \text{ à Fr. } 900.-, \text{ verzinst mit } \underline{\text{derzeit}} \text{ } 2,5 \% = \text{Fr. } 225'000.00$
 $9'422 \text{ m}^2 \text{ à Fr. } 150.-, \text{ verzinst mit } \underline{\text{derzeit}} \text{ } 2,5 \% = \underline{\text{Fr. } 35'332.50}$
 $\underline{\text{Fr. } 260'332.50}$

Der genaue Wortlaut des Baurechtsvertrages kann während der Bürozeiten auf dem Präsidialamt Horgen eingesehen werden.

Bericht

Die Horgner Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2009 mit deutlicher Mehrheit einem Projektierungskredit von Fr. 400'000.– für den Neubau eines Primarschulhauses samt Mehrfachturnhalle und den notwendigen Aussenanlagen auf der Allmend zugestimmt.

Die Schulraumplanung begründet den Schulhausneubau

Durch die rege Bautätigkeit und die sich noch in Planung befindlichen Bauvorhaben wird die Einwohnerzahl der Gemeinde Horgen in den nächsten Jahren auf gegen 20'000 Personen ansteigen. Dieser Zuwachs bedeutet gleichzeitig auch eine Erhöhung der Schülerzahlen auf allen Schulstufen. Zusammen mit den sich laufend ändernden pädagogischen Rahmenbedingungen entsteht zusätzlicher Schulraumbedarf. Die Schule Horgen hat in der Folge bereits im Jahre 2008 durch die Firma Planpartner AG, Zürich, eine Schulraumplanung erstellen lassen. Die vorliegende Studie begründet einerseits den zukünftigen Bedarf nach Schulraum und empfiehlt andererseits als Lösung der Raumprobleme den Bau eines neuen Primarschulhauses.

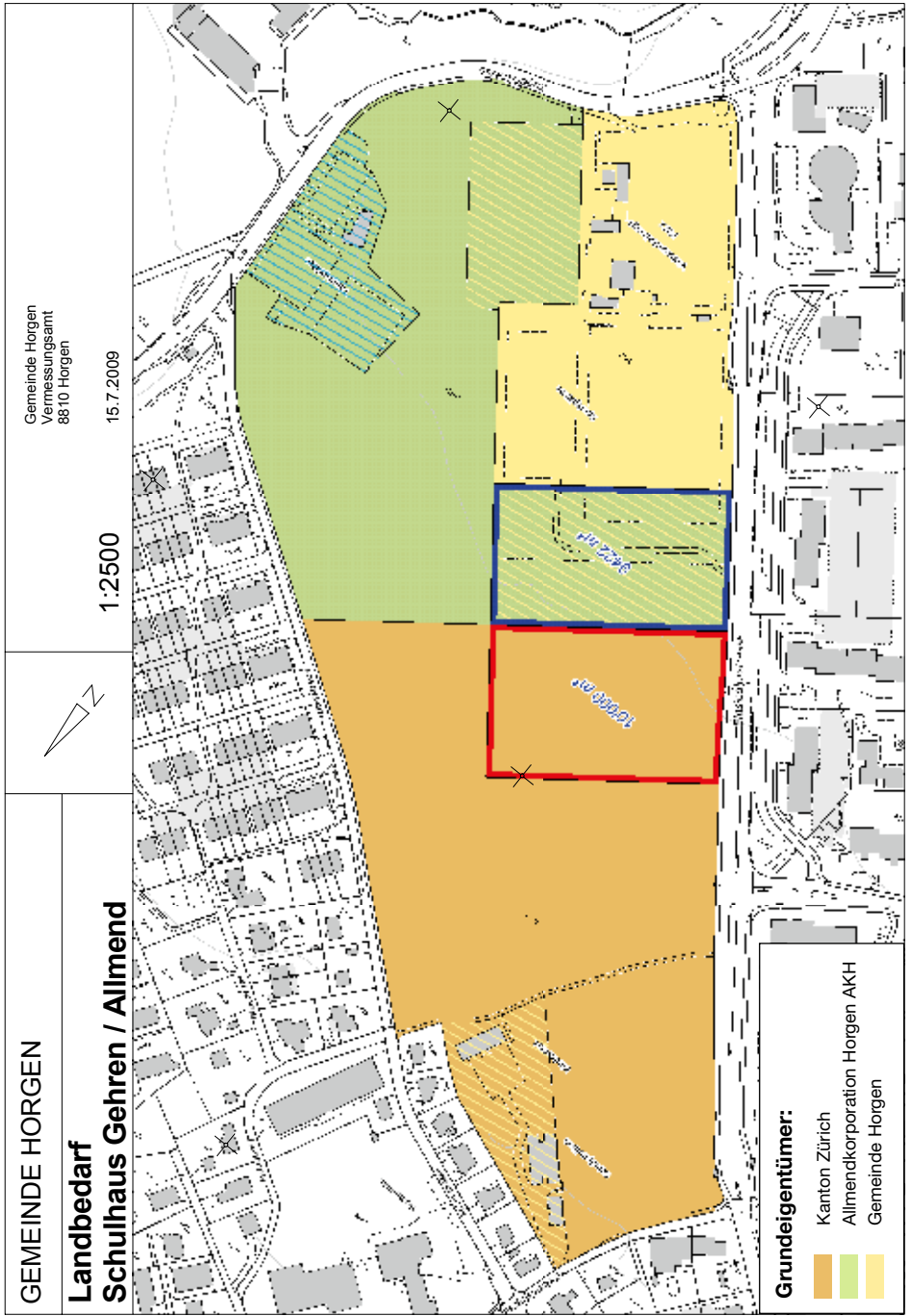
Allmend – Zentraler Standort im Horgner Siedlungsgebiet

Im Bericht an die Juni-Gemeindeversammlung wird die Allmend als idealer Standort bezeichnet und auf die Verhandlungen hingewiesen, die zwischen dem Kanton Zürich, der Allmendkorporation Horgen und der Politischen Gemeinde geführt worden sind. Die Entwicklung der Schülerzahlen unter Miteinbezug demographischer Kriterien führten klar zur Entscheidung für den Standort im Gebiet Allmend und nicht zu einer peripheren Lösung. Mit dem zentralen Standort im Horgner Siedlungsgebiet könnten die Schuleinheiten Rotweg, Waldegg und Bergli ideal entlastet werden. An der Gemeindeversammlung sind zwar Vorbehalte gegenüber dem Standort laut geworden, doch ist die Stimmbürgerschaft dem behördlichen Antrag gefolgt und hat damit ein klares Bekenntnis zum Standort Allmend abgegeben. Sie hat ferner auch den Antrag eines Stimmberechtigten deutlich abgelehnt, welcher eine weitere Machbarkeitsstudie bezüglich eines anderen Standorts mit Zusatzkosten von rund Fr. 100'000.– verlangte. Der ablehnende Entscheid der Stimmbürgerschaft zu diesem Antrag hat den Gemeinderat bestärkt, die nächsten Schritte zielgerichtet an die Hand zu nehmen um so den erforderlichen Schulraum rechtzeitig bereitzustellen zu können.

Umfangreiche Verhandlungen mit Kanton und Allmendkorporation

Inzwischen konnten die intensiven und komplexen Vertragsverhandlungen mit der Allmendkorporation Horgen und dem Kanton Zürich abgeschlossen werden. Wie vorgesehen kauft die Allmendkorporation 10'000 m² Land vom Kanton zurück, ein Teilstück des Landes, welches vor Jahren durch den Kanton für den Bau einer Mittelschule enteignet wurde. Die AKH wiederum gibt dieses Grundstück für 99 Jahre im Baurecht der Politischen Gemeinde Horgen ab (rot markierter Arealteil).

Auf dieser Baurechtsfläche kann die Gemeinde Hochbauten (Schulhaus samt Mehrfachturnhalle) erstellen. Im öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zwischen der Allmendkorporation und der Politischen Gemeinde wird zusätzlich ein Benutzungsrecht vereinbart, das der Politischen Gemeinde Horgen erlaubt, 9'422 m² Land der Allmendkorporation für die Aussenanlagen zu nutzen (blau markierter Arealteil). Auf diesem Arealteil werden



keine Hochbauten erstellt. Parallel dazu hat die Gemeinde dem Kanton Zürich ein Mitbenützungsrecht an den Sportanlagen auf dem Baurechtsgrundstück zugesichert. Dieses Mitbenützungsrecht ist eine Option für den Fall, dass der Kanton Zürich dereinst auf dem eigenen Grundstück eine Kantonsschule erstellen sollte. Für eben diese Kantonsschule wurde der AKH ursprünglich das ganze Grundstück (braun markiert) enteignet.

Baurecht für 99 Jahre gesichert

Der Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgt unter dem Vorbehalt, dass einerseits die Stimmbürgerschaft dem Baukredit für den Neubau des Primarschulhauses Allmend zustimmen wird und andererseits eine rechtskräftige Baubewilligung für die Schulanlage vorliegt. Obwohl im Baurechtsvertrag der Begriff «Primarschulhaus» verwendet wird, bestätigt die Allmendkorporation schriftlich, dass damit grundsätzlich ein kommunales Schulhaus zu verstehen ist. Ausserdem bestätigt sie, dass bauliche Anpassungen ohne Nutzungserweiterung oder -veränderung während der Dauer des Baurechts keiner Zustimmung der Allmendkorporation bedürfen.

Der Baukredit wird voraussichtlich im Herbst 2010 der Stimmbürgerschaft zum Entscheid vorgelegt. Gemäss Vertrag wird das Baurecht für die längstmögliche Zeit von 99 Jahren abgeschlossen und als selbständiges und dauerndes Baurecht im Grundbuch eingetragen. Ein Kauf stand dabei ausser Diskussion, da die Statuten der AKH nur die Abgabe von Bauland im Baurecht vorsehen. Vollständigkeitshalber sei hierzu erwähnt, dass ein Landkauf – im Vergleich mit der Baurechtslösung – mit dem daraus resultierenden Verzinsungs-/Abschreibungssatz von 9 % (Verzinsung: 1.5 % und Abschreibung: 7.5 % für 13 Jahre) kurzfristig kostspieliger wäre, langfristig hingegen das Baurecht die Gemeinderechnung finanziell stärker belastet.

Der Baurechtszins beträgt zurzeit 2.5 % des massgeblichen Landwertes (Richtsatz der Zürcher Kantonalbank für variable Hypotheken). Auch für das Benützungsrecht ist ein Zins geschuldet, der ebenfalls 2.5 % des massgeblichen Landwertes beträgt.

Für die Berechnung des Landwertes wird für die Baurechtsfläche von 10'000 m² ein Preis von Fr. 900.– pro Quadratmeter vereinbart. Für das Benützungsrecht beträgt der Preis pro Quadratmeter 150.–. Die massgeblichen Landwerte betragen somit für das

– Baurecht Fr. 9'000'000.–
– Benützungsrecht Fr. 1'413'300.–

Somit resultiert aufgrund des im Baurechtsvertrag vereinbarten Zinssatzes (derzeit 2.5 %) gesamthaft ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 260'332.50. Der durchschnittliche Landwert für die Baurechts- und die Benützungsrechtsfläche beträgt rund Fr. 536.20. Dieser Landwert darf als «günstig» bezeichnet werden.

Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass es sich bei den Zinsberechnungen um einen historisch tiefen Satz handelt. Der durchschnittliche Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für variable Hypotheken der letzten 10 Jahre beträgt 3.6 %, was einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 374'878.80 entsprechen würde.

Da der jährliche Baurechtszins als wiederkehrende Ausgabe gilt, ist der Vertrag der Stimmbürgerschaft an der Urne vorzulegen.

Masterplan Allmend – Koordination der Bedürfnisse

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2009 fand ein Gespräch zwischen den heutigen Nutzern dieser Flächen und der Politischen Gemeinde Horgen statt.

Die Bedürfnisse an die künftige Entwicklung der Allmend sind sehr vielschichtig. Bis zum Vorliegen des Bauprojektes werden diese Anliegen bestmöglich koordiniert und priorisiert, so dass aufgrund eines Masterplans für die ganze Allmend die weitere Entwicklung in diesem Gebiet optimal koordiniert werden kann. Welche Bedürfnisse, die bisher geäußert worden sind, auf der Allmend befriedigt werden sollen und können, werden die Gespräche in den kommenden Monaten zeigen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass es sich lohnt, Schritt für Schritt vorzugehen und die möglichen Lösungsansätze sorgfältig zu prüfen und im Gesamtinteresse der Gemeinde Horgen darüber zu beschliessen.

Mit der Zustimmung zum jährlichen Kredit – sowie der bereits erfolgten Zustimmung zum Projektierungskredit an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2009 – werden die Grundlagen für eine Abstimmungsvorlage vervollständigt, damit der Souverän 2010 über den Baukredit für eine neue Schul- und Sportanlage Allmend entscheiden kann. Die Sicherung der notwendigen Eigentumsrechte ist eine unabdingbare Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde Horgen auf der Allmend eine neue Schulanlage erstellen kann.

In diesem Sinne lädt der Gemeinderat die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ein, dem jährlichen Kredit von Fr. 260'332.50 (Zinssatz Stand 2009) zuzustimmen.

Horgen, 13. Juli 2009

GEMEINDERAT HORGEN

Der Präsident: W. Bosshard

Der Schreiber: F. Oberhänsli

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen den Stimmberechtigten, diesen Baurechtsvertrag mit der Allmendkorporation Horgen (AKH) und den jährlich wiederkehrenden Kredit aus nachfolgenden Gründen **abzulehnen**.

Begründung:

Verschiedene rechtliche sowie mittel- und langfristige finanzielle Elemente des vorliegenden Vertrages veranlassen die Rechnungsprüfungskommission den Stimmberechtigten diesen Vertrag zur Ablehnung zu empfehlen.

Unzumutbare Einschränkungen der Benutzung

- Im Baurechtsvertrag ist festgehalten, dass ein «bauzonenkongformes **Primarschulhaus** zu bauen und beizubehalten» ist. Damit ist eine Zweck- oder Nutzungsänderung dieses Schulhauses während der Baurechtsdauer ohne Zustimmung der AKH unmöglich. Dies kann kaum im Interesse der Gemeinde Horgen sein, sind doch die Schulhäuser je nach Bedürfnis flexibel zu nutzen.
- Die Gemeinde darf An-, Um- oder Erweiterungsbauten nur mit Zustimmung der Allmendkorporation Horgen vornehmen. Dies bedeutet, dass jede noch so kleine Anpassung durch die AKH bewilligt werden muss. Auch diese Bestimmung kann nicht im Interesse der Gemeinde sein, zeigt doch die Vergangenheit in unserer Gemeinde, dass ein Schulhaus bedürfnisgerecht gebaut und genutzt werden muss. In 40 oder 60 Jahren sind möglicherweise ganz andere Schulräume und Schulraumkonzepte gefragt und dann muss ein Schulhaus nach diesen Bedürfnissen umgebaut oder geändert werden können. Es ist für die RPK nicht einsichtig, wieso die AKH einem solchen Umbau zustimmen muss, respektive ohne Begründung ablehnen könnte.
- Nach Ablauf der Baurechtsdauer kann die AKH verlangen, dass das Schulhaus und die Anlagen auf Kosten der Gemeinde entfernt werden, sofern sich unter anderem die Bauten nach den wirtschaftlichen Gegebenheiten für eine sinnvolle Weiterverwendung durch die AKH nicht eignen (vergleiche Ziffer VI c Seite 6 des Vertrages). Die RPK findet dies eine unvorteilhafte Vertragsbestimmung.
- Dass diese Bestimmungen unvorteilhaft für die Gemeinde sind, bestätigt der Gemeinderat indirekt, indem er sich eine Bestätigung durch die AKH einholt, welche zwei von uns kritisierte Punkte präzisiert. Da diese Präzisierungen als wesentliche Vertragsänderungen nicht zur öffentlichen Beurkundung vorgesehen sind, sind sie für die Parteien nicht rechtsverbindlich.

Sehr hohe finanzielle Belastung

- Der in der Weisung aufgeführte Zins von 2.5 % für die Verzinsung des Landwertes ist zurzeit historisch tief. Der durchschnittliche Hypothekarzins der ZKB für Wohnbauten in den letzten 10 Jahren war 3.6 %. Der durchschnittliche Hypothekarzins der ZKB für Wohnbauten der letzten 50 Jahre war 4.75 %, wobei auch Zinssätze von 7% bezahlt werden mussten. (siehe www.zkb.ch)
- Der Landbasispreis ist zudem zu 100 % an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt. Dies bedeutet, dass sich bei jeder Teuerung auch der Wert für das Grundstück entsprechend erhöht und dies unabhängig von der Marktsituation. Die Teuerung

zu 100% auf den Landpreis abzuwälzen ist heute unüblich, insbesondere dann nicht, wenn ein so guter Schuldner wie die Gemeinde Horgen für die Zahlung des Baurechtszinses während 99 Jahren garantiert. (Vergleiche auch die von der Gemeinde Horgen in den letzten Jahren abgeschlossenen Baurechtsverträge mit den verschiedenen Baugenossenschaften.)

- Wenn man die bisher aufgelaufene Teuerung des Landesindex der Konsumentenpreise (siehe www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index) zugrunde legt, wären in den letzten 70 Jahren, in denen die Teuerung auf diese Art und Weise gemessen wurde, der Landpreis um rund das 8-fache gestiegen. Somit wäre, falls das Land seit 1939 genutzt worden wäre, dieses zum jetzigen Zeitpunkt rund 69 Millionen Franken wert. Vergleiche die mögliche Preisentwicklung des Landes und die zu zahlenden Baurechtszinsen in der Tabelle unten.
- Die Entwicklung des Landpreises und der Verzinsung des Landpreises (Baurechtszins) bei durchschnittlich 4.75 % könnte wie folgt aussehen:

	Basispreis	Zinskosten
Aktuell	Fr. 9'000'000.-	<i>Aktuell 2.50 %: Fr. 225'000.-</i> Zins bei Ø Zinssatz 4.75 %
In 10 Jahren	Fr. 13'745'500.-	Fr. 652'913.-
In 30 Jahren	Fr. 17'093'200.-	Fr. 811'927.-
In 50 Jahren	Fr. 37'939'600.-	Fr. 1'802'131.-
In 70 Jahren	Fr. 68'481'000.-	Fr. 3'252'850.-

Im Wissen um diese mögliche Land- und Baurechtszinsentwicklung ist es aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission unverantwortlich, in einem Baurechtsvertrag diese Indexierung einzugehen.

Sie empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, diesen Baurechtsvertrag und den jährlich wiederkehrenden Kredit abzulehnen.

Horgen, 15. Juli 2009

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
HORGEN

Der Präsident: U. Niggli

Der Aktuar: R. Gemperle

