

GR-Vorlage Nr. 2890

· Beschluss

L2.4 Vermittlungsgesuche, Anfragen und Angebote Dritter

Stiftung Sporthalle Kloten, Beschluss über Baurecht und Darlehensgewährung; Antrag an den Gemeinderat (2890)

Ausgangslage

Auf Initiative einiger Vertreter aus dem Kreis der Kloten-Bülach Jets (Unihockey) wurde ein Projekt lanciert zur Erstellung einer zusätzlichen Sporthalle in Kloten. Der Bedarf nach einer solchen Halle ist ausgewiesen, vor allem natürlich in den beliebtesten Belegungszeiten am späten Nachmittag bis Abend. Die Initianten erkannten, dass seitens Stadt aufgrund der finanziellen Lage in naher Zukunft keine Möglichkeiten bestehen, eine solche Halle mit eigenen Mitteln zu erstellen und zu betreiben. Die geplante Sporthalle soll auf einem städtischen Grundstück, welches in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fussballanlage Stighag liegt, erstellt werden. Das betreffende Grundstück gehört in die Erholungszone Sport, andere Nutzungen sind an diesem Standort, auch aufgrund der Fluglärm bedingten Einschränkungen, nicht möglich.



Die Initianten haben als Trägerschaft für diese Sporthalle die Organisationsform der gemeinnützigen Stiftung gewählt um damit von der Steuer befreit zu sein und auch den Stiftern und Spendern die Möglichkeit der steuerlichen Abzugsfähigkeit ihrer Zuwendungen zu bieten. Die „Stiftung Sporthalle Stighag“ befindet sich zu Zeit in Gründung.

Die Initianten rechnen gemäss nachfolgender Kostenaufstellung mit Investitionskosten von Fr. 3.1 Mio.

Sporthalle Kloten		
Kostenzusammenstellung, gemäss Offerten		
Aushub		55'000
interne Kanalisation		20'000
Bodenplatte		434'000
Holzbau		1'632'000
Unterlagsboden		19'000
Gerüst		24'000
Spengler		39'000
Heizung		248'000
Elektro		177'000
Sanitär		204'000
GU-Honorar		146'000
Total Kifa		2'998'000
Bau eingabe / Planung		70'000
Sportboden		70'000
Umgebung		60'000
Gebühren etc.		50'000
Kleine Einrichtungen (Garderoben)		25'000
Total Zusätze		275'000
Total aller Arbeiten		3'273'000
Abgebote	-7%	-229'110
Reserven		156'110
Total Halle exkl. MWST		3'200'000
Mehrwertsteuer	8%	256'000
Investitionskosten inkl. MWST		3'456'000
Investitionskosten		
Subvention durch Lotterifonds	-10%	-345'600
Rundung		-10'400
Investition netto inkl. MWST		3'100'000

Nach eigenen (städtischen) Erfahrungen dürfte sich diese Kostenberechnung am untersten Rahmen bewegen, da doch die Erstellung vergleichbarer Anlagen durch die öffentliche Hand in der Regel deutlich teurer ausfallen. Dies kann daran liegen, dass die öffentliche Hand in der Regel eine Vielzahl von Interessengruppen mit Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu befriedigen hat, während man sich hier einzig auf die Bedürfnisse eines Clubs mit einer Sportart ausrichten kann. Zudem dürften gewisse qualitative Anforderungen, welche bei öffentlichen Bauten erfüllt werden müssen, hier nicht im selben Mass erfüllt werden.

Im Rahmen verschiedener Vorbesprechungen wurde auch schon über den künftigen Betrieb einer solchen Halle gesprochen. Dabei ist man zum Ergebnis gelangt, dass die private Halle auch privat betrieben werden soll und nicht etwa in die städtischen Sportbetriebe zu übernehmen ist. Dass dabei eine enge Kooperation (Hallenbelegung, Austausch von speziellen Maschinen und Geräten) möglich sein soll, ist ebenfalls von beiden Seiten bestätigt.

Erwägungen

Die Erstellung von Sportanlagen gehört zweifelsfrei zu den öffentlichen Aufgaben eines Gemeinwesens, So betreibt ja die Stadt bereits ein Eishockeystadion, ein modernisiertes Hallen- und Freibad, eine Sporthalle sowie eine sehr gut ausgebaute Fussballsportanlage. Dass aber das Gemeinwesen auch nicht jeden Wunsch erfüllen kann und dass gewisse Anlagen auch nur mit einer massgeblichen Beteiligung der hauptsächlichen Nutzer einer Anlage erstellt können ist ebenso bekannt. Dies gilt insbesondere für Anlagen, welche teilweise dem professionellen Spitzensport dienen.

Insofern begrüsst der Stadtrat die Lagebeurteilung, welche im Umfeld des Unihockeyclubs Kloten-Bülach Jets vorgenommen wurde und welche zum Schluss kommt, dass die Erstellung einer Unihockeyhalle alleine durch die Stadt ein politisch kaum realisierbares Ansinnen wäre. Der Stadtrat anerkennt deshalb die Bemühungen, welche unternommen wurden, eine solche Halle massgeblich durch private Geldgeber mitzufinanzieren und auch durch eine private Trägerschaft eigenverantwortlich zu erstellen und zu betreiben. Der Stadtrat hat deshalb schon in einer früheren Beratung zum Ausdruck gebracht, dass er die private Initiative schätzt und das Projekt als Bereicherung für die Sportstadt Kloten betrachtet. In ersten Verhandlungen konnte aber noch keine Einigung über die erwartete Unterstützung der Stadt erzielt werden, so dass sich der Stadtrat in einer ersten Stellungnahme nur zur Gewährung eines unentgeltlichen Baurechts bereit erklärte. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2015 haben aber die Initianten den Stadtrat ersucht, seinen vorläufigen Entscheid wiederzuerwägen. Dabei haben Initianten auch Ihre Anträge entsprechend angepasst. Sie lauten nun wie folgt:

Die Initianten stellen nun der Stadt die folgenden Anträge zur Beteiligung:

1. Baurecht:

Es soll ein Baurechtvertrag zwischen der Stadt und der Stiftung Sporthalle Stighag abgeschlossen werden. Das Baurecht soll unentgeltlich gewährt werden, sofern die Finanzierung der Halle durch private Mittel gewährleistet ist. Als Baurechtsdauer sind mindestens 40, maximal 50 Jahre vorzusehen, die Initianten würden eine Baurechtsdauer von 50 Jahren (mit Verlängerungsoption) wünschen.

2. Heimfall

Als Heimfallsentschädigung beantragen die Initianten dem Stadtrat eine Heimfallentschädigung von 50% - 75%, d.h. zwischen Fr. 1'750'000.00 und Fr. 2'625'000.00. Im Falle einer Auflösung der Stiftung soll das verbleibende Stiftungsvermögen an die Stadt Kloten gehen.

3. Darlehen:

Die Initianten beantragen der Stadt ein verzinsliches und unkündbares Darlehen von Fr. 1'750'000.00, dessen Dauer gleich lautet wie die Baurechtsdauer. Bei Heimfall würde das Darlehen mit der Heimfallentschädigung verrechnet. Der aktuelle Zins soll den Marktgegebenheiten entsprechen und es soll ein maximaler Zinssatz festgelegt werden, welcher die Existenz der Stiftung nicht gefährdet.

4. Erschliessungskosten:

Die Initianten beantragen der Stadt die Übernahme der Bewilligungs- und Erschliessungskosten im Umfang von Fr. 100'000.

Zur Frage des Baurechts erübrigen sich weitere Erwägungen, dies hat der Stadtrat mit seinem Schreiben vom 17. November 2015 bereits im Sinne der Gesuchsteller beantwortet.

Bezüglich der Frage der Heimfallentschädigung ist einerseits die Frage der Finanzkompetenzen zu klären und weiter eine angemessenen Höhe der Heimfallentschädigung zu beschliessen. Bezüglich Finanzkompetenzen ist in der Gemeindeordnung der Stadt Kloten keine besondere Bestimmung betreffend Heimfallentschädigungen zu finden. Gemäss § 4 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH) werden Bürgschaften und andere Eventualverpflichtungen den Ausgaben gleich gestellt, sofern die Gemeindeordnung nichts anderes vorsieht. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Objekt handelt, welches durch Heimfall in das Verwaltungsvermögen übergehen würde und nicht dem Finanzvermögen zugeordnet werden könnte, wie z.B. eine im Baurecht erstellte Wohnliegenschaft, ist diese beabsichtigte Heimfallentschädigung als Ausgabe zu betrachten und die dafür vorgesehenen Kompetenzregelungen der Gemeindeordnung sind dafür anzuwenden. Aufgrund der Einheit der Materie ist der Erlass der Gebühren durch die Stadt im Umfang von Fr. 100'000.00 ebenfalls als Teil der Heimfallentschädigung zu betrachten und daher durch den Gemeinderat zu bewilligen.

Bezüglich der Angemessenheit der Höhe der Heimfallentschädigung gibt es verschiedene Sichtweisen. In der Stadt Zürich wird eine Heimfallentschädigung von 75% der Erstellungskosten als angemessen betrachtet und in der Praxis angewendet. Diese Praxis hat den Vorteil, dass sich die Höhe der Heimfallentschädigung zum Voraus exakt festlegen lässt und daher bezüglich Finanzkompetenzen keine Unklarheiten aufkommen. Eine andere Praxis ist an den Zustandswert der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Heimfalls gekoppelt. Dies hat jedoch den Nachteil, dass sich der Zustandswert einer Liegenschaft kaum 50 Jahre im Voraus festlegen lässt und dass die Heimfallentschädigung je nach Verlauf der Bauteuerung und der Altersentwertung allenfalls höher als die damaligen Erstellungskosten ausfallen kann. Da die Initianten eine Heimfallentschädigung in % der Erstellungskosten beantragen, hat sich der Stadtrat auch nur mit dieser Variante befasst. In seinem Beschluss orientiert sich der Stadtrat an der unteren Grenze der beantragten Heimfallentschädigung, damit diese in Kompetenz des Gemeinderats, wenn auch unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums, fällt.

Der Antrag für den Erlass der Gemeindegebühren ist aus finanzrechtlicher Sicht ebenfalls als einmalige Ausgabe zu werten. Den Argumenten, dass das Objekt auch zu einem grossen Teil öffentliches Interesse abdeckt und im Heimfall sogar dereinst ganz in das Eigentum der Stadt übergehen würde, kann zugestimmt werden. Grundsätzlich sind aber für alle Projekte, auch diejenigen der Öffentlichen Hand, die entsprechenden Gebühren zu berechnen und einzufordern, so dass ein Verzicht auf diese Gebühren einer Ausgabe gleich zu setzen ist.

Zusammenfassend lässt sich dies wie folgt darstellen:

	Antrag Initianten	Kompetenz SR	Kompetenz GR
Baurecht	Gratis Dauer 50 Jahre	Gratis 99 Jahre	--
Heimfallentschädigung	50%- 75% der Erstellungskosten = Fr. 1.75 Mio Fr. 2.625 Mio		Einmalige Ausgaben bis Fr. 1 Mio abschliessend Bis Fr. 2 Mio mit fak. Referendum
Darlehen, verzinst	1'750'000 Rückzahlung mit Heimfall	Bis Fr. 1 Mio mit Orientierungspflicht GR	GR bis Fr. 2 Mio. abschliessend, wenn grösser mit fak. Referendum
à fonds perdu	100'000	einmalige Ausgabe: SR iV: 500'000 SR aV: 250'000	

Beschluss:

1. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat
 - 1.1. Im Sinne einer Eventualverpflichtung gemäss Art. 19. Abs. 2 lit.a i.V.m. § 4 VGH eine Heimfallentschädigung für das Projekt Sporthalle Stighag von Fr. 1'750'000.00 zu bewilligen.
 - 1.2. Der Stiftung Stighag wird ein Erlass der entsprechenden Gemeindegebühren (Erschliessungs- und Bewilligungskosten) im Umfang von Fr. 100'000.00 gewährt.
 - 1.3. Der Stiftung Stighag ein verzinsliches und bis zu einem allfälligen Heimfall befristetes Darlehen über Fr. 1'750'000.00 zu marktüblichen Konditionen zu gewähren. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Auszahlung des Darlehens die Konditionen festzulegen.

2. Der Stadtrat beschliesst in eigener Kompetenz und unter dem Vorbehalt, dass der Gemeinderat den obigen Anträgen zustimmt:
 - 2.1. Der Stiftung Stighag wird für die Realisierung einer Sporthalle ein unentgeltliches Baurecht von 50 Jahren (mit Verlängerungsoption) auf einem Teil des Grundstücks Kat. Nr. 5424 gewährt. Der Bereichsleiter F+L wird mit der Vorbereitung des entsprechenden Baurechtsvertrages beauftragt.

3. Für die Aktenaufgabe des GR sind folgende Unterlagen bereitzustellen:
 - 1) Brief vom 17. November 2015
 - 2) Brief vom 9. Dezember 2015
 - 3) Entwurf Stiftungsurkunde
 - 4) Brief BASPO vom 16. November 2015
 - 5) Katasterplan (GIS Ausdruck)
 - 6) Projektpläne (soweit vorhanden und von der Stiftung Stighag eingereicht, in Papierform)
 - 7) Brief Kant. Amt für Sport vom 1. Oktober 2014
 - 8) Präsentation Referenzprojekt „Turnfabrik Frauenfeld“ (nur in Papierform)
 - 9) Projektbeschrieb vom 10. September 2015

Mitteilungen an:

- Gemeinderat Kloten
- Stiftung Stighag, z.H. Herrn Heinz Eberhard
- Stadtrat
- Bereichsleiter F+L
- Bereichsleiter F+S

Für Rückfragen ist zuständig: Thomas Peter, Verwaltungsdirektor, 044 815 12 58

GEMEINDERAT KLOTEN