STADTKLOTEN

ANTRAG DES STADRATES AN DEN GEMEINDERAT KLOTEN

GR Vorlage Nr. 2890

· Beschluss Nr.
6.1.3 Baurechte

Stiftung Sporthalle Kloten; Erhöhung der finanziellen Beteiligung

Ausgangslage

Auf Initiative einiger Vertreter aus dem Kreis der damaligen 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 wird derzeit auf einem städtischen Grundstück, welches in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fussballanlage Stighag liegt, erstellt. Das betreffende Grundstück gehört in die Erholungszone Sport, andere Nutzungen sind an diesem Standort, auch aufgrund der fluglärmbedingten 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 Initianten rechneten ursprünglich mit Nettoinvestitionen von Fr. 3.1 Mio.

Nach eigenen (städtischen) Erfahrungen wurde diese Kostenberechnung als am untersten Rahmen liegend beurteilt, da doch die Erstellung vergleichbarer Anlagen durch die öffentliche Hand in der Regel deutlich teurer ausfallen. Dies wurde den Initianten auch kommuniziert. Diese waren jedoch überzeugt, aufgrund privater Vergabemöglichkeiten und striktem Verzicht auf Luxuslösungen, den Kostenrahmen einhalten zu können.

Im Rahmen verschiedener Vorbesprechungen wurde auch schon über den künftigen Betrieb einer solchen Halle gesprochen. Dabei ist man seinerzeit 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, wurde ebenfalls von beiden Seiten bestätigt.

Mit Beschluss Nr. 44-2016 hat der Gemeinderat Folgendes beschlossen:

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

Nach gefasstem Beschluss wurde zwischen der Stiftung Sporthalle Stighag und der Stadt Kloten ein Baurechtsvertrag sowie ein Darlehensvertrag ausgearbeitet und unterzeichnet. Mit Schreiben vom 30. November 2018 hat nun die Stiftung Sporthalle Stighag ein Gesuch um Erhöhung dieser bewilligten finanziellen Beteiligung gestellt. Grund dafür ist, dass die Stiftung entgegen der ursprünglich geplanten Investitionskosten von Fr. 3.5 Mio. heute von Fr. 5.105 Mio. ausgeht; also Fr. 1.61 Mio. mehr als ursprünglich angenommen. Als Grund für diese Kostensteigerung macht die Stiftung einerseits gestiegene Bedürfnisse seitens des neuen Unihockeyvereins Kloten-Dietlikon Jets verantwortlich, andererseits beruft sie sich auf "verschiedene behördliche Auflagen", welche ihr zur Zeit der Erstellung des Kostenvoranschlages noch nicht bekannt gewesen seien. Ausserdem wurden diverse nützliche und sinnvolle Projektoptimierungen umgesetzt, welche einen klaren Mehrwert bringen.

Die Stiftung stellt dem Stadtrat darauf abgestützt folgendes Gesuch:

1. Erhöhung der Heimfallentschädigung von Fr. 1.75 Mio. auf Fr. 2.55 Mio.
2. Gleichzeitige Erhöhung des Darlehens von Fr. 1.75 Mio. auf Fr. 2.55 Mio.
3. Erlass der Bewilligungs- und Erschliessungskosten im Umfang von Fr. 250'000 statt der bereits bewilligten Fr. 100'000.
4. Bewilligung der vom Kanton verlangten Ersatzmassnahmen für Fruchtfolgeflächen.

Erwägungen

Von den Initianten werden als Begründung für die Mehrkosten einerseits gestiegene Bedürfnisse der Nutzer, andererseits ihnen nicht genügend bekannte behördliche Auflagen angegeben.

Die von den Initianten getätigten freiwilligen Zusatzinvestitionen erhöhen den Nutzen der Halle und steigern damit deren Wert. Um die Halle für den Kinder- und den Breitensport flexibler nutzbar zu machen wurde beispielsweise ein besonders gesundheitsschonender Spezialboden eingebaut. Um die Bedürfnisse von verschiedenen Sportarten befriedigen zu können wurden zusätzliche Bodenhülsen eingebaut. Um den neuesten Stand der Medien gerecht zu werden wurden die Medienanschlüsse nach dem neuesten Stand der Technik realisiert und die Beleuchtung wurde verbessert, dies auch unter Berücksichtigung der Energieeffizienz mittels LED-Leuchten. Wegen den steigenden Sommertemperaturen wurde eine noch bessere Lüftungsanlage eingebaut. Um die Verschmutzung der Halle zu reduzieren und um den Benutzern mehr Schutz zu bieten wurde auf der Längsseite teilweise ein Vordach angebaut. Im Innern wurden zusätzliche Tribünen realisiert, die es vor allem den Eltern ermöglichen soll, ihre Kinder beim Sport treiben besser beobachten zu können. Zuletzt wurde eine Brandmeldeanlage eingebaut, um die Sicherheit der Halle massiv zu erhöhen.

Eine hälftige Beteiligung der Stadt an den Mehrkosten infolge des geschaffenen Zusatznutzen kann deshalb vertreten werden.

Das von der Stadt gewährte Darlehen ist heute grundpfandrechtlich im ersten Rang gesichert, weshalb eine ergänzende Finanzierung über eine Bank nicht möglich ist.

Der Kanton Zürich hat zur Auflage gemacht, die durch das Projekt verlorene Fruchtfolgefläche gleichwertig zu kompensieren. Die Kompensation des Verlustes an Fruchtfolgefläche hat innert fünf Jahren nach Baubeginn zu erfolgen. Die Stiftung wiederum ersucht nun die Stadt Kloten, diese Ersatzmassnahmen selber zu tätigen. Die Stadt Kloten ist heute jedoch nicht im Besitz geeigneter Grundstücke und müsste sich – wie die Stiftung auch – um entsprechende Flächen bemühen. Solche Flächen werden heute gemäss Angaben der Stiftung zu einem Preis von mindestens Fr. 30 pro m2 gehandelt, Tendenz klar steigend. Um klare Verhältnisse bezüglich der Kreditbewilligung zu schaffen, soll mit dieser Vorlage ein Maximalbetrag genehmigt werden, den die Stadt der Stiftung zur Kompensation der Fruchtfolgefläche finanziert, wobei die Vornahme der Kompensation weiterhin Aufgabe der Bauherrschaft bleibt. Ausgehend von einem Preis von Fr. 50 pro m2 und einer Fläche von 6'100 m2 an Fruchtfolgeflächen ergibt sich so ein maximaler Beitrag der Stadt an die Kompensationsmassnahmen der Stiftung von Fr. 305'000. Gelingt es der Stiftung, die Fruchtfolgefläche zu einem geringeren Preis zu kompensieren, so verringert sich entsprechend auch die Ausgabe der Stadt. Die Kosten für die Kompensation der Fruchtfolgefläche wären auch bei einer späteren Eigennutzung durch die Stadt angefallen. Da das Grundstück mittels Baurecht abgegeben wurde und damit grundsätzlich im Eigentum der Stadt verbleibt, stellt die Kompensationsmassnahme eine Vorinvestition für die zukünftige Nutzung des Grundstücks dar.

Kreditrechtliche Aspekte

Die Heimfallentschädigung von ursprünglich 1'750'000 Franken wurde vom Gemeinderat gestützt auf Art. 19 Abs. 2 lit. a der Gemeindeordnung der Stadt Kloten (GO) als neue Ausgabe (Verpflichtungskredit) bewilligt. Diese Heimfallentschädigung soll nun um 800'000 Franken auf 2'550'000 Franken erhöht werden. Ausserdem wird beantragt, den Erlass von ursprünglich Fr. 100'000 für Bewilligungs- und Erschliessungskosten um Fr. 150'000 auf Fr. 250'000 zu erhöhen, wobei der Verzicht auf eine Einnahme kreditrechtlich einer Ausgabe gleichgestellt ist, sowie die Übernahme der Kosten für die Kompensation der Fruchtfolgeflächen durch die Stadt Kloten, wobei hier von einem Maximalbetrag von Fr. 305'000 ausgegangen wird. Insgesamt ersucht die Stiftung Sporthalle Stighag damit die Stadt Kloten um eine Erhöhung ihres Engagements im Umfang von Fr. 1'255'000.

Damit wird ein Zusatzkredit gemäss § 108 ff des Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) notwendig. § 109 Abs. 2 GG besagt, dass die Zuständigkeit für die Bewilligung des Zusatzkredits wie folgt zu ermitteln sei; ergibt der Gesamtbetrag des ursprünglichen Verpflichtungs- und Zusatzkredits die Zuständigkeit eines höheren Organs als desjenigen, das den Verpflichtungskredit beschlossen hatte, muss das höhere Organ den Zusatzkredit bewilligen. Dies ist vorliegend der Fall. Die Heimfallentschädigung von 1'750'000 Franken wurde vom Gemeinderat bewilligt, der Gesamtbetrag der erhöhten Heimfallentschädigung alleine beliefe sich auf 2'550'000 Franken, und neue Ausgaben von mehr als 2'000'000 Franken müssen von den Stimmberechtigten an der Urne bewilligt werden (Art. 6 lit d. GO).

Gemäss Abklärungen bei den zuständigen kantonalen Stellen handelt es sich bei der Heimfallentschädigung im Übrigen nicht um eine Eventualverpflichtung gemäss Art. 19 Abs. 2 GO. Die Heimfallentschädigung ist nicht nur eventuell, sondern im Gegenteil fest und bedingungslos von der Gemeinde auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechtes geschuldet.

Der dem Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung beantragte Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 1'255'000 setzt sich damit folgendermassen zusammen:

- Erhöhung der Heimfallentschädigung für Bauten und Anlagen von Fr. 1'750'000 um Fr. 800'000 auf Fr. 2'550'000.
- Erhöhung des Erlasses der Bewilligungs- und Erschliessungsgebühren von Fr. 100'000 um Fr. 150'000 auf Fr. 250'000.
- Übernahme von maximal Fr. 305'000 als Beitrag zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen.

Die Bewilligung zur Erhöhung des Darlehens von Fr.1'750'000 auf Fr. 2'550'000 erfolgt gemäss Gemeindeordnung Art. 19 Ziff. 2 lit e) durch den Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Eine Erhöhung des Darlehens macht indes nur dann Sinn, wenn auch der Krediterhöhung zugestimmt wird.

Antrag des Stadtrates:

1. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung einen Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 1'255'000 für die Erhöhung des städtischen Engagements beim Projekt Sporthalle Stighag.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, das bestehende Darlehen an die Stiftung Sporthalle Stighag um Fr. 800'000 auf Fr. 2'550'000 zu erhöhen. Die Darlehensgewährung erfolgt unter dem Vorbehalt der Kreditgewährung gemäss Ziffer 1.

GEMEINDERAT KLOTEN

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Stadtrat
- Stiftung Stighag, z.H. Präsident Bruno Heinzelmann
- Bereichsleiter F+L
- Bereichsleiter F+S