Donnerstag, 11. Dezember 2014, 20.00 Uhr
Gemeindesaal Schinzenhof

Einladung zur Gemeindeversammlung

horgen

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Gemeindeversammlung:

Geschäfte

Seite

1. Zweckverband Schulpsychologischer Dienst des Bezirks Horgen – Statutenänderung – Zustimmung 4

2. Kindergarten Käpfnach – Sanierung/Erweiterung – Projekt- und Kreditbewilligung 8

3. Liegenschaft Alte Landstrasse 29 – Aussensanierung – Projekt- und Kreditbewilligung 13

4. Privater Gestaltungsplan Wannenthal – Ausgangslage 17
   4.1 Teilrevision des Gestaltungsplans – Zustimmung oder 19
   4.2 Aufhebung des Gestaltungsplans – Zustimmung 22

5. Einzelinitiative «Mittleres Hüenerbüel» 25

6. Voranschlag 2015 Politisches Gemeindegut und Festsetzung Steuerfuss – Genehmigung *) 29

Horgen, 7. Oktober 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

*) Siehe Beilage «Voranschlag Politisches Gemeindegut 2015»

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

1. Zweckverband Schulpsychologischer Dienst des Bezirks Horgen – Statutenänderung – Zustimmung

Antrag

1. Der Teilrevision der Statuten des Zweckverbandes für den Schulpsychologischen Dienst des Bezirkes Horgen (Fassung vom 25. Januar 2014) wird zugestimmt.

2. Die Aufsichtskommission des Zweckverbandes für den Schulpsychologischen Dienst des Bezirkes Horgen wird ermächtigt, redaktionelle Änderungen an den Statuten, die sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Regierungsrat ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

3. Die Statuten werden, nach Genehmigung durch den Regierungsrat, per 1. Januar 2016 in Kraft treten.

Bericht

Ausgangslage

Der Zweckverband Schulpsychologischer Dienst im Bezirk Horgen (SPD) wurde 1971 gegründet. Aufgaben des Dienstes sind insbesondere die Unterstützung und Hilfeleistung bei Schulleistungs- und Schullaufbahnschwierigkeiten von Kindern und Jugendlichen in der Volksschule, die Beratung von Lehrkräften und Schulbehörden sowie die vom Kanton zwingend vorgegebenen Abklärungen bei Sonderschulentscheiden. Diese Haupttätigkeiten des SPD sind wichtige, unentbehrliche Dienstleistungen für die betroffenen Schülerinnen und Schüler, die Eltern, die Lehrpersonen, die Schulleitungen und die Behörden.

Vor zwei Jahren verzichtete der Kanton auf die geplante Kantonalisierung der Schulpsychologischen Dienste und überliess deren Einrichtung gemäss Volksschulgesetz § 19 weiterhin den Gemeinden. Die Führung über einen Zweckverband hat sich im Bezirk Horgen sehr bewährt.

Die Kosten des schulpsychologischen Angebots (Gesamtkosten Rechnungsjahr 2012 Fr. 1'689'746.00) werden heute aufgrund der aktuellen Schülerzahlen der einzelnen Gemeinden verteilt, was jedoch nicht dem effektiven Leistungsbezug entspricht. Dieser Kostenverteiler wurde von einzelnen Gemeinden in Frage gestellt. Sie befürworten eine Verrechnung der bezogenen Leistungen nach dem Verursacherprinzip.

Die Delegiertenversammlung SPD Horgen schlägt deshalb einen neuen Kostenverteilschlüssel vor, welcher die erbrachten Beratungs- und Diagnostik-Leistungen zugunsten der einzelnen Gemeinden gewichtet. Mit einem Sockelbeitrag von 30 % würde nach wie vor ein Kostenanteil aufgrund der Schülerzahlen auf die Gemeinden verteilt.

Weil die Statuten des Zweckverbands im Jahr 2010 revidiert und den Vorschriften des übergeordneten Gesetzes angepasst wurden, sind zurzeit keine weiteren Anpassungen notwendig.

Erläuterung zum neuen Kostenverteilschlüssel

Die Aufsichtskommission des Zweckverbands SPD Horgen hat verschiedene Modelle für eine Kostenverteilung geprüft. Sie stützte sich dabei auf Modelle, die in vergleichbaren Diensten im Kanton Zürich bereits angewendet werden. Der neue Kostenverteiler sieht vor, dass 70 % der Kosten aufgrund der effektiv erbrachten Leistungen zugunsten einer Gemeinde verrechnet werden. Als Leistungen werden Abklärungen und Beratungen erfasst. Seit einigen Jahren werden diese Leistungen vom SPD Horgen pro Gemeinde festgehalten, so dass die Abgrenzung für den SPD ohne massgebenden Zusatzaufwand möglich ist.

Mit einem Sockelbeitrag von 30 % der Gesamtkosten wird sichergestellt, dass die strukturellen Unterschiede zwischen den Bezirks-Gemeinden, beispielsweise die unterschiedliche Bevölkerungsdurchmischung, auch in Zukunft solidarisch getragen werden. Zudem werden die finanziellen Auswirkungen schwankender Leistungsbezüge gemildert. Dieser Kostenanteil wird wie bisher aufgrund der Schülerzahlen von den Verbandsgemeinden finanziert.

Die Umsetzung des neuen Kostenverteilschlüssels kann bei einzelnen Gemeinden zu einem Kostenanstieg, bei anderen zu einer Kostensenkung führen. Die Erfahrungen anderer Schulpsychologischer Dienste mit ähnlichem Verteilschlüssel zeigen, dass die Kosten über mehrere Jahre zum Teil stark variieren. Zentral sind in jedem Fall die Bedürfnisse der Schulen bzw. der Schülerinnen und Schüler, Eltern und Lehrperson, welche sich an den SPD wenden. Im Gegensatz zum geltenden Modell stellt der neue Kostenverteiler dar, wie viele Dienstleistungsstunden die Zweckverbandsgemeinden beim SPD effektiv in Anspruch genommen haben und wie viel diese Beanspruchung kostet. Damit wird eine wichtige Forderung verschiedener Verbandsgemeinden erfüllt.

Empfehlung

Die Delegiertenversammlung des Zweckverbands hat den neuen Kostenverteiler einstimmig angenommen und empfiehlt den Verbandsgemeinden, dieser Vorlage zuzustimmen. Die Statutenänderung bedarf der Zustimmung aller Verbandsgemeinden.

bisher	neu
Die nicht durch Einnahmen oder Beiträge gedeckten Betriebs- und Investitionskosten werden von den Verbandsgemeinden getragen. Der Kostenverteiler richtet sich nach den Schülerzahlen (inkl. Kindergarten). Die Beiträge werden jährlich zusammen mit dem Voranschlag festgesetzt und sind von den Verbandsgemeinden je zu einem Drittel im Februar, Juni und Oktober des jeweiligen Rechnungsjahres zu überweisen. Ein allfälliger Überschuss wird nach dem gleichen Schlüssel verteilt.	Die nicht durch Einnahmen oder Beiträge gedeckten Betriebs- und Investitionskosten werden von den Verbandsgemeinden getragen. Der Verband kann von den Verbandsgemeinden Vorschusszahlungen an die Betriebs- und Investitionskosten verlangen. Die Betriebskosten werden von den Verbandsgemeinden zu 30 % aufgrund der Schülerzahlen jeder Gemeinde und im Übrigen aufgrund der von den einzelnen Gemeinden im Laufe eines Betriebsjahres effektiv in Anspruch genommenen Leistungen getragen. Für die Festlegung der Schülerzahlen gilt der für die Bildungsstatistik massgebende Stichtag des Vorjahres als Berechnungsgrundlage.
	Ein allfälliges Betriebskostendefizit oder ein Betriebskostenüberschuss wird von den Verbandsgemeinden aufgrund der durchschnittlichen Beteiligung an den Betriebskosten in den drei vorangehenden Jahren getragen. Die Investitionskosten werden von den Verbandsgemeinden aufgrund der durchschnittlichen Beteiligung an den Betriebskosten in den drei der Kreditbewilligung vorangehenden Jahren getragen bzw. zurückerstattet.

Antrag des Zweckverbands

Die Delegiertenversammlung des Zweckverbands hat den neuen Kostenverteiler einstimmig angenommen und empfiehlt den Verbandsgemeinden, der Statutenänderung zuzustimmen. Die Statutenänderung bedarf der Zustimmung aller Verbandsgemeinden.

Horgen, 22. Januar 2014

Zweckverband Schulpsychologischer Dienst des Bezirks Horgen

Beatrice Kern, Präsidentin
Daniela Mosbacher, Aktuarin

Antrag der Schulpflege

Die Schulpflege hat diese Vorlage geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, diesem Antrag zuzustimmen. Dem Verursacherprinzip wird so besser Rechnung getragen.

Horgen, 5. Juni 2014

Schulpflege Horgen

Elisabeth Oberholzer, Schulpräsidentin
Roger Herrmann, Abteilungsleiter

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat diese Vorlage geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 30. Juni 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen

Horgen, 17. September 2014

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident
Uwe Kappeler, Aktuar

2. Kindergarten Käpfnach – Sanierung/Erweiterung – Projekt- und Kreditbewilligung

Antrag

1. Das Projekt für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartengebäudes Käpfnach wird genehmigt.

2. Der erforderliche Ausführungskredit von Fr. 1'900'000.00 inkl. MwSt. wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.

3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Der Kindergarten Käpfnach wurde 1962 erbaut und als Doppelkindergarten in Betrieb genommen. Mit Ausnahme von laufenden Unterhaltsarbeiten und der zwingenden Dachsanierung im letzten Jahr sind bis heute während den über 50 Betriebsjahren keine eigentlichen Sanierungsarbeiten durchgeführt worden. Mit Ausnahme des Flachdaches stammen alle Gebäudeteile und Einrichtungen aus der Bauzeit. Entsprechend zeigt sich der schlechte Zustand des Gebäudes, insbesondere bei den Fenstern und den Sanitäreinrichtungen. Weiter sind die elektrischen Installationen erneuerungsbedürftig. Zudem ist das Kindergartengebäude kaum isoliert, mit dem entsprechend hohen Verlust an Wärmeenergie. Aufgrund dieser Situation drängt sich eine Gesamtsanierung des Kindergartengebäudes auf. Für einen modernen Kindergartenunterricht mit sonderpädagogischem Angebot ist das jetzige Raumangebot ungenügend. Die Schule Horgen hat diesbezüglich ein Richtraumprogramm für Kindergartenbauten verabschiedet, worin alle notwendigen Räume und deren Nutzung und Grösse definiert sind. Im Zusammenhang mit der Gebäudesanierung soll der Kindergarten entsprechend dem Richtraumprogramm erweitert werden.

Projekt

Das Sanierungsprojekt sieht vor, das heutige Kindergartengebäude vollumfänglich zu sanieren. Dies beinhaltet die Erneuerung der Sanitäranlagen, den Ersatz der elektrischen Installationen und der Einbauten. Zudem werden alle Bodenbeläge erneuert und das Gebäude innen und aussen neu gestrichen. Weiter werden die Aussenwände und der Boden sowie das Dach gemäss Minergiestandard isoliert. Die Fenster werden durch neue, dreifachverglaste Fenster ersetzt. Die Grundform des Kindergartengebäudes wird unverändert stehen gelassen und die heutige Raumeinteilung mehrheitlich übernommen. Für die Realisierung des fehlenden Schulraumes wird an beiden Kindergartenhaupträumen je ein Anbau als Gruppenraum mit einer Fläche von je 36 m^2 erstellt. Im Projekt enthalten ist zudem die Erneuerung des Spielplatzes, was sich aufgrund der erwähnten Anbauten aufdrängt. Die vorhandenen unterschiedlichen Ebenen im Spielplatzbereich und im Gebäudeinnern erschliessen die Realisierung der uneingeschränkten Behindertenzugänglichkeit für das gesamte Gebäude. Im Projekt enthalten ist daher die Schaffung der Behindertentauglichkeit lediglich für den tiefer liegenden Kindergarten (Ostseite). Dazu gehört auch die Schaffung einer IV-WC-Anlage. Im Weiteren ist im Kostenvoranschlag ein Betrag für die Beschaffung von Mobiliar eingestellt.

Mit den Anbauten wird den heutigen Bedürfnissen Rechnung getragen

Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführte Kostenzusammenstellung basiert auf einem Kostenvoranschlag (+/– 10 %).

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	171'000.00
Rohbau 1 + 2 (Baumeister, Bedachung, Fenster etc.)	Fr.	554'000.00
Gebäudetechnik	Fr.	209'000.00
Ausbau 1 + 2 (Schreiner, Beläge, Maler)	Fr.	265'000.00
Umgebung	Fr.	144'000.00
Baunebenkosten	Fr.	10'000.00
Planungskosten	Fr.	278'000.00
Ausstattung	Fr.	50'000.00
Unvorhergesehenes	Fr.	80'000.00
Mehrwertsteuer 8 % (gerundet)	Fr.	139'000.00
Total inkl. MwSt. (gerundet)	Fr.	**1'900'000.00**

Die Mehrkosten für die energetische Sanierung belaufen sich auf rund Fr. 60'000.00. Da auf den Einbau einer kontrollierten Lüftung und die Anpassung bei der Wärmeerzeugung verzichtet wird, beziehen sich die ausgewiesenen Mehrkosten lediglich auf die Gebäudehülle (Dämmung, Fenster, Dichtung usw.).

Im Bau- und Finanzprogramm sind für dieses Vorhaben in den Jahren 2015/2016 Fr. 1'900'000.00 eingestellt. Als Vergleich zum Sanierungs- und Erweiterungsprojekt belaufen sich die Kosten für einen Neubau des Doppelkindergartens auf der Basis einer Grobkostenschätzung (+/– 25 %) auf Fr. 2'400'000.00.

Kapitalfolgekosten		
(Gesamtaufwand netto von Fr. 1'900'000.00)		
Verzinsung (1.5 % Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	28'500.00
Abschreibung (7.5 % Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	142'500.00
Jährliche Kapitalfolgekosten (Mittelwert über 13 J.)	**Fr.**	**171'000.00**

Betriebliche Folgekosten

Durch die Sanierung und Erweiterung des Kindergartengebäudes Käpfnach sind unter Berücksichtigung aller Faktoren keine zusätzlichen Betriebskosten zu erwarten. Im Gegenteil, mit der Umsetzung des Projekts können die Energiekosten reduziert werden.

Termine

Bei Annahme dieser Vorlage wird mit den Arbeiten nach dem Ende des Schuljahres 2014/2015 begonnen. Während der Zeit der Bauarbeiten werden die Kindergärten in die Provisorien auf dem Gehrenareal gezügelt und die Kindergärtler mit einem Schulbus transportiert. Diese Kosten sind im Budget 2015 der Schule Horgen enthalten. Die Umzugskosten werden der Laufenden Rechnung 2015 belastet.

Bei Ablehnung der Kreditvorgabe

Im Falle einer Ablehnung dieser Kreditvorlage würde der Betrieb in den bisherigen, nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Schule entsprechenden Räumen fortgeführt. Der Verbrauch wäre unverändert.

Zusammenfassung/Antrag

Mit dem Vorhaben wird das über 50-jährige Kindergartengebäude komplett erneuert und die Bausubstanz für die nächsten Jahrzehnte gesichert. Mit den umgesetzten energetischen Massnahmen wird das heute geltende Energiegesetz umgesetzt und entsprechend dem Energiestadtlabel Energie eingespart. Damit erhält die Gemeinde Horgen das dritte öffentliche Gebäude im Minergiestandard mit Zertifikat. Zudem wird es möglich sein, einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Kindergartenunterricht uneingeschränkt zu gewährleisten. Durch die Sanierung wird ein Kindergarten für mobilitätseingeschränkte Kindergartenschüler zur Verfügung stehen, womit das Behindertengesetz für den Kindergarten Käpfnach umgesetzt wird. Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit zuzustimmen.

Horgen, 25. August 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 3. Oktober 2014

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident
Uwe Kappeler, Aktuar

3. Liegenschaft Alte Landstrasse 29 – Aussensanierung – Projekt- und Kreditbewilligung

Antrag

1. Das Projekt für die Fassadensanierung – inklusive Dachdämmung und Ersatz der Fenster – der Liegenschaft Alte Landstrasse 29 wird genehmigt.

2. Der erforderliche Ausführungskredit von Fr. 580'000.00 inkl. MwSt. wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.

3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Die Gemeinde hat im 2012 die aus dem Jahre 1778 stammende, inventarisierte Liegenschaft an der Alten Landstrasse 29 gekauft. Ein Jahr später wurde die Innensanierung inklusive dem Einbau einer neuen Zentralheizung umgesetzt, damit die ehemaligen drei Wohnungen und der Gewölbekeller der Lakeside School Horgen (ehemals TAZ) vermietet werden konnten. Sie betreibt in dieser Liegenschaft seit dem 1. Mai 2014 den Kindergarten.

Für die Fassaden- und Dachsanierung wurden aufgrund einer Grobkostenschätzung Fr. 260'000.00 im Bau- und Finanzprogramm 2015 eingestellt. Dabei wurde von einer Fassadensanierung kosmetischer Art (Riss-Sanierungen) sowie kleinen Dachreparaturen ausgegangen.

Im Hinblick auf zusätzliche energetische Verbesserungen sind die Abklärungen ausgeweitet und in das Projekt einbezogen worden.

Projekt

Das Sanierungsprojekt beinhaltet folgende Arbeiten:

- Begehbare Dachbodendämmung
- Teilersatz resp. Aufmodellieren der Fensterbänke
- Ersatz der Fenster durch Holz-Metall-Fenster (3-fach IV Ug-Wert 0.6)
- Ersatz der gesamten Spenglerarbeiten am Schrägdach in Kupfer
- Blitzschutz gemäss Leitsätzen SEV
- Nachdämmen der Dachschrägen im beheizten Bereich
- Einziehen eines Unterdachs
- Teilersatz der Biberschwanzziegel
- Riss-Sanierungen an den Aussenwänden
- Neuer Deckputz
- Neuer Fassadenanstrich
- Neue Fensterläden

Alte Landstrasse 29 Quelle: Gemeinde Horgen

Die Sanierung führt zur Reduktion der jährlichen Energiekosten

Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführte Kostenzusammenstellung basiert auf einem Kostenvoranschlag (+/– 10 %).

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	3'000.00
Rohbau 1 (Dachbodendämmung, Natursteinarbeiten)	Fr.	70'000.00
Rohbau 2 (Fenster, Spenglerarbeiten, Blitzschutz, Bedachungsarbeiten, Gerüst, Verputzarbeiten, Malerarbeiten, Fensterläden)	Fr.	451'000.00
Honorare	Fr.	50'000.00
Baunebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen)	Fr.	6'000.00
Total inkl. MwSt.	Fr.	580'000.00

Rund Fr. 127'000.00 der projektierten Gesamtkosten betreffen Massnahmen zur energetischen Sanierung. Diese Kosten entfallen auf die nachfolgend aufgeführten Arbeitsgattungen:

Rohbau 1		
– Dachbodendämmung	Fr.	10'000.00
Rohbau 2		
– Fensterersatz (teilweise)	Fr.	90'000.00
– Dach: Isolation Dachsparren	Fr.	9'000.00
– Dach: Unterdach	Fr.	18'000.00

Im Bau- und Finanzprogramm sind für dieses Vorhaben im Jahr 2015 Fr. 580'000.00 eingestellt. Der Gemeinderat hat bezüglich der Aussensanierung beschlossen, eine umfassende Fassaden- und Dachsanierung mit Fenstersatz und Dachdämmung sowie Unterdach mit Kosten von Fr. 580'000.00 zu realisieren.

Kapitalfolgekosten (gerundet)		
(Gesamtaufwand netto von Fr. 580'000.00)		
Verzinsung (1.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	9'000.00
Abschreibung (7.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	44'000.00
Jährliche Kapitalfolgekosten (Mittelwert über 13 J.)	**Fr.**	**53'000.00**

Termine

Bei Annahme dieser Vorlage wird mit den Sanierungsarbeiten im Frühling 2015 gestartet. Der Betrieb der Kindergärten der Lakeside School kann während der Bauzeit ohne Einschränkungen stattfinden.

Bei einer Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung der Vorlage kann der Schulbetrieb weitergeführt werden, die Risse in der Gebäudefassade verbleiben und es fallen weiterhin hohe Heizkosten an. Zudem leidet die Gebäudesubstanz, so dass in einigen Jahren mit wesentlich höheren Sanierungskosten zu rechnen wäre.

Zusammenfassung/Antrag

Mit der Fassadensanierung (inklusive Dachdämmung und dem Ersatz der Fenster) werden an der inventarisierten Liegenschaft aus dem Jahre 1778 einerseits energetische Verbesserungen erzielt und andererseits die Fassade saniert und aufgefrischt. Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit zuzustimmen.

Horgen, 25. August 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 3. Oktober 2014

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident
Uwe Kappeler, Aktuar

4. Privater Gestaltungsplan Wannenthal – Ausgangslage

Für das Gebiet Wannenthal, zwischen Schärbächlistrasse und Wannenthalstrasse, gilt ein privater Gestaltungsplan, dem die Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2006 zugestimmt hat.

Die Grundeigentümer haben dem Gemeinderat mit Schreiben vom 17. Juli 2014 beantragt, der Gemeindeversammlung eine Teilrevision des Gestaltungsplans (Vorlage 4.1) vorzulegen. Grund für die Teilrevision ist der schlechte bauliche Zustand des bestehenden Fabrikbaus (Baufeld A1), der die im geltenden Gestaltungsplan vorgesehene Renovation nicht zulässt.

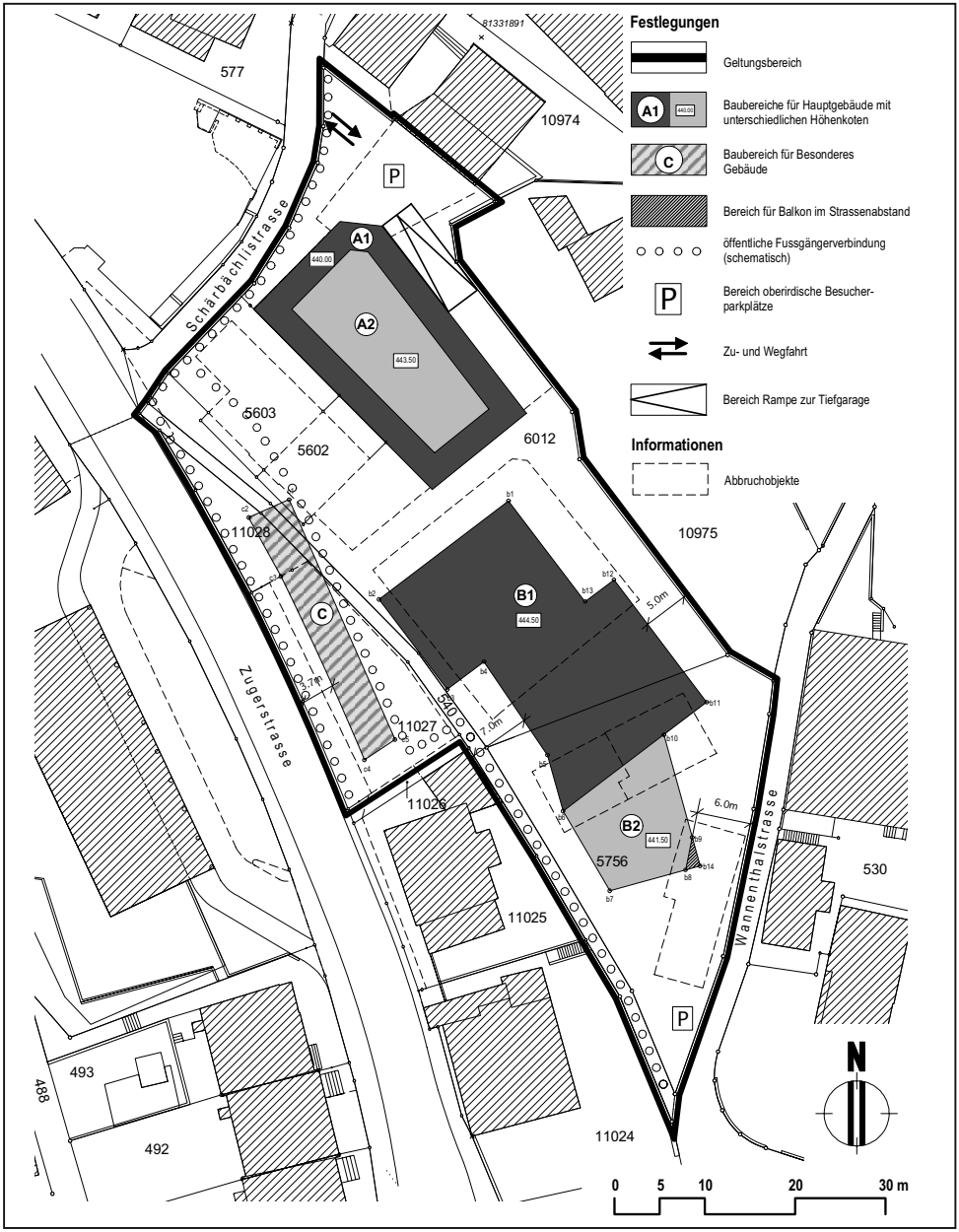
Parallel dazu haben die Grundeigentümer mit gleichem Schreiben vom 17. Juli 2014 dem Gemeinderat beantragt, im Falle einer Ablehnung der Teilrevision (Vorlage 4.1) den privaten Gestaltungsplan ersatzlos aufzuheben (Vorlage 4.2). Damit soll zumindest die Überbaubarkeit der Industriebrache im Neudorf nach Regelbauweise ermöglicht werden.

Über diesen zweiten Antrag (4.2) wird demzufolge nur dann abgestimmt, sollte der Souverän eine Teilrevision (4.1) ablehnen.

Horgen, 20. Oktober 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber



Aus der Weisung «Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2006».

4.1 Privater Gestaltungsplan Wannenthal – Teilrevision – Zustimmung

Antrag

1. Der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans wird – gemäss Antrag der Grundeigentümerin vom 17. Juli 2014 – zugestimmt.

2. Der kantonalen Baudirektion wird beantragt, die Teilrevision des Gestaltungsplans zu genehmigen.

3. Sofern sich im Genehmigungsverfahren oder als Folge von Rekursentscheiden Änderungen am Gestaltungsplan als notwendig erweisen, ist der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Bericht

Ausgangslage

Für das Gebiet Wannenthal, zwischen Schärbächlistrasse und Wannenthalstrasse, gilt ein privater Gestaltungsplan, dem die Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2006 zugestimmt hat.

Die Grundeigentümer haben eine Teilrevision beschlossen und ersuchen mit Schreiben vom 17. Juli 2014 die Gemeindeversammlung, dieser Teilrevision ebenfalls zuzustimmen.

Anlass für die Teilrevision

Im Zuge der beabsichtigten baulichen Umsetzung zeigte es sich, dass die gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Renovation des bestehenden Fabrikbaus wegen der Altlasten und wegen der völlig ungenügenden Qualität des bestehenden Mauerwerks nicht realisierbar ist.

Umfang der Teilrevision

Mit der Teilrevision sollen nun die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die bestehende Fabrik abgebrochen und durch einen ortsbaulich und gestalterisch vergleichbaren Bau ersetzt werden kann.

Hinweise zu den Änderungen

Die Zweckbestimmung wird ergänzt, dass ein Ersatzbau des alten Fabrikgebäudes möglich wird.

Der Geltungsbereich bleibt unverändert.

Der Baubereich A (A1 und A2) umfasst den Bereich der bestehenden Fabrik, die ersetzt werden kann. Die übrigen Baubereiche bleiben unverändert.

Die Regelungen zur Baumasse bleiben unverändert. Als Ersatz für das Volumen der Anbauten an der Fabrik, die ebenfalls abgebrochen werden müssen, kann ein Attikageschoss realisiert werden.

Die Höhenkoten, die Regelung der Erschliessung und die Regelung der Umgebung bleiben unverändert.

Bei der Gestaltung der Überbauung der Liegenschaft soll darauf geachtet werden, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Der Ersatzbau für die bestehende Fabrik soll deren Volumetrie und deren baulichen Ausdruck übernehmen. Die wichtigsten, prägenden Gestaltungselemente wie Fensterteilung, Geschossigkeit, Materialisierung usw. sind zu übernehmen.

Für detaillierte Erläuterungen wird auf den erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) verwiesen.

Verfahren

Die öffentliche Auflage hat zwischen dem 12. September 2014 und dem 10. November 2014 stattgefunden. Zu Einwendungen wird der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung Stellung nehmen.

Zusammenfassung/Antrag

Die vorliegende Teilrevision ist angesichts des baulichen Zustands des bestehenden Fabrikgebäudes angemessen und zweckmässig, die gesetzlichen Anforderungen werden erfüllt. Es wird damit die Möglichkeit geschaffen, einen wesensgleichen Ersatzbau für die alte Fabrik zu erstellen.

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 20. Oktober 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

4.2 Privater Gestaltungsplan Wannenthal – Aufhebung – Zustimmung

Antrag

1. Der private Gestaltungsplan Wannenthal wird – gemäss Antrag der Grundeigentümerin vom 17. Juli 2014 – aufgehoben.

2. Der kantonalen Baudirektion wird beantragt, die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans zu genehmigen.

Bericht

Ausgangslage

Für das Gebiet Wannenthal, zwischen Schärbächlistrasse und Wannenthalstrasse, gilt ein privater Gestaltungsplan, dem die Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2006 zugestimmt hat.

Die Grundeigentümer haben dem Gemeinderat mit Schreiben vom 17. Juli 2014 beantragt, den privaten Gestaltungsplan nicht weiter zu verfolgen, sondern ersatzlos aufzuheben, wenn die Gemeindeversammlung der Teilrevision nicht zustimmt. Sie ersuchen nun die Gemeindeversammlung, dieser Aufhebung zuzustimmen.

Anlass für die Aufhebung

Im Zuge der beabsichtigten baulichen Umsetzung zeigte es sich, dass die gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Renovation des bestehenden Fabrikbaus wegen der Altlasten und wegen der völlig ungenügenden Qualität des bestehenden Mauerwerks nicht realisierbar ist.

Nachdem der Teilrevision, welche einen Ersatzbau für das bestehende Fabrikgebäude ermöglichen wollte, nicht zugestimmt worden ist, muss das bauliche Konzept neu überdacht werden. Der gültige Gestaltungsplan ist nicht mehr zweckmässig.

Für detaillierte Erläuterungen wird auf den erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV verwiesen.

Auswirkung der Aufhebung

Nach der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans werden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen anwendbar, wie dies vor dem Erlass des privaten Gestaltungsplans der Fall war.

Verfahren

Die öffentliche Auflage hat zwischen dem 12. September 2014 und dem 10. November 2014 stattgefunden. Zu Einwendungen wird der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung Stellung nehmen.

Zusammenfassung/Antrag

In Anbetracht des schlechten baulichen Zustands des bestehenden Fabrikgebäudes und nachdem ein Ersatzbau, wie ihn die Teilrevision des Gestaltungsplans ermöglichen wollte, abgelehnt worden ist, kann der gültige Gestaltungsplan nicht umgesetzt werden. Damit sollen zweckmässigerweise wiederum die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung in Kraft treten.

Falls der Antrag für eine Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Wannenthal (4.1) verworfen wird, empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 20. Oktober 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

5. Einzelinitiative «Mittleres Hüenerbüel»

Antrag

Die am 14. Juli 2014 von Roman Ledermann im Namen der SP Horgen eingereichte Einzelinitiative mit folgendem Wortlaut

«Erstellung von Genossenschafts-Wohnungen auf dem mittleren Hüenerbüel

1. Der Gemeinderat Horgen wird beauftragt, für die Parzelle 11628 (mittleres Hüenerbüel) über einen Wettbewerb von genossenschaftlichen Bauträgern ein Bebauungskonzept entwickeln zu lassen, damit das Grundstück im Baurecht abgegeben werden kann. Der Wettbewerb ist innerhalb eines Jahres nach Annahme dieser Einzelinitiative zu starten.

2. Bei der Vergabe des Projektierungsauftrags sollen Horgner Wohnbaugenossenschaften, die allein oder zusammen mit auswärtigen Genossenschaften bauen wollen, bevorzugt werden, soweit dies rechtlich zulässig ist.

3. Vor Beginn des Wettbewerbs ist von der Gemeinde bei der an diese Parzelle grenzenden Genossenschaft abzuklären, ob sie Ersatzbauten plant, die in ein gemeinsames Gesamtkonzept eingebracht werden können.

4. Das Siegerprojekt ist der Öffentlichkeit in geeigneter Form zur Kenntnis zu bringen und soll als Richtprojekt für einen Baurechtsvertrag dienen. Der diesem zugrunde zu legende Baurechtszins soll in etwa dem aktuellen Buchwert von Fr. 860.00/m^2 entsprechen. Der Baurechtsvertrag ist dem Souverän innert eines Jahres nach Abschluss des Wettbewerbs zur Abstimmung vorzulegen.

5. Für die Durchführung des Wettbewerbs wird ein Kredit von Fr. 250'000.00 gesprochen.»

wird **abgelehnt**.

Bericht

Begründung der Initianten

Mit dem mittleren Hüenerbüel gehört der Gemeinde eines der wenigen Areale im Dorf, das noch nicht überbaut worden ist. Sie konnte es nach dem zweiten Weltkrieg erwerben und sein derzeitiger Buchwert liegt deutlich unter dem marktüblichen Preis für Bauland.

Das Hüenerbüel ist deshalb sehr gut geeignet, um den genossenschaftlichen Wohnbau in Horgen zu fördern indem die Gemeinde das Land im Baurecht an eine in Horgen ansässige Baugenossenschaft abgibt. Dies ist auch dringend nötig, da in den letzten Jahren der Preis für Wohnraum massiv angestiegen ist. Während im Jahre 2000 für eine 3-Zimmer Wohnung noch durchschnittlich Fr. 976.00 Miete gezahlt werden musste, waren es in 2011 bereits Fr. 1'242.00, was einer Erhöhung von rund 27 % entspricht. Die Preise für Bauland sind im gleichen Zeitraum sogar noch stärker angestiegen, von durchschnittlich Fr. 689.00, im Jahr 2000 auf Fr. 1'646.00 im 2011, eine Steigerung von 138 %. Unter diesen Bedingungen ist genossenschaftlicher Wohnbau nur finanzierbar, wenn er von der Gemeinde unterstützt wird.

Der vorgeschlagene Baurechtszins liegt zwar deutlich unter dem Marktpreis, durch die Abgabe im Baurecht bleibt das Land aber im Besitz der Gemeinde und die jährlichen Zinsen bringen der Gemeinde während den nächsten Jahrzehnten trotzdem einen stetigen Gewinn.

Ausserdem können dadurch die neu geschaffenen Wohnungen zu günstigeren Preisen vermietet werden.

Für die neuen Wohnungen sollen ausserdem die folgenden Richtlinien gelten:

- Die Wohnungen sollen dem Minergie Standard entsprechen.
- Die Mietpreise beruhen auf der Kostenmiete.
- Die Nettonutzflächen sollen für eine 3-Zimmer Wohnung 80 m^2 und für eine 4-Zimmer Wohnung 100 m^2 nicht überschreiten. Die Flächen anderer Wohnungen haben proportional diesem Ansatz zu entsprechen.
- Als Minimalbelegung pro Wohnung gilt: Anzahl Zimmer = Anzahl Personen + 1. Bei Alleinstehenden mit Kindern + 2.
- Es ist eine gute Durchmischung anzustreben, wobei Mieter mit höheren Einkommen einen angemessen Mietzins-Zuschlag zu entrichten haben.
- Bei der Vermietung sind Familien und Paare zu bevorzugen, die bereits seit mehreren Jahren in Horgen wohnhaft sind.

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Gemeinde Horgen verfügt im Bereich des genossenschaftlichen Wohnens über einen vergleichbar hohen Leistungsausweis. Der Anteil bisheriger Horgner Genossenschaftswohnungen ist mit rund 1000 im Vergleich zu anderen Gemeinden nach wie vor respektabel (im kantonalen Städte- und Gemeindevergleich auf Platz 3).

Gleichwohl hat der Gemeinderat kürzlich ein weiteres Zeichen gesetzt. So wurde der genossenschaftliche Wohnungsbau als eines der externen Legislaturziele des Gemeinderats in die Amtsdauer 2010 bis 2014 aufgenommen. Mit der Abgabe von Land im Baurecht und der Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan für das Plattenhof-Projekt (Giessereiweg) konnte ein weiteres Ziel erreicht werden. Dieses Resultat zeigt, dass sich der Gemeinderat wiederkehrend mit der Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung von günstigem Wohnraum auseinandersetzt und dem Souverän Vorlagen zugunsten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus unterbreitet.

Gemeinderat setzt in dieser Amtsperiode für einmal andere Schwerpunkte

Der Gemeinderat steht nach wie vor hinter einem erweiterten Angebot von Genossenschaftswohnungen, hat sich im Gegenzug aber auch mit anderen Zielsetzungen auseinanderzusetzen. So wurden für die laufende Amtsdauer 2014 bis 2018 für einmal sechs andere Schwerpunkte/Legislaturziele gesetzt, Schwerpunkte, welche der Gemeinderat derzeit höher gewichtet. Die Zürichsee-Zeitung Bezirk Horgen hat darüber berichtet (insbesondere Projekte Strickler und Neu-Tödi). Diese beiden Projekte beinhalten auch die Schaffung von neuem Wohnraum; damit leistet die Gemeinde Horgen auch in der aktuellen Amtsperiode einen Beitrag zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Dabei sei erwähnt, dass für die Erarbeitung der Legislaturziele im Rahmen einer Gesamtschau nebst der finanziellen Komponente auch die personellen Ressourcen oder die Belastung der einzelnen Ressorts zählen.

Es ist Aufgabe des Gemeinderats, bei den Legislaturzielen sämtliche Rahmenbedingungen mit zu berücksichtigen. Bei der Prüfung der vorliegenden Initiative kommt hinzu, dass die Parzelle «Mittleres Hüenerbüel» heute noch nicht vollständig erschlossen ist und Folgeprojekte auslösen würde. Folgeprojekte, welche nicht für die laufende Amtsperiode terminiert wurden, somit finanzielle Kosten generieren und personelle Ressourcen binden würden. Das Mittlere Hüenerbüel stellt heute für den Gemeinderat eine gute und wichtige Landreserve dar, um in der Zukunft liegende Bedürfnisse der Horgner Bevölkerung realisieren zu können.

Der Gemeinderat will mit seinen Ressourcen verantwortungsvoll umgehen und auch späteren Generationen zum richtigen Zeitpunkt eine gesunde Gemeindeentwicklung ermöglichen. So unterstützt der Gemeinderat Überlegungen im Hinblick auf eine Bebauung der Parzelle «Mittleres Hüenerbüel», dies aber zu einem späteren Zeitpunkt.

Zusammenfassung/Antrag

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigen, die Einzelinitiative aus den vorstehend dargelegten Gründen abzulehnen.

Horgen, 18. August 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, die Initiative abzulehnen.

Horgen, 3. Oktober 2014

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident
Uwe Kappeler, Aktuar

6. Voranschlag 2015 Politisches Gemeindegut und Festsetzung Steuerfuss – Genehmigung

Antrag

1. Der Voranschlag 2015 für das Politische Gemeindegut wird genehmigt.

2. Für das Jahr 2015 wird der Gemeindesteuerfuss auf 87 % der einfachen Staatssteuer festgesetzt.

   Der im Voranschlag ausgewiesene Aufwandüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	69'301'000.00
87 % Gemeindesteuern	Fr.	64'902'000.00
Aufwandüberschuss, Entnahme Eigenkapital	**Fr.**	**4'399'000.00**

3. Die Gemeindesteuern werden zusammen mit der Staatssteuer in drei Raten und mit gleicher Fälligkeit erhoben.

➡ Die Detailinformationen zuhanden der Gemeindeversammlung sind in der separaten Beilage «Voranschlag Politisches Gemeindegut 2015» enthalten.

Horgen, 8. September 2014

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den detaillierten Voranschlag 2015 geprüft. Der Voranschlag ist in der separaten Beilage «Voranschlag 2015» zusammengefasst ausgedruckt. Er konnte bestellt und im Internet eingesehen werden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Voranschlag 2015 zu genehmigen und dem Antrag des Gemeinderats, den Steuerfuss auf 87 % zu reduzieren, zuzustimmen.

Horgen, 3. Oktober 2014

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Roman S. Gemperle, Präsident
Uwe Kappeler, Aktuar

Druckerei Studer AG, Horgen