

Sonntag, 30. November 2008

Gemeindeabstimmung



horgen

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Urne:

	Seite
1 Sanierung der Druckleitung Aabachweiher–Käpfnach	3
2 Genossenschaftlicher Wohnungsbau	10
A Verkauf «unteres Hüenerbüel»	
B Baurechtsvertrag «mittleres Hüenerbüel»	

Horgen, 3. Oktober 2008

GEMEINDERAT HORGEN

Der Präsident: W. Bosshard

Die Substitutin: M. Neidhart

1 Sanierung der Druckleitung Aabachweiher– Käpfnach

Antrag

1. Das Projekt für die Sanierung der Druckleitung von der «Üsseren Rietwies» bis «Bätbur», der Erdverlegung elektrischer Leitungen im Bereich «Hintere bis Mittlere Rietwies», der Ergänzung der Strassenbeleuchtung beim Weiler «Üsseri Rietwies» und Leerrohre für eine zukünftige Stromnoteinspeisung wird genehmigt.
2. Die erforderlichen Ausführungskredite im Gesamtbetrag von Fr. 1'390'000.– werden zulasten der Investitionsrechnungen Wasserversorgung, Elektrizitätswerk, Gemeindestrassen 2009 und 2010 bewilligt.
3. Der bewilligte Kredit unterliegt der Teuerungsanpassung. Preisbasis für die Berücksichtigung der Teuerung ist der Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 1. April 2008 mit 110.5 Punkten.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Horgen, 1. September 2008

GEMEINDERAT HORGEN

Der Präsident: W. Bosshard

Die Substitutin: M. Neidhart

Bericht

Ausgangslage

Vor 125 Jahren wurde die Druckleitung vom Aabachweiher zum gemeindeeigenen Kleinkraftwerk Käpfnach erstellt. Bedingt durch das Alter der Leitung muss diese dringend erneuert werden. In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Rohrbrüchen und Leckstellen.

Das Kleinkraftwerk Käpfnach produziert im Jahr 1'200 MWh. Seit anfangs 2008 können interessierte Einwohnerinnen und Einwohner Horgner Aqua-Naturstrom beziehen. Produziert wird dieser vor allem durch das Kleinkraftwerk Käpfnach.



Das gemeindeeigene Kleinkraftwerk Käpfnach produziert Horgner Aqua-Naturstrom

Der Kanton Zürich beabsichtigt, 2009 die Rietwiesstrasse auszubauen und zu sanieren. Von der «Üsseren Rietwies» bis «Bätbur» liegt die Druckleitung des Kraftwerks Käpfnach in der Rietwiesstrasse. Aus diesem Grund soll die Erneuerung der Druckleitung im Zusammenhang mit der geplanten Strassensanierung ausgeführt werden.

Gleichzeitig ist geplant, die Stromfreileitung zwischen der «Hinteren Rietwies» und der «Mittleren Rietwies» in den Boden zu verlegen, die Strassenbeleuchtung im Bereich des Weilers «Üsseri Rietwies» zu erneuern und Leerrohre für eine zukünftige Noteinspeisung zum EKZ-Netz (Elektrizitätswerke des Kantons Zürich) zu verlegen.

Ausbau und Sanierung Rietwiesstrasse

Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich hat folgende Projekte zur Verbreiterung und Instandsetzung der Rietwiesstrasse im Sommer 2008 öffentlich aufgelegt:

- Abschnitt Anschluss Wädenswil–Bätbur: Verbreiterung und Instandsetzung
- Abschnitt Bätbur–Seestrasse/Raingarten: Gehweg mit Radstreifen

Zu diesen Auflageprojekten sind diverse Einsprachen eingegangen, deren Erledigung noch einige Zeit beanspruchen wird.

Die von Seiten der Gemeinde eingebrachten Anliegen zur Verbesserung des Fussgänger-schutzes, zur Verbesserung der Sicherheit für Zweiradfahrer und einer attraktiveren Strassenraumgestaltung sind bereits in diesen Auflageprojekten enthalten. Diese von Seiten der Gemeinde gewünschten «Mehranforderungen» müssen bei der späteren Bauausführung durch die Gemeinde finanziert werden. Diese Kreditvorlage wird dem Souverän voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2009 unterbreitet.

«Die 125-jährige Wasserdruckleitung muss dringend saniert werden»

Für die vom Kanton geplanten Strassenbauarbeiten an der Rietwiesstrasse ist es von Vorteil, wenn die von den Gemeindewerken geplante Sanierung der Aabachdruckleitung bereits vorzeitig durchgeführt werden kann.

Die von den Gemeindewerken geplanten Arbeiten zum Ersatz der bestehenden Freileitung sowie Verkabelung und Teilerneuerung der Strassenbeleuchtung werden auf die geplanten Strassenbauarbeiten des Kantons an der Rietwiesstrasse abgestimmt.

Projektbeschreibung

Wasserdruckleitung

Die Druckleitung muss ab dem Rohrstolleneinstieg «Üsseri Rietwies» bis zum Weiler «Bätbur» auf einer Länge von ca. 1'650 Meter saniert werden. Die Strecke vom Aabachweiher bis zum erwähnten Rohrstolleneinstieg (ca. 670 Meter) ist in einem guten Zustand, ebenso die letzten 300 Meter vor dem Kleinkraftwerk Käpfnach.

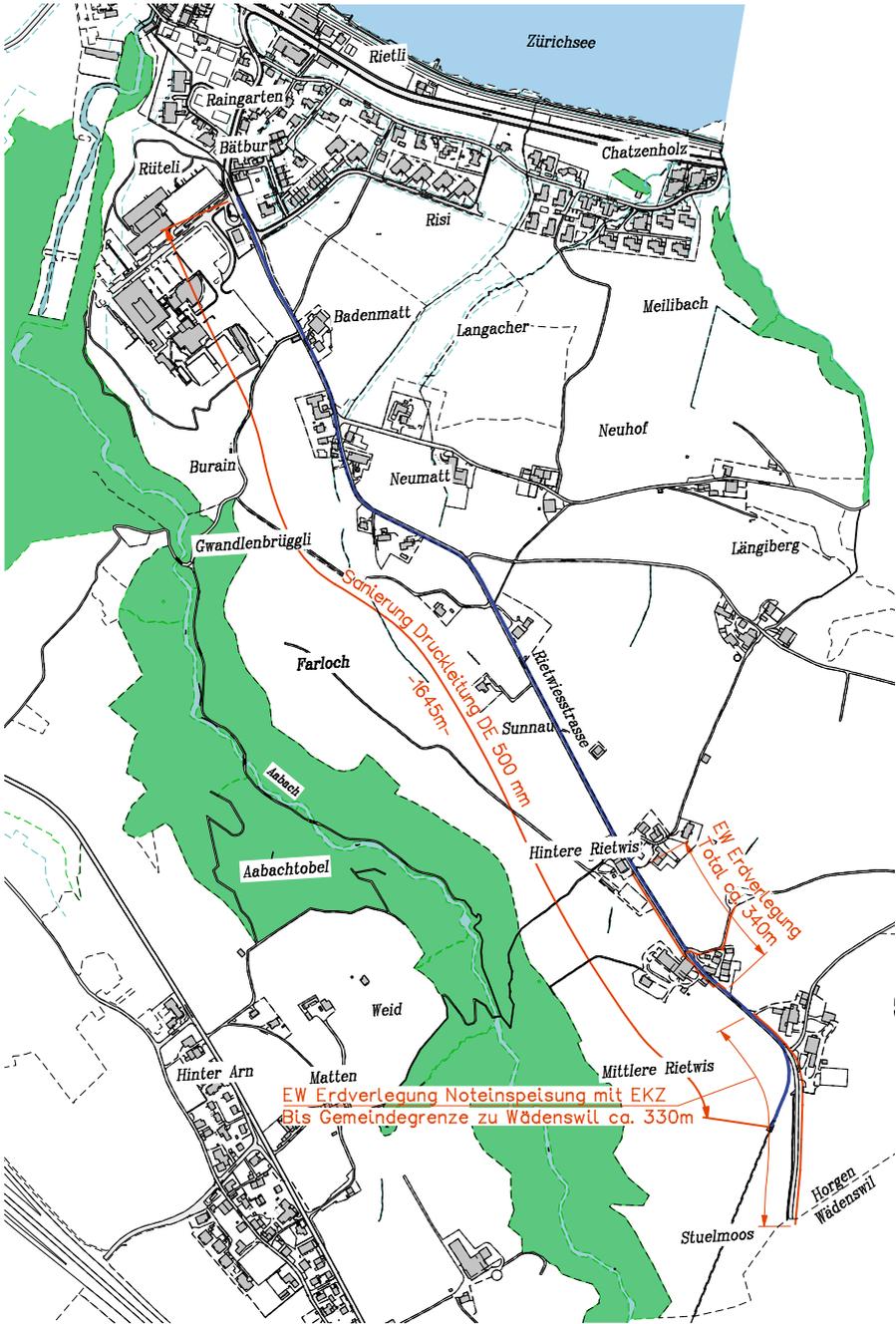
Auf der zu sanierenden Strecke von rund 1'650 Metern liegt die Leitung ca. 1'550 Meter in der Rietwiesstrasse und die restlichen 100 Meter im Wiesland. Damit nicht nach dem vom Kanton Zürich geplanten Ausbau und der Sanierung der Rietwiesstrasse im Jahr 2009 wieder Bauarbeiten notwendig sind, macht es Sinn, das vorliegende Projekt koordiniert mit dem Vorhaben des Kantons auszuführen.

Verschiedene Sanierungsarten wurden geprüft. Die Frage war, ob die Erneuerung der Druckleitung durch einen vollständigen Ersatz des Rohrs geschehen sollte oder ob das Reliningverfahren eingesetzt werden kann. Bei diesem Verfahren wird ein neues Rohr in das bestehende eingezogen.

Die Abklärungen bezüglich der technischen Machbarkeit sowie ein Kostenvergleich sprachen deutlich für das Reliningverfahren. Durch den Einzug der neuen Leitung reduziert sich der Durchmesser von 600 Millimeter auf 500 Millimeter. Der neue Leitungsquerschnitt ist für die Wasserkraftanlage Aabachweiher–Käpfnach genügend gross.

Elektrizität

Zwischen der «Hinteren Rietwies» und der «Mittleren Rietwies» existiert auf einer Länge von 340 Metern eine oberirdische Stromleitung (Freileitung). Die Freileitung wird abgebrochen und ausserhalb der Rietwiesstrasse in die Erde verlegt.



Die geplanten Arbeiten im Überblick

Von der «Üsseren Rietwies» bis zur Grenze Horgen/Wädenswil ist auf einer Länge von ca. 330 Metern die Verlegung von zwei Leerrohren im Durchmesser von 120 Millimetern geplant. In den Rohren können zu einem späteren Zeitpunkt Stromkabel für eine Noteinspeisung aus dem EKZ-Netz eingezogen werden.

Strassenbeleuchtung

Beim Weiler «Üsseri Rietwies» Richtung Wädenswil besteht heute nur eine ältere ungenügende Strassenbeleuchtung. Durch zwei neue Kandelaber wird die Strassenbeleuchtung verbessert. Zudem werden für einen zukünftigen Bedarf Kabelschutzrohre auf einer Länge von insgesamt 220 Metern verlegt.

Gesamter Investitionskredit

Für die Bauarbeiten, Montage und Rohreinzüge wurden Richtofferten eingeholt. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/- 10% auf. Er setzt voraus, dass die Sanierung der Rietwiesstrasse durch den Kanton direkt im Anschluss an die Erneuerung der Druckleitung ausgeführt wird. Ist dies nicht der Fall, erhöht sich der Kostenvoranschlag für die Wiederherstellung des Asphaltbelags um Fr. 25'000.-. Die veranschlagten Kosten von Fr. 1'387'500.- exkl. MwSt. gliedern sich wie folgt:

	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
Sanierung der Druckleitung		
Entschädigung Durchleitungsrechte, Produktionsausfall	Fr. 80'000.-	Fr. 86'080.-
Bauarbeiten	Fr. 245'000.-	Fr. 263'620.-
Lieferung und Montage Rohrleitung	Fr. 645'000.-	Fr. 694'020.-
Technische Arbeiten (u.a. Honorare, Plan-kopien usw.)	Fr. 180'000.-	Fr. 193'680.-
Total Druckleitungssanierung	Fr. 1'150'000.-	Fr. 1'237'400.-
Erdverlegung Elektrisch		
Entschädigung Durchleitungsrechte	Fr. 6'000.-	Fr. 6'456.-
Bauarbeiten	Fr. 93'500.-	Fr. 100'606.-
Installationsarbeiten	Fr. 83'500.-	Fr. 89'846.-
Technische Arbeiten (u.a. Honorare, Plan-kopien usw.)	Fr. 22'000.-	Fr. 23'672.-
Total Erdverlegung Elektrisch	Fr. 205'000.-	Fr. 220'580.-
Strassenbeleuchtung		
Bauarbeiten	Fr. 16'500.-	Fr. 17'754.-
Installationsarbeiten	Fr. 12'000.-	Fr. 12'912.-
Technische Arbeiten (u.a. Honorare, Plan-kopien usw.)	Fr. 4'000.-	Fr. 4'304.-
Total Strassenbeleuchtung	Fr. 32'500.-	Fr. 34'970.-

Kostenzusammenstellung	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
Sanierung Druckleitung	Fr. 1'150'000.–	Fr. 1'237'400.–
Erdverlegung Elektrisch	Fr. 205'000.–	Fr. 220'580.–
Strassenbeleuchtung	Fr. 32'500.–	Fr. 34'970.–
Total	Fr. 1'387'500.–	Fr. 1'492'950.–

Kapitalfolgekosten

Verzinsung (1.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr. 20'850.–
Abschreibung (7.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr. 104'250.–
Jährliche Nettomehrbelastung total (Mittelwert über 13 Jahre)	Fr. 125'100.–

Effektiv beträgt der jährliche Abschreibungssatz 10% vom jeweiligen Restwert. Der Verzinsungssatz beträgt tatsächlich 3%; durch die jährliche Abschreibung nimmt aber auch der zu verzinsende Kredit über 13 Jahre laufend ab. Die jährliche Nettomehrbelastung ist effektiv abnehmend. Der Einfachheit halber werden die obgenannten Kapitalfolgekosten aber aufgrund von Mittelwerten dargestellt.

Betriebliche und personelle Folgekosten

Es entstehen keine betrieblichen und personellen Folgekosten.

Finanzierung

Die Kosten für die Sanierung der Druckleitung, für den Ausbau Elektrisch und für die Noteinspeisung EKZ in der Rietwiesstrasse im Umfang von Fr. 1'355'000.– exkl. MwSt. werden nicht mit Steuergeldern, sondern über die Betriebsrechnung der Gemeindewerke finanziert. Die Kosten für die Erweiterung der Strassenbeleuchtung von rund Fr. 35'000.– inkl. MwSt. werden dem ordentlichen Gemeindehaushalt belastet. Der Kanton wird an dieses Projekt keine Subventionen ausrichten. Preisbasis für die Berücksichtigung der Teuerung ist der Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 1. April 2008 mit 110.5 Punkten.

Das Elektrizitätswerk der Gemeinde Horgen ist ein mehrwertsteuerpflichtiger Betrieb. Dadurch kann die beim Bau der Leitung anfallende Mehrwertsteuer als Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Dem Projekt des Elektrizitätswerks muss deshalb keine Mehrwertsteuer angelastet werden (Nettoprinzip). Die dem Tiefbauamt der Gemeinde angehörende Strassenbeleuchtung hingegen ist nicht vorsteuerabzugsberechtigt, weshalb die Kosten für die Strassenbeleuchtung inkl. MwSt. abgerechnet werden.

Auswirkung auf den Strompreis

Die Strompreise werden aufgrund dieses Bauprojekts nicht erhöht.

«Diese Vorlage ermöglicht die Zukunft des Horgner Aqua-Naturstroms»

Konsequenzen im Falle einer Ablehnung der Vorlage

Sollte die Vorlage von den Stimmberechtigten abgelehnt werden, hätte dies folgende Konsequenzen:

- Das historisch wertvolle Kraftwerk Käpfnach müsste mittelfristig stillgelegt und rückgebaut werden.
- Der Aabachweiher mit Staudamm müsste gemäss Talsperren-Verordnung des Bundes rückgebaut oder zumindest ohne Stromproduktion weiter unterhalten werden.
- Die Rückbaukosten würden die Sanierungskosten übersteigen.
- Das Label «Energistadt Horgen» würde wichtige Punkte verlieren.
- Horgen würde nahezu die ganze eigene Naturstromproduktion verlieren.

Zusammenfassung

Die 125-jährige Wasserdruckleitung vom Aabachweiher bis Käpfnach muss saniert werden. Die Leitung erfüllt eine wichtige Funktion. Sie speist das Kleinkraftwerk Käpfnach, welches Horgner Naturstrom produziert. Diese Arbeiten sollen koordiniert mit dem geplanten kantonalen Projekt «Ausbau und Sanierung Rietwiesstrasse» erfolgen.

Gleichzeitig soll die oberirdische Elektrizitätsleitung im Abschnitt «Hintere Rietwies» bis «Mittlere Rietwies» in den Boden verlegt und die Strassenbeleuchtung erneuert werden. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Vorlage sinnvoll ist, da damit die Zukunft des Kraftwerks Käpfnach gesichert ist.

Der Gemeinderat bittet die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 1. September 2008

GEMEINDERAT HORGEN

Der Präsident: W. Bosshard

Die Substitutin: M. Neidhart

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen den Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 16. September 2008

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
HORGEN

Der Präsident: U. Niggli

Der Aktuar: R. Gemperle

2 Genossenschaftlicher Wohnungsbau: Verkauf Bauland unteres Hüenerbüel und Baurechtsvertrag mittleres Hüenerbüel

Antrag

Vorlage A: Verkauf Bauland Kat.Nr. 5693, unteres Hüenerbüel

1. Der Verkauf der Baulandparzelle Kat.Nr. 5693 im unteren Hüenerbüel, zum Preis von Fr. 8'600'000.– an die Realnova Baufinanz AG, Industriestrasse 3, 6345 Neuheim, wird genehmigt.
2. Der Verkauf ist an die Bedingung geknüpft, dass dem Abschluss des Baurechtsvertrags mit der Wohnbaugenossenschaft BAHOGGE (Vorlage B) zugestimmt wird.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Vorlage B: Baurechtsvertrag auf Kat. Nr. 8571, mittleres Hüenerbüel

1. Der Abschluss des Baurechtsvertrags auf Dreiviertel der Baulandparzelle Kat. Nr. 8571 mit der Wohnbaugenossenschaft BAHOGGE, Strassburgstrasse 11, 8004 Zürich, wird genehmigt.
2. Der Abschluss des Baurechtsvertrags ist an die Bedingung geknüpft, dass dem Verkauf des Baulandgrundstücks «unteres Hüenerbüel» an die Realnova Baufinanz AG (Vorlage A) zugestimmt wird.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bericht

Ausgangslage

Die bauliche Entwicklung von Horgen ist geprägt durch eine starke Nachfrage nach Wohnraum in einer attraktiven Region mit Bezug zum See, mit einer guten Verkehrsanbindung und mit ihrer Nähe zur Stadt Zürich. Im kürzlich veröffentlichten Städte-Ranking liegt Horgen auf dem 15. Platz von 128 städtischen Gemeinden der Schweiz und bezüglich berechtigter Kaufkraft 2007 an 3. Stelle im Bezirk nach Rüschlikon und Kilchberg. Gewisse Faktoren können durch die Gemeinde selber beeinflusst werden, wie beispielsweise der Steuerfuss, das Angebot des öffentlichen Verkehrs. Andere, wie die attraktive Lage, sind ein Privileg.

Die Entwicklung von Horgen hat viele positive Aspekte:

- Horgen gehört zu den finanzstarken Gemeinden.
- Horgen hat einen attraktiven Steuerfuss.
- Horgen hat als einzige Gemeinde im Bezirk die Arbeitsplätze nicht nur halten, sondern noch ausbauen können.
- Horgen ist der grösste Arbeitsort am linken Seeufer.
- Horgen ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort.

Diese Entwicklung der Gemeinde hat aber auch kritische Aspekte: Die bauliche Entwicklung der Gemeinde geht zulasten von Grünflächen: Eingezontes, bisher nicht beanspruchtes Bauland, wird überbaut; ältere Gebäude mit Garten werden durch neue grössere ersetzt.

Da Bauland in Horgen wie in der ganzen Zürichseeregion Mangelware ist, ist der Baulandpreis in den letzten Jahren massiv angestiegen. Das verteuert das Wohnen enorm. Was kann, was soll eine Gemeinde tun?

Es ist das erklärte politische Ziel des Gemeinderats, dass in den nächsten Jahren keine zusätzlichen Einzonungen erfolgen sollen. Horgen soll durch die Beanspruchung des bisher eingezonten, nicht überbauten Baulands qualitativ wachsen. So wird in den nächsten Jahren eine Einwohnerzahl von rund 20'000 erreicht.

Wohnen und Leben im Alter

Für die bauliche Umsetzung des Altersleitbildes stehen mit dem Strickler-Areal (6'500 m² unbebaut) und dem Areal Tödiheim/Dammstrasse (ca. 13'000 m² unbebaut) auch langfristig genügend geeignete Grundstücke zur Verfügung.

Die Grundstücke «unteres Hüenerbüel» und «mittleres Hüenerbüel» sind dafür nicht notwendig.

Wachstum ist kein Ziel. Das Wachstum innerhalb der rechtsgültig ausgeschiedenen Bauzonen, auf das eine Gemeinde grundsätzlich keinen Einfluss hat, gilt es so zu begleiten, dass von einem qualitativen Wachstum von Horgen gesprochen werden kann.

Horgen soll, wie heute, auch in Zukunft eine sozial gut durchmischte Gemeinde sein, in der sich Menschen über alle Generationen hinweg daheim fühlen können. Horgen soll auch in Zukunft eine finanzstarke, konkurrenzfähige Gemeinde sein. Dafür sind die Weichen gestellt. Horgen soll aber eine finanzstarke Gemeinde mit sozialer Verantwortung

sein. Diese nimmt Horgen wahr mit einer aktiven Jugend-, Familien- und Alterspolitik. Finanzkraft und ein attraktiver Steuerfuss sind kein Selbstzweck.

Mit dieser Vorlage gilt es, eine weitere wichtige Weichenstellung im Bereich «Genossenschaftlicher Wohnungsbau» richtig zu stellen. Wohnen wird immer teurer. In Horgen ist das für jüngere Familien, aber auch für Einzelpersonen zum Teil nicht mehr bezahlbar. Die Horgner Baugenossenschaften leisten mit rund 996 Genossenschaftswohnungen einen grossen gesellschaftlichen Beitrag. Dies machen auch zahlreiche private Vermieter, indem sie moderate Mietzinse verlangen.

Mit der Doppelvorlage «Genossenschaftlicher Wohnungsbau» soll das bisherige Angebot von Genossenschaftswohnungen ergänzt und durch modernere, grössere erweitert werden.

Die Gemeinde kann und will in den freien Wohnungsmarkt nicht eingreifen. Mit dieser Doppelvorlage will sie aber den Gewinn, der durch den Verkauf einer Landparzelle auf dem freien Markt erzielt wird, nicht einfach vereinnahmen, sondern gezielt für die Ermöglichung von modernen Genossenschaftswohnungen zweckgebunden einsetzen. Wird diese Doppelvorlage gutgeheissen, so wird der Buchgewinn aus dem Verkauf des unteren Hüenerbüels im kommenden Jahr ausserordentlich abgeschrieben.

«Genossenschaftlicher Wohnungsbau – Wohnraum für eine breite Bevölkerung»

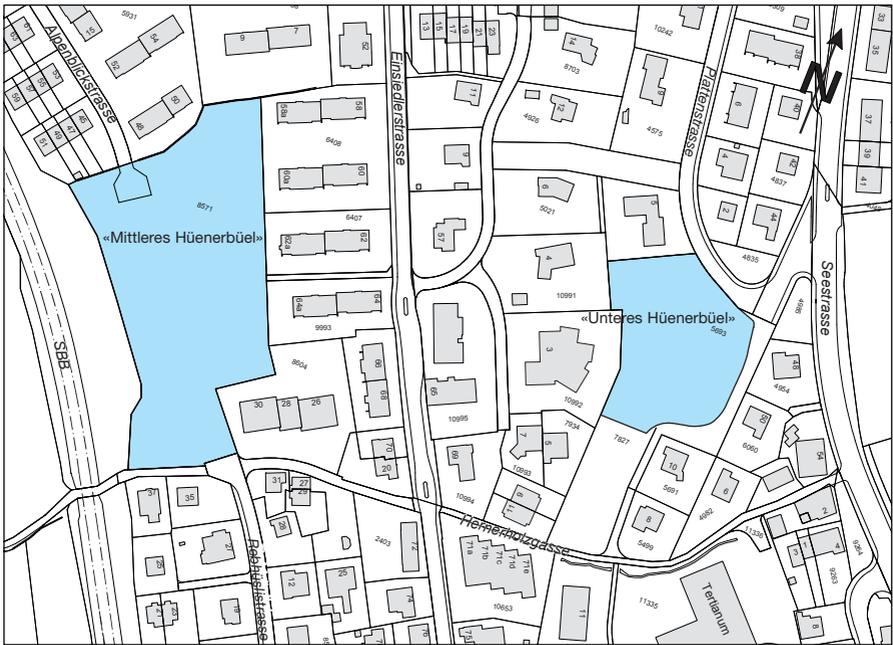
Mit dieser Doppelvorlage wird ein moderner, zukunftsgerichteter genossenschaftlicher Wohnungsbau ermöglicht, ohne den gesunden Finanzhaushalt der Gemeinde unmittelbar zu beanspruchen.

Damit Horgen eine attraktive, lebendige Gemeinde für eine breite Bevölkerung bleibt, ist eine Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wichtig. Der Gemeinderat hat dies auch als Legislaturziel formuliert:

«Horgen steht nach Zürich und Winterthur kantonsweit an dritter Stelle bezüglich genossenschaftlichem Wohnungsbau. Damit auch künftig zahlbarer Wohnraum in Horgen vorhanden ist, setzt sich der Gemeinderat zum Ziel, in dieser Amtsdauer mit einem geeigneten Partner ein Projekt im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu realisieren».

Dieses Ziel wurde auch im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens «Horgen 2020» als wichtig bestätigt.

Horgen verfügt über eine lange Tradition im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Nach Realisierung der rund 50 neuen Genossenschaftswohnungen im «mittleren Hüenerbüel» gibt es in Horgen über 1'000 der Spekulation entzogene Wohnungen mit günstigen bis mittleren Mietzinsen. Letztmals wurde 1994 genossenschaftlicher Wohnungsbau seitens der Gemeinde gefördert. Heute ist dies nur noch möglich, wenn die Öffentliche Hand über eigenes Bauland verfügt, das sie unter dem Marktwert an einen genossenschaftlichen Bauträger verkauft oder im Baurecht abgibt. Mit dem aus dem Verkauf des Baulands im unteren Hüenerbüel resultierenden Buchgewinn kann der Landwert im «mittleren Hüenerbüel» reduziert werden. Dieses soll der Wohnbaugenossenschaft BAHÖGE im Baurecht zur Realisierung von Genossenschaftswohnungen übertragen werden. Das heisst, die Gemeinde bleibt – im Fall eines Baurechtes – Eigentümerin des Grundstücks; das Land wird für eine begrenzte Zeit zur Verfügung gestellt.



Übersichtsplan mit den Parzellen «unteres und mittleres Hüenerbüel» Quelle: Gemeinde Horgen

Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2008

An der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2008 wurde die Doppelvorlage sehr eingehend diskutiert und schlussendlich wurden beide Vorlagen gutgeheissen; der Verkauf des Grundstücks «unteres Hüenerbüel» mit 217 Ja- zu 194 Nein-Stimmen respektive der Baurechtsvertrag «mittleres Hüenerbüel» mit 212 Ja- zu 198 Nein-Stimmen.

Ebenfalls gutgeheissen wurde die Verknüpfung der beiden Vorlagen: Ein Verkauf «unteres Hüenerbüel» respektive der Baurechtsvertrag «mittleres Hüenerbüel» kommt nur zustande, wenn beide Vorlagen angenommen werden. Wird eine der beiden Vorlagen abgelehnt, gilt auch die zweite Vorlage als nicht zustande gekommen, auch wenn sie für sich allein eine Ja-Mehrheit erreicht hat.

Über die Doppelvorlage wird nachträglich am 30. November 2008 an der Urne abgestimmt, weil ein entsprechender Antrag gemäss Ziffer 3.6 der Gemeindeordnung an der Gemeindeversammlung gutgeheissen wurde.

Vorlage A: Verkauf Bauland Kat. Nr. 5693, unteres Hüenerbüel

Die Parzelle Kat.Nr. 5693 mit einer Fläche von 3'860 m² liegt an leichter Hanglage zwischen Plattenstrasse und Hernerholzgasse in der Bauzone W 1.6. Sie ist als Finanzliegenschaft mit einem Buchwert von Fr. 3'404'040.– bilanziert. Die Erschliessung erfolgt über den Paradiesweg (Verbindungsstrasse zwischen Plattenstrasse und Hernerholzgasse).

Der Grossteil der benachbarten Grundstücke ist mehrheitlich mit Einfamilienhäusern überbaut. Nachdem für das gemeindeeigene Grundstück kein eigener Bedarf besteht, soll dieses auf dem freien Markt verkauft werden. Die an den Erwerber gestellten, zwingend umzusetzenden Auflagen betreffen die Erstellung der Bauten nach Minergie-Standard sowie Nutzung der kalten Fernwärme aus der Abwasserreinigungsanlage.

Ausschreibung

Um die Realisierung einer einheitlichen Überbauung zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde Horgen mit den Eigentümern des benachbarten Grundstückes Kat.Nr. 7827 (Erben Trüb-Walder) geeinigt, beide Parzellen mit einer Gesamtfläche von 5'250m² gleichzeitig einer Käuferschaft anzubieten. Das Grundstück der Erben Trüb-Walder umfasst 1'390 m² und befindet sich wie auch das gemeindeeigene Grundstück in der Bauzone W 1.6.

Um einen hohen Buchgewinn zu erzielen, wurde die Verkaufsausschreibung an den Meistbietenden durchgeführt. Der Zuschlag erfolgte, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung respektive die Urnenabstimmung, an die Firma Realnova Baufinanz AG, die für beide Grundstücke zusammen Fr. 11'700'000.– bezahlt. Basierend auf einem Quadratmeterpreis von Fr. 2'228.– resultiert für die Gemeinde ein Erlös von Fr. 8'600'000.–.

Kaufvertrag

Bei der Käuferschaft handelt es sich um die Realnova Baufinanz AG, Industriestrasse 3, 6345 Neuheim. Sie beabsichtigt, auf beiden Parzellen gemeinsam eine Überbauung von 23 Terrassenwohnungen mit zwei grösseren und drei kleineren Gebäuden zu erstellen.

Der Kaufvertrag über Fr. 8'600'000.–, dessen Beurkundung am 18. März 2008 unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung respektive die Urnenabstimmung erfolgte, sieht vor, dass die Eigentumsübertragung innert 60 Tagen nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung, spätestens jedoch per 31. Dezember 2009, zu erfolgen hat. Weitere zwingende Umsetzungen sind die Erstellung der Bauten nach Minergie-Standard sowie die Nutzung der kalten Fernwärme.

Gewinnausweis

Der Bilanzwert der gemeindeeigenen Parzelle Kat.Nr. 5693 im unteren Hüenerbüel beträgt Fr. 3'404'040.–. Pro Quadratmeter ergibt dies gerundet Fr. 882.–. Bei einem Kaufpreis von Fr. 8'600'000.– resultiert ein Buchgewinn von Fr. 5'196'000.– abzüglich Erschliessungskosten von Fr. 344'000.–.

Schlussfolgerung und Antrag

Voll erschlossenes, zentrumsnahes Bauland soll überbaut und nicht brach liegen gelassen werden, wenn kein öffentlicher Verwendungszweck absehbar ist. Hinzu kommt, dass der Buchgewinn dieses Verkaufs sinnvoll für die Realisierung einer genossenschaftlichen

Wohnüberbauung im mittleren Hüenerbüel verwendet wird. Ohne eine Landpreisreduktion ist es heutzutage nicht mehr möglich, Wohnraum für Familien und Alleinerziehende mit tieferen Einkommen zu erstellen. Die Gemeinde Horgen möchte mit diesem Landverkauf und der zweckgebundenen Gewinnverwendung die Erstellung von genossenschaftlichem Wohnraum auch in der heutigen Zeit ermöglichen.

«Dank dem Verkauf der Bauparzelle «unteres Hüenerbüel» können Genossenschaftswohnungen realisiert werden»

Mit dieser Doppelvorlage, dem Verkauf von Bauland im «unteren Hüenerbüel», dessen Gewinn zur Reduktion des Landwerts im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Bauvertrages im «mittleren Hüenerbüel» dient, kann einerseits Wohnraum im gehobenen Segment und andererseits etwa doppelt soviel Wohnraum für Familien oder Alleinerziehende mit tieferem Einkommen erstellt werden. Der Gemeinderat bittet die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 1. September 2008

GEMEINDERAT HORGEN

Der Präsident: W. Bosshard

Die Substitutin: M. Neidhart

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir halten an unserer Empfehlung zu Handen der Gemeindeversammlung fest und empfehlen den Stimmberechtigten weiterhin, dieser Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 16. September 2008

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident: U. Niggli

Der Aktuar: R. Gemperle

Vorlage B: Baurechtsvertrag auf Kat.Nr. 8571, mittleres Hüenerbüel

Die Gemeinde will, zusammen mit einem professionellen genossenschaftlichen Wohnbauträger, gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Wie eingangs dargelegt, will sie dafür die gemeindeeigene Baulandparzelle Kat.Nr. 8571 mit einer Gesamtfläche von 9'154 m² einbringen. Diese Parzelle liegt unterhalb der Bahnlinie Thalwil–Zug, zwischen Rebhüsl- und Alpenblickstrasse. Sie wird heute landwirtschaftlich genutzt vom Pächter des gemeindeeigenen Landwirtschaftsbetriebs Tödi. Die Parzelle liegt in den Bauzonen W 1.6 (3'251 m²) beziehungsweise W 2.5 (5'903 m²) und ist verkehrsmässig hauptsächlich über die Rebhüslstrasse erschlossen.

BAHOGE als Partner

Die Bemühungen des Horgner Gemeinderats, mit einem neuen Projekt den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern, reichen in die letzte Legislaturperiode zurück. Damals fanden auch erste Gespräche mit der Baugenossenschaft BAHOGÉ statt, die nach intensiven Verhandlungen im letzten Jahr zum Abschluss eines Baurechtsvertrags geführt haben. Dies vorbehältlich der Genehmigung durch den Souverän.

Die 1948 in Zürich gegründete Baugenossenschaft BAHOGÉ (Bau- und Holzarbeitergenossenschaft) ist schwergewichtig in der Stadt Zürich und in der Agglomeration tätig und besitzt heute rund 1'000 Genossenschaftswohnungen. Das Schwergewicht der BAHOGÉ liegt bei Familienwohnungen, daneben bietet sie auch Wohnungen an für Singles, Seniorinnen und Senioren. Die Wohnungen der BAHOGÉ sind jeder Spekulation entzogen und



Unterhalb der Bahnlinie entstehen 40 Genossenschafts- und 12 gemeindeeigene Wohnungen

Quelle: Gemeinde Horgen

dürfen gemäss ihrer Statuten nicht verkauft werden. Die BAHOGÉ ist eine aktive Wohnbaugenossenschaft. Sie verwaltet nicht nur ihre Wohnungen, sie realisiert auch immer wieder neue, überblickbare Siedlungen, wie aktuell in Volketswil.

Die BAHOGÉ ist eine professionelle, mittelgrosse Baugenossenschaft, die in ihren Siedlungen erfolgreich auf eine gute Durchmischung achtet und auch für grosszügige Grünzonen und Spielplätze sorgt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die BAHOGÉ der richtige Partner für die Realisation des vorliegenden Projekts ist.

Eckdaten des Baurechtsvertrags

Das Grundstück «mittleres Hüenerbüel» soll nicht verkauft, sondern es soll mit der BAHOGÉ ein Baurechtsvertrag auf 100 Jahre abgeschlossen werden. Im Vertrag wird verankert, dass die Gemeinde und die BAHOGÉ sich verpflichten, möglichst günstigen, der Spekulation entzogenen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Die BAHOGÉ ist ferner verpflichtet, sich bei der Gestaltung der Mietzinse an die Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich zu halten (Kostenmiete; regelt die höchstzulässige Mietzinssumme des gemeinnützigen Wohnungsbaus).

Kostenmiete

Die Wohnbaugenossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert. Das heisst, sie erwirtschaften mit ihren Liegenschaften keinen Profit. Sie verrechnen nur eine so genannte Kostenmiete, das heisst, lediglich so viel, wie sie die Wohnung effektiv kostet (inklusive Land oder Baurechtszinsen, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung). Die Immobilien können nicht weiterverkauft werden und sind somit langfristig der Spekulation entzogen.

Je älter eine genossenschaftliche Liegenschaft ist, desto günstiger wird sie im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt.

Marktmiete

Im Gegensatz zu Wohnbaugenossenschaften wenden institutionelle und private Vermieter meistens das Prinzip der Marktmiete an, da sie gewinnorientiert vorgehen und mit ihrer Investition einen Profit erwirtschaften möchten. Hier bestimmt, vorbehältlich der Missbräuchlichkeit, der Markt das Angebot (Angebot und Nachfrage).

Die BAHOGÉ bezahlt der Gemeinde einen jährlichen Baurechtszins, basierend auf einem ermässigten Landwert von Fr. 800.– m² zu einem Zinsfuss von 3 % während der gesamten Vertragsdauer. Die Zinspflicht beginnt mit dem Bezug der Hälfte der geplanten Wohnungen, spätestens zwei Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.

Erstmals nach 10 Jahren und später alle 5 Jahre wird der Baurechtszins um die Hälfte der aufgelaufenen Teuerung angepasst.

Nach 100 Jahren erfolgt der Heimfall dieser Bauten. Sie gehen dannzumal zu einem ermittelten oder durch das Schiedsgericht festgelegten Verkehrswert zurück an die Gemeinde.

Die BAHOGÉ will auf den rund 7'000 m² dieses Grundstücks eine Wohnüberbauung mit rund 40 Familienwohnungen nach Minergie-Standard realisieren. Um eine sowohl architektonisch, als auch konzeptionell hochwertige Siedlung bauen zu können, wird die BAHOGÉ einen Architekturwettbewerb durchführen.

Die Gemeinde wird sich hier zusätzlich engagieren, indem sie auf dem Rest der zur Verfügung stehenden Baulandparzelle Richtung Alpenblickstrasse ein gemeindeeigenes Mehrfamilienhaus mit ca. 12 Wohnungen realisieren will. Dieses soll in den Architekturwettbewerb miteinbezogen und später ein Teil der Siedlung sein. Mit diesem gemeindeeigenen Haus will der Gemeinderat das Wohnungsangebot für Familien mit tiefem Einkommen ergänzen. Dieses Haus ist aber nicht Teil dieser Vorlage und wird dem Souverän zu einem späteren Zeitpunkt zum Entscheid unterbreitet. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wird auch den Aussenräumen ein besonderes Augenmerk geschenkt werden. Die im kommunalen Verkehrsrichtplan festgesetzte Fussgänger Verbindung zwischen Alpenblick- und Rebhüslistrasse wird im Rahmen der Überbauung realisiert.

Finanzielle Aspekte

Die Baulandparzelle wird heute vom Pächter des gemeindeeigenen Landwirtschaftsbetriebs Tödi aufgrund eines Gebrauchsleihevertrags ohne Entschädigung an die Gemeinde bewirtschaftet. Künftig ist der Gemeinde als Grundeigentümerin ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 168'000.– zu entrichten. Im Bewusstsein, dass der heutige Verkehrswert bei Fr. 1'400.– bis Fr. 1'500.– pro m² liegt, unterbreitet der Gemeinderat bewusst eine Doppelvorlage. Mit dem Buchgewinn von rund Fr. 4'900'000.– aus dem Verkauf der Landparzelle «unteres Hüenerbüel» kann beim Grundstück «mittleres Hüenerbüel» der Landpreis rechnerisch auf Fr. 800.– gesenkt werden. Dieser Buchgewinn wird gezielt eingesetzt für die Ermöglichung von bezahlbarem, genossenschaftlichem Wohnungsbau.

Basierend auf diesen Landpreisüberlegungen ist die BAHOGÉ in der Lage, beispielsweise eine moderne 4½-Zimmerwohnung mit 110 m² Nettogeschossfläche zu einem monatlichen Nettomietzins von rund Fr. 2'000.– anzubieten. Dies entspricht einer reduzierten Bruttorendite von ca. 5.75 %.

«40 neue, bezahlbare Familienwohnungen»

Zeitplan

Der Projektierung der genossenschaftlichen Wohnüberbauung geht ein Architekturwettbewerb für ein baueingabefähiges Projekt im Minergie-Standard voran. Im Herbst 2010 soll die Baueingabe erfolgen, der Baubeginn ist auf Frühling 2011 und die Fertigstellung auf Frühling 2012 geplant. Eine separate Abstimmungsvorlage über die Realisierung eines gemeindeeigenen Hauses ist auf 2010 vorgesehen.

Schlussfolgerungen und Antrag

Mit dem Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der BAHOGÉ auf der Parzelle im «mittleren Hüenerbüel» wird – erstmals seit 1994 wieder – in der Gemeinde Horgen neuer genossenschaftlicher Wohnraum erstellt. Dies ist eine wichtige sozialpolitische Aufgabe, die dank der Verknüpfung, das heisst dem gleichzeitigen Verkauf der Parzelle im «unteren Hüenerbüel» und dank dem daraus resultierendem Buchgewinn, ermöglicht wird. Der Gemeinderat bittet die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 1. September 2008

GEMEINDERAT HORGÉ

Der Präsident: W. Bosshard

Die Substitutin: M. Neidhart

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir halten an unserer Empfehlung zu Handen der Gemeindeversammlung fest und empfehlen den Stimmberechtigten weiterhin, dieser Vorlage zuzustimmen.

Horgen, 16. September 2008

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident: U. Niggli

Der Aktuar: R. Gemperle

