

Anträge und Weisungen

***Einladung zur
ausserordentlichen
Gemeindeversammlung***

*Montag, 26. März 2012, 20.00 Uhr
im Gemeindesaal,
Alte Landstrasse 250*

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur

**ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom
Montag, 26. März 2012, 20.00 Uhr,
im Gemeindesaal, Alte Landstrasse 250**

Wir freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen werden.

Anträge

1. Erhöhung Projektierungskredit für das Schul-Mehrzweckgebäude Blatten
2. Ermächtigung zum Verkauf der Gemeindeliegenschaft Seestrasse 152

Die behördlichen Anträge liegen ab Freitag, 24. Februar 2012, während der ordentlichen Publikumszeiten in der Präsidialabteilung zur Einsicht auf.

Falls die Gemeindeversammlung zu lange dauert, wird diese am 27. März 2012 fortgesetzt.

Männedorf, 1. Februar 2012

Der Gemeinderat

1. Erhöhung Projektierungskredit für das Schul-Mehrzweckgebäude Blatten um CHF 1.10 Mio.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Erhöhung des Projektierungskredits vom 13. Dezember 2010 für die Projektierung eines neuen Schul- und Mehrzweckgebäudes auf dem Schulareal Blatten (CHF 1'450'000, inkl. MwSt.) um CHF 1'100'000 auf CHF 2'550'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung wird genehmigt.
2. Der Projektierungskredit erhöht oder senkt sich allenfalls um die Mehr- oder Minderkosten, welche durch einen veränderten Baukostenindex verursacht werden (Preisbasis April 2011).

1. Worum es geht

Am 13. Dezember 2010 hat die Gemeindeversammlung einen Kredit von CHF 1.45 Mio. für die Projektierung eines Schul-Mehrzweckgebäudes mit grossem Mehr genehmigt. Insbesondere wurde das ausgewiesene Raumprogramm der Schule als stichhaltig anerkannt. Warum muss dieses Geschäft nun ein Jahr später nochmals vor den Souverän? Am ausgewiesenen Raumbedarf und dem daraus abgeleiteten von den kantonalen Behörden bereits bewilligten Raumprogramm hat sich ja nichts geändert.

Das Mitte 2011 beauftragte Generalplanerteam stellte bei der Projektbearbeitung gravierende Unstimmigkeiten zwischen Raumprogramm und einer 2010 erstellten Machbarkeitsstudie fest. Ein anerkannter Experte war damals beauftragt worden die konkreten Möglichkeiten zur Realisierung des Raumprogramms auf dem Schulareal Blatten aufzuzeigen. Seine Studie gab vor, dass das Raumprogramm der Schule innerhalb des zulässigen Volumens des Bebauungsplans umgesetzt werden könne.

Nun stellt sich heraus, dass ein 10'000 m³ grösseres Bauvolumen für die vollständige Umsetzung des bestehenden, unveränderten Raumprogramms nötig ist. Im Vergleich zur Machbarkeitsstudie ist dies ein 50% höherer Volumenbedarf. Nach heutigem Wissensstand bedeutet dies, dass die korrekten Investitionskosten nicht rund CHF 20 Mio. betragen, sondern bei CHF 30 bis 35 Mio. liegen. Entsprechend müssen die 2010 ausgewiesenen Projektierungskosten um CHF 1.10 Mio. nach oben korrigiert werden.

Das grössere, nun korrekt berechnete Bauvolumen sprengt auch den Rahmen des Bebauungsplans. Es musste deshalb ein neues bauliches Konzept entwickelt werden, um das Raumprogramm auf dem ortsbaulich sensiblen Schulgelände trotzdem realisieren zu können. Die Volumenstudie des Generalplanerteams teilt die Nutzungen auf zwei Einzelgebäude auf und verlegt die Turnhallen unter das bestehende Rasenspielfeld.

Die Baukommission hat am 26. Oktober 2011 die Projektierung sistiert, um die Situation zu analysieren und das weitere Vorgehen zu prüfen. Um Transparenz herzustellen wurde an der Sitzung des Gemeinderats vom 6. Dezember 2011 beschlossen, das Geschäft unter den neuen Rahmenbedingungen nochmals vor die Gemeindeversammlung zu bringen. So können die Bürgerinnen und Bürger mit dem vollen Wissen aller Fakten über eine Erhöhung des Planungskredits beschliessen. Dabei ist allen Verantwortlichen klar, dass die Diskussion über den Projektierungskredit gleichzeitig eine Diskussion über das Projekt Mehrzweckgebäude darstellt. Deshalb werden hier nochmals die wichtigsten Aspekte des Gesamtprojekts dargestellt. Ein Beschluss über die Erhöhung des Projektierungskredits ist letztlich eine Vorentscheidung für die Realisierung des Projekts.

2. Hintergrund

2004 gab die Schule in Zusammenarbeit mit der politischen Gemeinde eine umfassende Untersuchung über die Schulbauentwicklung in Auftrag. Gleichzeitig wurde auch ein Bebauungsplan Blatten auf Wunsch der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet. Darin wird das heutige Aula/Turnhallegebäude als Bereich für einen allfälligen Neubau ausgewiesen. Bereits damals wurde überlegt, welche Räume die Schule dort künftig unterbringen könnte. 2008 wurde der Bedarf nach zusätzlichem Schulraum akut. Die Planung des Mehrzweckgebäudes wurde aufgenommen.

Unter der Auflage einer umfassenden Analyse wurde die Planung 2009 durch die politische Gemeinde neu lanciert und 2009/10 für die gesamte Schule durchgeführt. Aufgrund dieser Erkenntnisse fasste die Schulpflege im Februar 2010 ihre Schulentwicklungsstrategie in einem Schulpflegebeschluss abschliessend zusammen. Darin wird die Zentrumsstrategie für die vier Schulstufen (Kindergarten, Unter-, Mittel- und Oberstufe) bestätigt. Danach soll die Unterstufe mit dem neuen Mehrzweckgebäude zu einem eigenen Zentrum auf dem Blattenareal ausgebaut werden.

Ein externer Bauherrenberater wurde beigezogen und ein auf Schulbauten spezialisiertes Architekturbüro mit einer vertieften Machbarkeitsstudie beauftragt. Grundlage war die Schulraumstrategie, die das Unterstufen-Mehrzweckgebäude auf dem Schulareal Blatten in den Gesamtkontext der Schule stellte. Der Auftrag umfasste:

- Überprüfung des Schulraumangebots (Bedarfsermittlung)
- Entwicklung eines konkreten und detaillierten Raumprogramms zur Bedarfsdeckung
- Überprüfung des Bauvolumens innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans
- Ermittlung der approximativen Baukosten

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie war die Grundlage für Antrag und Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2010.

Nach der Annahme des Geschäfts bestimmte der Gemeinderat am 25. Mai 2011 mittels eines Submissionsverfahrens das Generalplanerteam. In der Projektbearbeitung wurden Ende August die gravierenden Unstimmigkeiten zwischen Raumprogramm und dem im Bebauungsplan definierten möglichen Bauvolumen festgestellt.

Die Klausur der Schulpflege zeigte, dass das 2010 verabschiedete und in vollem Umfang notwendige Raumprogramm keinen Spielraum für Korrekturen zulässt. Dieses hätte von Anfang an ein deutlich grösseres und entsprechend teureres Projekt erfordert.

Mit der Volumenstudie des Generalplanerteams liegt nun ein bereinigter Vorschlag mit neu zwei Gebäudeteilen vor. Auf Empfehlung der Baukommission beantragt der Gemeinderat, mit diesem Konzept das gesamte verifizierte Raumprogramm konsequent umzusetzen.

3. Was die Schule braucht

Die Schule Männedorf hat in den Abstimmungsunterlagen 2010 ihren Raumbedarf im Detail ausgewiesen. Daran hat sich seither nichts geändert. Zusammengefasst: der heutige Schulraum genügt den Anforderungen einer Schule gemäss aktuellem Volksschulgesetz nicht mehr.

Auf dem Schulareal Blatten fehlen Klassenzimmer für die Unterstufe und ausreichender Raum für den Lehrpersonenbereich. Ein weiterer Singsaal und eine weitere Turnhalle sind betrieblich dringend notwendig. Die bestehenden Räume für die stark wachsende familien- und schulgängende Betreuung (FSB) sind zu klein und die extern eingemietete Schul- und Gemeindebibliothek sollte schon lange integriert und vergrössert werden.

Diese Fakten sind das Resultat einer Entwicklung, welche die Schulpflege seit längerem beobachtet hat und auf die folgenden drei Faktoren zurückführt:

1. Weitere Zunahme der Schülerzahlen

Der primäre Faktor für die Schulraumplanung ist die andauernde Entwicklung der Schülerzahlen. Bei einer künftigen Bevölkerungszahl von 12'000 bis 13'000 Einwohnern wird die Zahl der Schülerinnen und Schüler von aktuell knapp 1'150 um 200 auf ca. 1'350 ansteigen.

2. Erweiterung der Dienstleistungen

Als zweiten Faktor gilt es den räumlichen Bedarf der gesetzlich vorgeschriebenen Dienstleistungen zu erfüllen. Das umfasst alle therapeutischen und sonderpädagogischen Leistungen, die ausser-schulische Betreuung (FSB) mit Mittagstisch und Ganztageshort sowie die Dienstleistungen der Schulsozialarbeit.

3. Verbesserung der Organisation

Der dritte Faktor liegt in der Organisation der Schule Männedorf in autonome Schulzentren für Kindergarten, Unter-, Mittel- und Oberstufe. Sie hat sich betrieblich bewährt und bedeutet, dass die oben genannten Dienstleistungen inklusive der Schülerclubs und der musikalischen Früherziehung in jedem der Zentren stufengerecht angeboten werden müssen.

Während des Tages ist die Schule dringend auf die neuen Räume angewiesen. In den Randstunden können diese Räume auch öffentlich genutzt werden. In der gemeinsamen Schul- und Gemeindebibliothek wird die Gesamtbevölkerung künftig ein optimiertes Angebot nutzen können. Die neuen Turnhallen erweitern das Hallenangebot für die Männedörfler Vereine.

Das Raumprogramm ist nochmals intensiv auf Optimierungs- und Sparmöglichkeiten überprüft worden. Im Bereich Aula bot sich eine Reduktion um das Foyer an. Ansonsten bleibt es beim 2010 vorgestellten Programm:

6 Klassenzimmer inkl. Lehrerbereich	640 m ²
Singsaal	288 m ²
Hort/Schülerclub	525 m ²
Sportbereich mit zwei Turnhallen und Garderoben	1'345 m ²
Schul- und Gemeindebibliothek mit sämtlichen Nebenräumen	500 m ²
Pausenhalle	120 m ²
Korridore, Garderoben und WC-Anlagen	270 m ²
Nebenräume	250 m ²

Dieses Raumprogramm stützt sich auf die im Zeitpunkt der Planung verbindlichen Schulbaurichtlinien des Kantons Zürich, die Minimalnormen vorgeben für Schulzimmer, Lehrpersonenbereich, Aulen, Turnhallen, Pausenhalle, Korridore, Garderobe und WC-Anlagen. Der Bedarf des Schülerclubs richtet sich nach den Hortrichtlinien des Kantons. Die Ausmasse der geplanten Bibliothek unterschreiten die Empfehlungen der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft der öffentlichen Bibliotheken (SAB).

Die unterirdisch zu erstellende Parkieranlage für 35 Fahrzeuge bleibt im Bauprogramm. Sie wird von den einschlägigen Bauvorschriften vorgeschrieben. Aus Sicht des Schulbetriebes stellt sie eine grosse und willkommene Entlastung des Aussenraumes der Schulhäuser dar und erhöht die Sicherheit während der Pausen.

4. Was bei der Machbarkeitsstudie schief lief

Am 30. August 2011 orientierte das Generalplanerteam die Baukommission, das vorgesehene Raumprogramm passe nicht in das definierte Volumen der Machbarkeitsstudie von ca. 21'000 m³. Stattdessen wird für die Umsetzung des Raumprogramms ein Volumen von 30'500 m³ veranschlagt. Diese Erhöhung um rund 50% wirkt sich entsprechend auf die Kosten aus und sprengt gleichzeitig den vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplans.

Angesichts der Komplexität des Bauvorhabens wird wohl kaum abschliessend zu beurteilen sein, wie dieser Fehler zustande kam. Sicher ist, dass bei der Berechnung des Volumens irrtümlich nur die Nettoflächen (ohne Innen- und Aussenwände, ohne Steigzonen für die Technik) und ungenügende Erschliessungsflächen berücksichtigt wurden. Zudem wurde ein weiterer Teil der Flächen ganz einfach vergessen.

5. Das überarbeitete Projekt

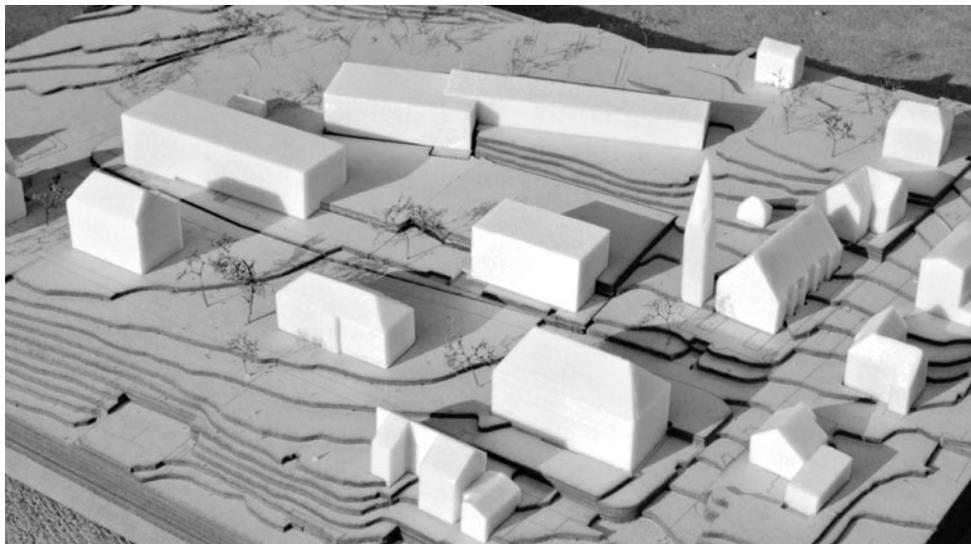
Zur Problemlösung hat das Generalplanerteam mehrere alternative Vorschläge erarbeitet und der Baukommission und Schule vorgestellt. Die vorliegende Variante setzt aus Sicht der Gremien das Raumprogramm ortsbaulich, organisatorisch und auch kostenmässig am besten um.

Baukörper

Anders als im Bebauungsplan und in der ursprünglichen Machbarkeitsstudie vorgesehen wird eine Lösung vorgeschlagen, die dem Blattenareal zwei weitere Gebäude hinzufügt und die Turnhallen in das Terrain integriert.

- Die Mehrzweckräume für die Familien- und Schülergänzende Betreuung, der Aulabereich und die Schul- und Gemeindebibliothek werden am Standort des bestehenden Aula-Gebäudes zusammengefasst.

- Die Schulräume für die Unterstufe und die beiden Turnhallen sollen vom Mehrzweckgebäude getrennt im Bereich des heutigen Rasenspielfeldes situiert werden. Dabei ist geplant, die neuen Turnhallen ins Terrain zu verlegen.



Die Verteilung der Funktionen auf zwei Gebäude bewirkt eine massstäbliche Eingliederung der Neubauteile in das Gesamtensemble des Blattenareals. Die Turnhallen werden unter das Rasenspielfeld in das Gelände integriert. Den bestehenden historischen Schulhäusern wird ein weiteres hinzugefügt. Die verbleibenden Mehrzweck-Funktionen werden in einem passend reduzierten Baukörper zusammengefasst. Das neue Konzept weicht zwar vom Bebauungsplan ab wurde aber von der Kantonalen Denkmalpflege bereits wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Organisation der Gebäude

Die Trennung der Organisationseinheiten (Schule/Turnen – Hort/Aula/Bibliothek) reduziert die Verkehrswege innerhalb der Gebäude. Die Schulnutzung lässt sich besser von öffentlich zugänglichen Bereichen trennen. Räume mit unterschiedlichen Raumhöhen können im Gesamtkonzept besser und somit kostensparender angeordnet werden.

Kosten

Nach heutigem Wissensstand beträgt die Gesamtinvestition zwischen CHF 30 und 35 Mio. (inklusive Projektierungskredit). Im Rahmen dieser Kosten wird der Ausbau aller Gebäude im Minergie-P-Eco Standard angestrebt.

Die Neugliederung in zwei Teilgebäude hat keine Auswirkungen auf die Gesamtinvestition. Vielmehr ermöglicht die zeitliche Aufteilung in zwei Baulose (aufeinanderfolgende Etappen) die Schulzimmer ein Jahr früher zu beziehen. Dies reduziert den Aufwand für provisorische Räume.

Der Ausführungskredit für das Bauprojekt wird den Stimmbürgerinnen und -bürgern an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 zur Abstimmung vorgelegt.

6. Alternativen

Angesichts der neuen Situation hat die Baukommission Alternativen überprüft. Es zeigte sich rasch, dass Varianten mit Abstrichen am Raumprogramm und geringeren Kosten kaum Verbesserungen zur heutigen Situation bringen, im Betrieb aber zu erheblichen Mehrkosten führen.

Das neue Schulzentrum Blatten nimmt im ganzen Schulraumentwicklungsprozess eine zentrale Stellung ein. Es ist sein grösster und wichtigster Baustein. Ohne diesen Teil lassen sich die Grundsätze der Schulraumplanung mit vier Stufenzentren nicht umsetzen. Mit dem Unterstufenzentrum werden zudem die räumlichen Voraussetzungen für den Um- und Ausbau des Areals Wiesli in ein Kindergartenzentrum geschaffen.

Ohne das geplante Unterstufenzentrum genügt das Angebot der Schule Männedorf nicht mehr den kommenden Anforderungen und betrieblich steigen die Mehrkosten zu Lasten der laufenden Rechnung. Das Angebot der familien- und schulergänzenden Betreuung (FSB) wird bei der stetig steigenden Nachfrage ohne Provisorien nicht zu bewältigen sein. Die Kindergarten- und Unterstufenkinder werden für die heute üblichen schulischen Dienstleistungen teilweise beträchtliche Wege innerhalb Männedorfs in Kauf nehmen müssen.

7. Warum es einen höheren Projektierungskredit braucht

Der Projektierungskredit umfasst alle Leistungen, die bis zur Vorlage des Ausführungskredits erbracht werden müssen. Ein wesentlicher Bestandteil ist das Honorar des Generalplanerteams inklusive aller Fachplaner. Die im Rahmen eines öffentlichen Submissionsverfahrens eingegangenen Honorarangebote basieren auf den Vorgaben der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) und den Berechnungsnormalien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA).

Mit dem korrigierten, grösseren Bauvolumen steigt der Planungsaufwand. Entsprechend müssen die Honorare und somit der Projektierungskredit angepasst werden. Die im Rahmen der Submission offerierten Stundenansätze bleiben dabei unverändert.

Die vom Gesamtplanerteam zu erbringenden Leistungen (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, teilweise Ausschreibungsphase) entsprechen im Umfang dem ursprünglichen Projektierungskredit, wobei der bisherige Terminplan noch immer eingehalten werden kann. Die vorliegende Erhöhung des Projektierungskredits berücksichtigt auch bereits angefallene und durch den Gemeinderat genehmigte Kosten.

8. Zeitschiene des Projekts

Für die Projektierungsarbeiten ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung	Jan. 2012–April 2012
Erarbeitung Projekt mit Kostenvoranschlag	April 2012–Okt. 2012
Eingabe Baugesuch	Juni 2012
Voraussichtliche Baubewilligung	Dez. 2012
Vorbereitung Urnenabstimmung	Okt. 2012–Feb. 2013
Urnenabstimmung	3. März 2013
Ausschreibung Rohbau	Juli 2012–März 2013
Vergabe Rohbau	April 2013

Für die Bauarbeiten ist folgender Terminplan vorgesehen:

Baubeginn Gebäude 1 (Schule/Turnhallen)	April 2013
Fertigstellung Gebäude 1	Juli 2014
Baubeginn Gebäude 2 (FSB/Aula/Bibliothek)	Juli 2014
Fertigstellung Gebäude 2	Dez. 2015

9. Finanzielle Konsequenzen für die Gemeinde

Ausgangslage

Gemäss Finanzplanung für die Jahre 2011 bis 2015 werden die Rechnungsabschlüsse der Gemeinde Männedorf negativ sein. Die hohen Investitionen in den meisten Bereichen der Gemeindetätigkeit werden das Nettovermögen der Gemeinde aufbrauchen. Die Nettoinvestitionen müssen ab 2012/13 deshalb durch Kreditaufnahme gedeckt werden. In diesen Nettoinvestitionen ist der ursprüngliche Betrag von CHF 19.50 Mio. bereits beinhaltet.

Konsequenzen der Mehrinvestitionen

In der Investitionsrechnung werden die höheren Projektierungs- bzw. Baukosten durch eine erhöhte Kreditaufnahme im gleichen Umfang zu finanzieren sein.

Für die Laufenden Rechnungen resultieren aus den Mehrinvestitionen höhere Abschreibungen. Wegen der vorgeschriebenen degressiven Abschreibungssystematik (10% auf den Restwert der Investitionen) kommen die Auswirkungen der Abschreibungen in den ersten Jahren stärker im Rechnungsabschluss zum Ausdruck. Zudem kommen betriebliche Folgekosten im Umfang von pauschal 2% bzw. CHF 500'000 auf ca. CHF 25 Mio. – CHF 35 Mio. abzüglich Wert der heutigen Anlage – (gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt vom 10.10.1984 bzw. 1.5.2011), sowie personelle Mehrkosten im betrieblichen Unterhalt von geschätzten CHF 100'000 und zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbare jährlich höhere Zinsbelastungen dazu. Der Cashflow der Laufenden Rechnung in den einzelnen Jahren wird durch die höheren Zinskosten und betrieblichen Folgekosten geschmälert.

Konsequenzen für den Steuerfuss

Eine Steuerfusserhöhung ist allein aufgrund obiger Überlegungen beim heutigen Zinsniveau unwahrscheinlich. Je nach konjunktureller Lage, Steuerertrags- bzw. genereller Ausgabenentwicklung kann sie aber nicht ausgeschlossen werden.

10. Projektierungskredit

Der neue Gesamt-Projektierungskredit (inkl. MwSt.) gliedert sich in die folgenden Elemente:

Bereits aufgelaufene Kosten (durch den Gemeinderat bewilligte Kredite und Teile des bewilligten Projektierungskredits der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2010):

Vorbereitungsarbeiten (bis und mit Generalplanersubmission)	CHF	90'000
Volumenstudie des Generalplanerteams (inkl. Nebenkosten)	CHF	145'000
Total aufgelaufene Kosten (inkl. MwSt.)	CHF	235'000

Projektierungskosten:

Honorar Generalplanerteam	CHF	1'810'000
Fachplanung Licht	CHF	10'000
Bauphysikalische und bauakustische Beratung	CHF	20'000
Honorar Landschaftsarchitekt	CHF	60'000
Honorar Geometer	CHF	10'000
Honorar Geologie	CHF	15'000
Planung/Bewilligung Provisorien	CHF	20'000
Öffentlichkeitsarbeit	CHF	70'000
Nebenkosten	CHF	110'000
Mehrwertsteuer (8%)	CHF	170'000
Rundung und Unvorhergesehenes	CHF	20'000
Total Projektierungskosten (inkl. MwSt.)	CHF	2'315'000

Gesamtkosten bis Urnenabstimmung (inkl. MwSt.) **CHF 2'550'000**

./.. Bereits bewilligter Kredit (inkl. MwSt.) **CHF 1'450'000**

Krediterhöhung **CHF 1'100'000**

In diesem Gesamtkredit sind alle vom Gemeinderat bewilligten Kredite für die Vorbereitung des Projektierungskredits, für die bereits erarbeitete Machbarkeitsstudie sowie für die fachliche Begleitung der Vorbereitungsphase bis und mit Auswahlverfahren Generalplanerteam berücksichtigt.

Empfehlung

Die Schule Männedorf hat dringenden Bedarf für die geplanten Räumlichkeiten. Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen deshalb den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

2. Ermächtigung des Gemeinderats für den Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 152

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

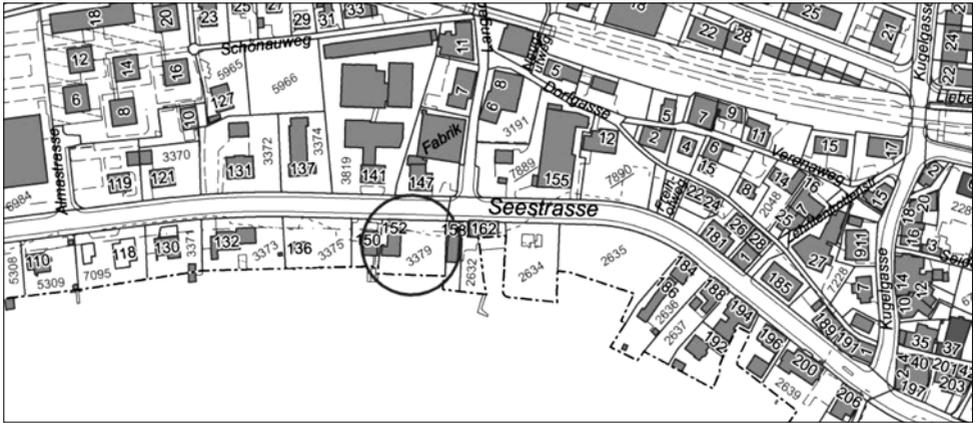
1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Seestrasse 152, bestehend aus Wohnhaus mit Gewerbe, Assek.-Nr. 719
1'112 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, Kat.-Nr. 3379
in einem Bieterverfahren zum Preise von mindestens CHF 5'000'000 innerhalb der nächsten sechs Jahre, d.h. bis 31. März 2018, zu verkaufen.
2. In die Ermächtigung eingeschlossen ist insbesondere auch die Ausgabenbewilligung für alle sich aus dem Verkauf ergebenden Aufwendungen.

Das Wesentliche in Kürze

Vorgeschichte

Die am 22. Februar 2006 verstorbene Verena Engeler, wohnhaft gewesen in Männedorf, hat testamentarisch die Politische Gemeinde Männedorf als Universalerbin eingesetzt. Zum Nachlass gehörte nebst einer grösseren Barchaft die Liegenschaft Seestrasse 152 in Männedorf. Diese wird von einer langjährigen Mieterschaft bewohnt, die im Gebäude auch eine Druckerei betreibt. Die Liegenschaft ist seit 15. Februar 2007 im Besitz der Gemeinde. Seither wurden auf Kosten der Gemeinde weder Unterhalts- noch Sanierungsarbeiten ausgeführt. Ebenfalls unverändert beibehalten worden ist das bestehende Mietverhältnis.





Ausgangslage

Zu den Aufgaben des Gemeinderats gehört auch die aktive Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Liegenschaften und Grundstücke. So sind Objekte, die für kommunale Bedürfnisse, d.h. für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht oder nicht mehr benötigt werden und keine Landreserve für eine öffentliche Nutzung darstellen, zu verkaufen. Dies gilt insbesondere für Liegenschaften, die in absehbarer Zeit einen hohen Unterhalts- und Sanierungsbedarf aufweisen, aber nur einen geringen Ertrag abwerfen. Diese Voraussetzungen treffen auf die zum Verkauf vorgesehene Liegenschaft Seestrasse 152 in hohem Masse zu. Sie liegt direkt am See in der Wohnzone W1.0. Mit einer Parzellengrösse von 1'112 m² ist sie für gehobene Wohnzwecke prädestiniert. Daraus, aber auch aufgrund der peripheren Lage, kann praktisch ausgeschlossen werden, dass sie je für öffentliche Zwecke, z. B. auch als Grünanlage mitten in einem Wohngebiet, sinnvoll genutzt werden kann. Für einen Verkauf spricht auch die Tatsache, dass in Zukunft grössere Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten anstehen. Diese werden weder mit den heutigen noch mit zukünftigen höheren Mieten finanziert werden können. Der Haushalt soll nicht mit Finanzvermögen belastet werden, das keinen Ertrag oder gar Verluste generiert.

Als weitere Variante wurde die Abgabe im Baurecht geprüft, aus praktischen wie auch aus finanziellen Gründen aber wieder verworfen. Kleine und überbaute Einzelparzellen eignen sich nicht für eine derartige Nutzung und sich daraus ergebende Erträge wären zu bescheiden. Damit verbleibt als einzige Lösung ein Verkauf. Die daraus dem Haushalt zufließenden Mittel können für die Mitfinanzierung des grossen Investitionsbedarfs der kommenden Jahre, z.B. der Neubau des Mehrzweckgebäudes Blatten, verwendet werden. Gleichzeitig kann damit einer, gemäss der aktuellen Finanzplanung, hohen zusätzlichen Verschuldung zumindest teilweise entgegengewirkt werden.

Vorgehen zum Verkauf und Preisvorstellungen

Für Grundstücke mit direktem Seeanstoß werden Preise bezahlt, die weit über den Werten im übrigen Gemeindegebiet liegen. Dabei ist für den Verkauf eine Methode zu wählen, welche diese Marktverhältnisse berücksichtigt. Analog der Vorgehensweise beim früheren Verkauf von Grundstücken «in der Gruben» soll die Liegenschaft in geeigneten Medien öffentlich ausgeschrieben werden. Damit ist es allen Interessierten möglich, ein Kaufangebot einzureichen. Der Gemeinderat geht aufgrund von Vergleichswerten davon aus, dass ein Verkaufspreis von mindestens CHF 5.0 Mio. zu erzielen ist.

Auflösung des Mietverhältnisses

Die Mieter sind über die Verkaufsabsicht des Gemeinderats bereits informiert. Erste Gespräche haben stattgefunden, mit dem Ziel, das Mietverhältnis einvernehmlich bis Ende 2012 aufzulösen. Eine Unterstützung bei der Suche nach einer alternativen Wohnmöglichkeit wurde den Mietern zugesichert. Nach erfolgter Erteilung der Ermächtigung für den Verkauf der Liegenschaft durch die Gemeindeversammlung, wird der Gemeinderat das bestehende Mietverhältnis künden.

Ablauf der Ermächtigung

Die Ermächtigung ist befristet auf fünf Jahre. Wenn es bis spätestens 31. März 2018 zu keinem Verkauf (Eigentumsübertragung) kommt, verliert sie ihre Gültigkeit.

Finanzielles

Die Liegenschaft Seestrasse 152 figuriert im Finanzvermögen. Der Buchwert beträgt CHF 701'000. Bei einem Verkaufspreis ab CHF 5.0 Mio. wird sich ein namhafter Buchgewinn ergeben. Weil die Liegenschaft nicht belastet ist, fliesst der gesamte Nettoerlös in Form von Bargeld in den Finanzhaushalt der Gemeinde.

Schlussfolgerung

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 152 kann die Vorgabe, sich von Immobilien zu trennen, die auf absehbare Zeit für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht benötigt werden, einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen und nur einen geringen Ertrag abwerfen, umgesetzt werden. Dazu wird der Verkauf dem Finanzhaushalt flüssige Mittel zuführen, die für die Finanzierung des grossen anstehenden Investitionsbedarfs eingesetzt werden können. Dies führt zu einer geringeren Neuverschuldung, entlastet die Laufende Rechnung von höheren Zinsaufwendungen und dient somit letztlich der Stabilität des Finanzhaushalts der Gemeinde Männedorf.

Empfehlung

Aufgrund der geltenden Finanzkompetenzen ist die vorliegende Verkaufsermächtigung der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Verkauf zuzustimmen.

Gemeinderat (Amtsdauer 2010–2014)

Ressorts

Ressort Präsidiales und Kultur

Gemeindepräsident	André Thouvenin, Schönhaldenstrasse 76	044 921 66 27
1. Vizepräsident	Thomas Lüthi, Bergstrasse 96	044 920 35 52
2. Vizepräsidentin	Heidi Burkhardt, Kirchweg 4	044 920 49 80

Ressort Bildung*

Vorsteher	Urs Kuhn, Brunnenweg 7	044 920 00 85
Stellvertreter	Eric Labhard, Glärnischstrasse 163	044 790 33 11

Ressort Finanzen

Vorsteher	Giampaolo Fabris, Rosenweg 24	G 055 415 92 75
Stellvertreter	André Thouvenin, Schönhaldenstrasse 76	043 810 58 64

Ressort Gesundheit

Vorsteherin	Daniela Halder, Neuhofstrasse 14	043 843 59 09
Stellvertreterin	Heidi Burkhardt, Kirchweg 4	044 920 49 80

Ressort Hochbau/Planung

Vorsteher	Thomas Zwicker, Asylstrasse 64	G 044 586 93 01
Stellvertreter	Rolf Eberli, Brüschrstrasse 15	044 920 01 66

Ressort Infrastruktur

Vorsteher	Rolf Eberli, Brüschrstrasse 15	044 920 01 66
Stellvertreter	Thomas Zwicker, Asylstrasse 64	G 044 586 93 01

Ressort Liegenschaften

Vorsteher	Eric Labhard, Glärnischstrasse 163	044 790 33 11
Stellvertreter	Thomas Lüthi, Bergstrasse 96	044 920 35 52

Ressort Sicherheit

Vorsteher	Thomas Lüthi, Bergstrasse 96	044 920 35 52
Stellvertreter	Giampaolo Fabris, Rosenweg 24	G 055 415 92 75

Ressort Soziales

Vorsteherin	Heidi Burkhardt, Kirchweg 4	044 920 49 80
Stellvertreterin	Daniela Halder, Neuhofstrasse 14	043 843 59 09

Gemeindeschreiber

Stellvertreterin	Johannes Friess	044 921 66 23
	Martina Buri	044 921 66 24

Schulpflege (Amtsdauer 2010–2014)

Präsident	Urs Kuhn, Brunnenweg 7	044 920 00 85
Vizepräsidentin	Claudia Haab Gulich, Breitenloostrasse 2	044 920 11 67
Mitglieder	Christine Abegg, Feldhofstrasse 4	044 921 13 12
	Peter Kammermann, Leisibüelstrasse 126	044 920 13 79
	Brigitt Kracher Weber, Bergstrasse 108	044 921 16 12
	Thomas Odermatt, Alte Landstrasse 233	044 920 33 75
	Angelika Schwarz Hashemipour, Dreinepperstrasse 14a	044 921 16 81
	Markus Sutter, Ackerstrasse 35	044 921 16 47
	Gyewan Werder, Gufenhaldenweg 2B	044 920 62 14
Leiter Schulverwaltung	Heinz Bochsler, Schulstrasse 10	044 921 68 04

Sozialbehörde (Amtsdauer 2010–2014)

Präsidentin	Heidi Burkhardt, Kirchweg 4	044 920 49 80
Mitglieder	Anita Bienz Wunderli, Hofenstrasse 76	044 923 83 17
	Peter Egli, Haldenstrasse 80	044 920 55 39
	Thomas Humbel, Alte Landstrasse 178	043 477 08 68
	Barbara Luder-Bauer, Breitenloostrasse 29	044 920 39 58
	Hans-Peter Lüthi, Asylstrasse 50	044 920 59 88
	Daniela Zünd Heusser, Alte Landstrasse 232	044 790 44 83
Sekretariat	Rodolfo Colombi, Bahnhofstrasse 6	044 921 66 36

Rechnungsprüfungskommission (Amtsdauer 2010–2014)

Präsident	Rudolf Kübler, Wydenrainweg 26	044 920 36 63
Vizepräsident	Peter Leibundgut, Hofenstrasse 74	044 920 13 41
Mitglieder	Zeno Bauer, Neuhofstrasse 16	044 701 27 58
	Stephan Enzler, Gewerbestrasse 11	044 920 00 31
	Silvio Piffaretti, Weinrebenstrasse 49	044 915 57 88
	Susan Tanner, Sonnenbergstrasse 24	044 920 56 10
	Andreas Wicky	043 843 53 34