



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

09. November 2021 · Beschluss 224-2021

6.1.3 Baurechte

Stiftung Sporthalle Kloten; Kreditabrechnung städtischer Beitrag, Antrag an Gemeinderat

Ausgangslage

Auf Initiative einiger Vertreter aus dem Kreis der damaligen Kloten-Bülach Jets (Unihockey) wurde ein Projekt lanciert zur Erstellung einer zusätzlichen Sporthalle in Kloten. Die Trägerschaft besteht grundsätzlich aus einer Stiftung ("Stiftung Sporthalle Stighag"). Die Stadt Kloten hat sich finanziell an diesem Projekt beteiligt. Die Beteiligung umfasste im Wesentlichen die Einräumung eines zinslosen Baurechts, die Gewährung eines Darlehens, welches mit der Heimfallentschädigung verrechnet werden soll, dem Erlass von Bewilligung und Erschliessungsgebühren sowie einem Beitrag an die Kosten der Kompensation der Fruchtfolgefläche.

Der Gemeinderat der Stadt Kloten hat mit Beschluss Nr. 44-2016 folgende Beteiligung beschlossen:

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

Nachdem die Erstellung der Halle die ursprüngliche Kostenschätzung überschritten hatte, gelangte die Stiftung mit einem Gesuch um Erhöhung der städtischen Beteiligung an den Stadtrat. Dieser hat dem Gemeinderat die Erhöhung zur Genehmigung unterbreitet (StR-B 149-2019). Im Gemeinderat wurde der Zusatzkredit in der Folge reduziert. Da für die Bestimmung der Zuständigkeit der Hauptkredit und der Zusatzkredit zusammengesetzt werden müssen, und dies einen Betrag über Fr. 2'000'000 ergab, musste für die Bewilligung des Zusatzkredites eine Urnenabstimmung durchgeführt werden. Der Zusatzkredit beläuft sich auf Fr. 455'000 und setzte sich zusammen aus einer Erhöhung des Erlasses von Bewilligungs- und Erschliessungskosten (Fr. 150'000) sowie aus einem Beitrag der Stadt an die vom Kanton verlangten Ersatzmassnahmen für Fruchtfolgefläche (Fr. 305'000). Die Stimmbevölkerung hat dem Zusatzkredit an der Abstimmung vom 27. September (ursprünglich geplant war der Abstimmungstermin vom 17. Mai 2020, welcher jedoch aufgrund der Corona-Pandemie verschoben wurde) zugestimmt.

Kreditabrechnung

Gemäss Gemeindegesetz (GG; SR 131.1) § 112 sind Verpflichtungskredite, die von den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament bewilligt wurden, nach Vollendung des Vorhabens durch den Gemeindevorstand abzurechnen. Die Abrechnung bedarf der Genehmigung des Parlaments. Abzurechnen ist der Kredit für die Erschliessung des Landes im Baurecht, bestehend aus dem ursprünglich gewährten Erlass von Fr. 100'000 sowie der Erhöhung um Fr. 455'000 nach Genehmigung des Zusatzkredites, gesamthaft somit Fr. 555'000. Nicht abzurechnen sind die Heimfallentschädigung, welche im Sinne einer Eventualverpflichtung

gesprächen wurde sowie das Darlehen. Diese Umsetzung wird dem Gemeinderat jedoch zur Kenntnis gebracht.

Baurechtsvertrag und Heimfallentschädigung

Der Baurechtsvertrag über die Nutzung des Grundstücks wurde am 23. Mai 2018 abgeschlossen und dauert 50 Jahre, also bis 23. Mai 2068. Die Einräumung des Baurechtes erfolgte unentgeltlich. Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechtes fallen die bestehenden Bauten und Anlagen heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Für die heimfallenden Bauten und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung von Fr. 1'750'000. Die Grundeigentümerin kann die Entschädigung mit dem gewährten Darlehen verrechnen. Der Bauwert bzw. der Zustandswert der Sporthalle ist im Zeitpunkt des Heimfalls nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln. Ist der bestimmte Schätzwert tiefer als die vereinbarte Heimfallentschädigung von Fr. 1'750'000, so hat die Baurechtsberechtigte den Differenzbetrag der Grundeigentümerin auszugleichen. Ein allfällig höherer Schätzwert wird nicht ausgeglichen.

Darlehen

Das Darlehen wurde nach Unterzeichnung des Darlehensvertrages in Tranchen an die Stiftung Sporthalle ausbezahlt und steht bei der Stadt Kloten mit Fr. 1'750'000 in den Büchern.

Erläss der Erschliessungsgebühren

Gesamthaft wurde ein Kredit über maximal Fr. 250'000 zum Erlass von Bewilligungs- und Erschliessungsgebühren gesprochen (Fr. 100'000 mit GR 44-2016 sowie Fr. 150'000 mit Beschluss der Umenabstimmung vom 27. September 2020).

Am 15. Mai 2020 teilte die Stiftung mit, dass der Bau abgeschlossen sei und abgerechnet werden könne. Dazu wurde eine entsprechende Abrechnung eingereicht. Der Stadtrat hat diese Abrechnung geprüft und mit Beschluss Nr. 120-2020 die anrechenbaren Bewilligungs- und Erschliessungskosten auf Fr. 244'512.90 festgelegt.

Der Betrag wurde in zwei Tranchen (erste Tranche Fr. 100'000, zweite Tranche Fr. 144'512.90) an die Stiftung Sporthalle Stighag überwiesen (Anhang).

Beitrag an die Kosten zur Kompensation der Fruchtfolgefleichen

Für die Kompensation der Fruchtfolgefleichen wurde seitens der Stadt ein Beitrag von maximal Fr. 305'000 durch die Stimmbewölkerung bewilligt. Nachdem der Kanton die provisorische Anrechnung der Kompensation der Fruchtfolgefleichen auf der Parzelle Kat.-Nr. 5555 (Muetliken) in Bassersdorf verfügt hat, beantragte die Stiftung die Auszahlung des städtischen Beitrags. Die Gesamtkosten der Kompensation beliefen sich gemäss Vertrag der Stiftung mit der Firma Eberhard Bau AG über Fr. 292'800 zuzüglich Mehrwertsteuer, also insgesamt Fr. 315'345.60. Der Stadtrat hat diese Abrechnung geprüft und mit Beschluss Nr. 132-2021 festgelegt, dass der städtische Beitrag im Rahmen der provisorischen Anrechnung durch den Kanton an die Stiftung Sporthalle Stighag überwiesen werden kann.

Der Betrag in der Höhe von Fr. 305'000 wurde am 27. Mai 2021 an die Stiftung Sporthalle Stighag überwiesen (Anhang).

Erschliessung Land mit Baurecht, Kostenträger 340.5000.010

Der städtische Beitrag an die Stiftung Sporthalle Stighag an die Erschliessungs- und Bewilligungskosten (Fr. 250'000) und der Beitrag an die Ersatzmassnahmen für Fruchtfolgeflächen (Fr. 305'000) werden unter dem Überbegriff "Erschliessung Land mit Baurecht" dem Kostenträger 340.5000.010 zugewiesen. Dem Gesamtkredit von Fr. 555'000 stehen somit effektive Ausgaben in der Höhe von Fr. 549'512.90 gegenüber.

Beschluss:

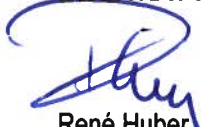
1. Der Stadtrat stimmt der Kreditabrechnung "Erschliessung Land mit Baurecht" (Kostenträger 340.5000.010, Kreditsumme Fr. 555'000) mit einem Betrag von Fr. 549'512.90 zu und beantragt dem Gemeinderat, diese zu genehmigen.
2. Der Gemeinderat nimmt die Auszahlung des Darlehens und die Regelung der Heimfallentschädigung zur Kenntnis.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
- Gemeinderatssekretariat
- Stadtpräsident
- Ressortvorsteher Gesundheit + Ressourcen
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Finanzverwaltung

Für Rückfragen ist zuständig: Markus Dolder, Bereichsleiter Finanzen + Logistik, 044 815 12 42

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Marc Osterwalder
Stv. Verwaltungsdirektor

Versandt: 11. Nov. 2021