



28. Sitzung vom 13. Dezember 2021, Geschäft Nr. 470 im Protokoll
des Gemeinderates

**470 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
Kat. 3297 / Einräumung Baurecht und Gewährung zinsloses Darle-
hen über Fr. 1 Mio. z.G. Trägerverein Trainingshalle Schürwies / Ge-
nehmigung**

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 44 vom 18. Januar 2021 hatte der Gemeinderat von einer Anfrage der IG Sport Egg Kenntnis genommen. Diese fragte an ob es möglich sei, auf dem Einspielplatz des Fussballplatzes Schürwies auf Kat. Nr. 3297 eine Trainingshalle (Baspo Doppelhalle Typ B) zu erstellen.

Inzwischen haben diverse Besprechungen mit den Vertretern des neu gegründeten Trägervereins Trainingshalle Schürwies stattgefunden. Die Mitglieder bestehen aus der IG Sport, dem FC Egg, des Tennisclubs Egg, des Turnvereines Egg, des Rugbyclubs Egg sowie dem UHC Pfannenstiel. Zudem wurde ein baurechtlicher Vorentscheid gegenüber Dritten eingeholt, welcher keine wesentlichen Hindernisse aus planerischer bzw. baurechtlicher Sicht aufgezeigt hat.

Trainingshalle

Nach dem negativen Entscheid der Bevölkerung zur Dreifachturnhalle in der Schulanlage Bützi Ende 2018 sind die sporttreibenden Vereine auf der Suche nach alternativen Standorten. Die neu aufgenommene Schulraumplanung wird voraussichtlich über einen Zeithorizont von 5 - 10 Jahren keine neuen Hallenplätze bereitstellen, sondern den Ersatz der bestehenden Hallen ohne Kapazitätsausbau vorsehen.

Abgesehen vom hohen Sanierungsbedarf bei den beiden Einfach-Hallen Bützi und Bachtel kann auch sonst die Nachfrage nach gedeckten Training und Sportmöglichkeiten mittelfristig nicht mehr in den bestehenden Turn- und Sporthallen abgedeckt werden.

Unter der Federführung der IG Sport Egg haben sich verschiedene Egger Sportvereine entschieden, selbst aktiv zu werden und nach Möglichkeiten zu suchen eine Sporthalle zu erstellen. In einer separaten Standortevaluation wurde festgestellt, dass auf dem bestehenden Einspielplatz des Fussballplatzes Schürwies die Möglichkeit besteht eine Trainingshalle zu erstellen. Der Vorteil sieht die IG Sport darin, dass sich der Platz in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) befindet und somit baureif ist.

Wöchentlich nutzen rund 550 Erwachsene und 1'000 Kinder die Sportanlagen der Gemeinde. Im Winter ist der Nutzerkreis leicht kleiner, da Hallenplätze fehlen. Geht man von einem Wachstum der Gemeinde auf rund 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern aus, wird der Bedarf in den nächsten Jahren noch steigen. Die aktuelle Bedürfnisabklärung bei den Vereinen hat ergeben, dass abends ein zusätzlicher wöchentlicher Bedarf von 49 – 55 h an Hallenstunden besteht. Eine Nutzung tagsüber ist noch nicht eingerechnet.

Es ist geplant, die neue Halle in erster Linie als Trainingshalle zu nutzen. Der Fokus wird auf die Zweckmässigkeit gelegt, auf die Ausrüstung mit Sprossenstangen, Reck etc. wird verzichtet. Priorität haben ein top Hallenboden, eine gute Beleuchtung und eine gute Raumakustik. Auf die Bereitstellung von Infrastruktur für die Durchführung von Wettkämpfen wird verzichtet.



Finanzierung der Halle

Investitionskosten

Es ist vorgesehen, dass die Sportvereine die Halle in Eigenregie erstellen. Die Finanzierung hängt von verschiedenen Rahmenbedingungen ab. Je nach Finanzierungsart (mit oder ohne Hypothek, Darlehen von Privaten) stehen folgende Szenarien im Vordergrund:

	SZENARIO 1 Tiefste Investitionskosten Hohe Spo Beltr. Untern. Hohe Beiträge Vereine KEINE Hypothek	SZENARIO 2 Tiefste Investitionskosten Hohe Spo Beltr. Untern. Hohe Beiträge Vereine MIT Hypothek
Investitionskosten	CHF 2'100'000.00	CHF 2'100'000.00
Beitrag Kantonalen Sportfond 15% (muss Vorfinanziert werden)	CHF 315'000.00	CHF 315'000.00
Eigenleistung Stunden (werden vom Sportfond zu den Inv. Kosten angerechnet) 2'000 CHF 30.00	CHF 60'000.00	CHF 60'000.00
Sponsoringbeiträge / Mat. Lieferungen zu SK Unternehmer	CHF 315'000.00	CHF 315'000.00
Beiträge Vereine	CHF 10'000.00	CHF 10'000.00
Zinsloses Darlehen Gemeinde Egg	CHF 1'000'000.00	CHF 1'000'000.00
Betrag Hypothek	CHF 0.00	CHF 200'000.00
Darlehen private	CHF 100'000.00	CHF 100'000.00
Nötige Sammlung Sponsoren / Gönner / Anlässe	CHF 300'000.00	CHF 100'000.00



Betriebskosten

Die Betriebskosten zeigen sich wie folgt:

Investitionskosten		CHF 2'100'000.00
Baurechtszins	0%	CHF 0.00
Darlehenszins	0%	CHF 0.00
Hypozins	1%	CHF 0.00
Amortisation Jahre	50	CHF 20'000.00
Energiekosten	Jahr	CHF 2'000.00
Reinigung 4h/W*40W (Intern. gelöst)	160h* 50 Fr.	CHF 8'000.00
Erneuerungsfond von Investitionskosten	0.3%	CHF 6'300.00
Total Unterhalt + Betriebskosten	Jahr	CHF 36'300.00
	Monat	CHF 3'025.00

Sollte der Trägerverein zusätzlich eine Hypothek aufnehmen, erhöhen sich die Betriebskosten für die Begleichung des Zinses und der Amortisation entsprechend.

Die Betriebskosten werden von den Vereinen alleine getragen. Es ist seitens des Trägervereins vorgesehen, dass die Vereine für die Belegung einer Halle, unabhängig wo diese steht, einen Beitrag pro Belegungsstunde leisten. Zudem ist angedacht, die Halle an Dritte, vor allem tagsüber, zu vermieten. Dies generiert Einnahmen, welche an die Betriebskosten angerechnet werden können.

Rechtliches

Gemäss § 27 Abs. 3 der Verordnung über den Gemeindehaushalt sind Darlehen mit unbefristetem Rückzahlungszeitpunkt auf 25 Jahre abzuschreiben. In der Praxis heisst das: Wird wie im konkreten Fall eine Rückzahlung über 50 Jahre vereinbart, ist das Darlehen buchhalterisch als Investitionsbeitrag zu betrachten. Dies heisst, die Gemeinde müsste ungeachtet der Amortisation des Trägervereins von jährlich Fr. 20'000, Fr. 40'000 der Buchhaltung als Abschreibung belasten. Ab dem 26. Jahr würden dann die Fr. 20'000 wieder als Einnahme verbucht werden. Nach Ablauf von 50 Jahren betragen die Abschreibungskosten für die Gemeinde wiederum null.

Zudem sind die Kapitalfolgekosten für Verzinsung des Darlehens über Fr. 1 Mio. auszuweisen. Gemäss Empfehlung des kantonalen Gemeindeamtes soll hierzu mit dem aktuellen Zinssatz gerechnet werden.

Folgekosten für die Gemeinde

Das Baurecht wird entschädigungslos eingeräumt. Geht man von einem Landpreis von Fr. 150/m² aus (Zone für öffentliche Bauten) ergibt dies einen Landwert von Fr. 180'000 (rund 1'200 m² x Fr. 150). Bei der analogen Anwendung der Regelung für die Abgeltung des Pachtzinses für die Erweiterung des Sportplatzes Kirchwies aus (Zins 0,5 Punkte unter Referenzzinssatz, Bandbreite 2 - 3,5 % entstehen für 50 Jahre minimale theoretische Gesamtkosten von Fr. 135'000 und maximale theoretische Kosten von Fr. 270'000, welche auch als Einnahmeausfälle betrachtet werden können. Es handelt sich um theoretische Grössen, weil die Gemeinde mit der Trainingswiese keine anderen Pläne hatte und auch keine Vermietung geplant war.



Das gesamte Grundstück inkl. Fussballplatz verfügt gemäss HRM2 über einen Wert von Fr. 95'000. Die Baukosten sind bereits vollständig abgeschrieben. Somit ergeben sich hier auch keine Zusatzkosten für die Gemeinde.

Zudem sind die Kapitalfolgekosten für Verzinsung des Darlehens über Fr. 1 Mio. auszuweisen. Gemäss Empfehlung des kantonalen Gemeindeamtes soll hierzu mit dem aktuellen Zinssatz gerechnet werden. Dieser beträgt derzeit weniger als 0,5%, d.h. max. Fr. 5'000.

Unterhalt und Erneuerung der Trainingshalle gehen vollumfänglich zu Lasten des Trägervereins, somit entstehen hier keine Folgekosten für die Gemeinde. Weitere Beiträge für die Erweiterung der Infrastruktur wie Duschen, Garderoben etc. sind keine vorgesehen.

Abschreibungen auf der Trainingshalle muss die Gemeinde keine tragen. Nach Ablauf des Baurechts geht die Halle entschädigungslos an die Gemeinde zurück. Sollte sich der Verein vorzeitig auflösen und zahlungsunfähig werden kann die Gemeinde die Halle entweder zu einem dannzumal festzulegenden Preis übernehmen. Alternativ kann ein Dritter die Halle zu denselben Konditionen übernehmen.

Erwägungen

Die Nachfrage nach weiteren Hallenstunden ist ausgewiesen. Die Schulraumstrategie beinhaltet den Ersatz der heutigen Hallen Bützi und Bachtel am Standort Bützi. Die Turnhallen für die Schule weisen zudem andere Anforderungen auf, Sportgeräte und spezielle Einrichtungen müssen vorhanden sein. Daher bestehen kaum Schnittstellen zwischen der Schulraumplanung und dem nun vorliegenden Projekt. Selbstverständlich ist nicht auszuschliessen, dass die Halle allenfalls für gewisse Schulnutzungen zur Verfügung stehen kann.

Der Einräumung eines Baurechtes steht nichts entgegen. Gemäss gängiger Praxis kann auf einen Baurechtszins aufgrund des öffentlichen Zwecks verzichtet werden, so wurde beim Bau der Anlage des Tennisclubs ebenfalls auf die Erhebung eines Zinses verzichtet.

Der Gewährung eines zinslosen Darlehens kann ebenfalls zugestimmt werden. Im Gegenzug wird die Gemeinde von der Pflege des Einspielplatzes entlastet, was diese Kosten wertmässig aufwiegt.

Das Baurecht sowie die Amortisation von jährlich Fr. 20'000 werden auf 50 Jahre ausgelegt. Sollte sich der Verein jederzeit vorzeitig auflösen und das Baurecht erlöschen, kann die Gemeinde die Halle zu einem dannzumal festzulegenden Preis abzüglich der Darlehensschulden übernehmen.

Es ist begrüssenswert, dass Private ein solches Engagement zu Gunsten der Öffentlichkeit zeigen. Dies wurde im Rahmen des Projektes EHG+ vom Gemeinderat eingefordert.

Gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Egg ist die Gemeindeversammlung für die Einräumung von Baurechten im Verwaltungsvermögen sowie die Gewährung von zinslosen Darlehen in diesem Bereich zuständig.



Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Einräumung eines unentgeltliches Baurechtes auf Kat. 3297 zu Gunsten des Trägervereins Trainingshalle Schürwies sowie die Gewährung eines zinslosen Darlehens über Fr. 1 Mio. zu Gunsten des Vereins, rückzahlbar auf 50 Jahre, wird zugestimmt.
 2. Das Baurecht und der Darlehensvertrag werden auf 50 Jahre hin ausgelegt
 3. Ziffer 1 + 2 stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.
 4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
 5. Mitteilung an:
Präsidiales
 - Trägerverein Trainingshalle Schürwies, Walo Schoch, Pfannenstielstrasse 79, 8132 Egg (mit separatem Schreiben)
 - Liegenschaftenvorstand (per Mail)
 - Gemeindeschreiber
 - Gemeinderatskanzlei (Gemeindeversammlung)
- 28.03

tze

8132 Egg

Gemeinderat Egg

Der Präsident:

Tobias Bolliger

Der Schreiber:

Tobias Zerobin

Versand: 21. DEZ. 2021