



Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015



Erwerb der Liegenschaft Gotthardstrasse 14
Realisierung des Centralplatzes

Inhaltsverzeichnis	Seite
Das Wichtigste in Kürze	4
Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission	5
A N T R A G	7
W E I S U N G	7
1 Ausgangslage	7
1.1 Einführung	7
1.2 Langwierige Zentrumsentwicklung – einmalige Chance Centralplatz	7
1.3 Durchbruch für einen Teilabschnitt der Zentrumsentwicklung	7
1.4 Erfüllung zweier Bedingungen notwendig	8
1.5 Bauvorhaben der privaten Eigentümer	8
1.6 Interesse der Gemeinde	8
2 Projekt Centralplatz	8
2.1 Eigentümer und heutige Nutzung	8
2.2 Der neue Centralplatz der Gemeinde	10
2.3 Neue Bebauung der Privateigentümer (Richtprojekt)	12
2.4 Ausgewiesener Bedarf für den neuen Centralplatz	14
2.5 Verlegung der Bushaltestelle	14
2.6 Bedingungen für den neuen Centralplatz	15
2.7 Zeitplan*	15
3 Erwerbspreis und Baukosten	15
4 Finanzierung (voraussichtlich im Jahre 2022)	16
5 Folgekosten (voraussichtlich ab dem Jahre 2022)	16
6 Aspekte der Nachhaltigkeit	16
6.1 Ökonomische Aspekte	16
6.2 Ökologische Aspekte	17
6.3 Gesellschaftliche Aspekte	17
7 Was geschieht bei Ablehnung des Kredites?	17
8 Schlussbemerkung	18

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen die folgende Vorlage:

Liegenschaft Kataster-Nr. 5438, Gotthardstrasse 14, Thalwil

- Erwerb der Liegenschaft
- Realisierung des Centralplatzes

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit Ja oder Nein abzugeben.

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Märk Fankhauser Pierre Lustenberger

Thalwil, 7. Juli 2015

Aktenauflage

Die Akten zu dieser Vorlage können im Gemeindehaus beim Sekretariat des Gemeinderats, Alte Landstrasse 112, Thalwil, ab 25. September 2015 während der nachstehenden Büroöffnungszeiten eingesehen werden.

Montag 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

Dienstag bis Donnerstag 8 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr

Freitag 8 bis 15 Uhr

Liegenschaft Kataster-Nr. 5438, Gotthardstrasse 14, Thalwil

- Erwerb der Liegenschaft
- Realisierung des Centralplatzes

Das Wichtigste in Kürze

Vielfältig nutzbare, offene Freiräume und öffentliche Plätze tragen wesentlich zur Lebensqualität einer Gemeinde bei. Im Zentrum von Thalwil fehlt bisher ein öffentlicher, multifunktional nutzbarer Platz.

Mit dem neu geplanten Centralplatz an der Gotthardstrasse 14 bietet sich jetzt die **einzigartige** und mit grosser Wahrscheinlichkeit für viele Jahre **letzte Möglichkeit**, einen solchen Treffpunkt des öffentlichen Lebens zu realisieren.

Die Gemeinde will diese einmalige Chance nutzen und den attraktiven Centralplatz für die Bevölkerung realisieren. Ebenfalls bietet sich durch den Erwerb der Liegenschaft die Option, die Bushaltestelle von der Schwandel- an die Gotthardstrasse zu verlegen.

Das Gesamtprojekt mit dem Centralplatz und den angrenzenden Neubauten kann nur umgesetzt werden, wenn **zwei Bedingungen** durch die Stimmberechtigten erfüllt werden: **1. Zustimmung zum vorliegenden Kreditantrag von 4,9 Mio. Franken für den Erwerb der Liegenschaft Kat.-Nr. 5438 und die Realisierung des Centralplatzes.** **2. Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan**, der die Regeln für die vorgesehene Bebauung und Nutzung festschreibt (Gemeindeversammlung hierzu voraussichtlich im **Sommer 2016**).

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Antrag anzunehmen.



Ist-Situation mit heutiger Bebauung

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die folgende Vorlage geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

- Erwerb der Liegenschaft Gotthardstrasse 14
- Realisierung des Centralplatzes

Ausgangslage

Seit mehreren Jahrzehnten sind verschiedene Projektideen für Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfzentrum evaluiert worden. Konzepte, Planungen und Studien wurden erarbeitet, aber nie umgesetzt. Nun bietet sich die Möglichkeit für den Erwerb der Liegenschaft Gotthardstrasse 14 und damit die Realisierung des Centralplatzes als Treffpunkt für die Öffentlichkeit. Die Gemeinde legt damit nach intensiven Verhandlungen mit privaten Eigentümern ein ausgereiftes Projekt vor. Für detaillierte Informationen zur Vorlage verweisen wir auf Antrag und Weisung des Gemeinderates.

Erwägungen

Aufgabe der RPK ist gemäss den gesetzlichen Vorschriften die Prüfung aller Anträge von finanzieller Tragweite. So erfolgt auch diese Stellungnahme ausschliesslich aus finanzieller Sicht. Die Stimmbürger können bei ihrem Entscheid abwägen, ob die finanziellen Aspekte allein eine Ablehnung des Kreditbegehrens rechtfertigen, oder ob mit einer Zustimmung die Interessen der Gemeinde für eine Investition zu einer Entwicklung des Dorfzentrums höher gewichtet werden sollen.

Der beantragte Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung beträgt 4'900'000 Franken. Der Erwerbspreis der Liegenschaft ist unter Beachtung der Rahmenbedingungen fair und wird bei Annahme der Vorlage im Jahr 2022 fällig. Da die Investition zu Lasten des Verwaltungsvermögens erfolgt, muss der investierte Betrag zwingend über die Laufende Rechnung abgeschrieben werden. Gemäss den heutigen Rechnungsvorschriften bedeutet dies, dass während 10 Jahren jährlich 490'000 Franken abzuschreiben sind. Folglich müsste der Gemeindesteuerfuss zur Finanzierung dieser Investition theoretisch während 10 Jahren um rund 1% angehoben werden. Zudem wird erwartet, dass als betriebliche Folgekosten jährlich rund 26'000 Franken anfallen werden.

Die Thalwiler Stimmbürger haben an den letzten zwei Budget-Gemeindeversammlungen eine Erhöhung des Steuerfusses abgelehnt und dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, einen ausgeglichenen Voranschlag zu erstellen. Übergeordnete gesetzliche Auflagen sind zwingend weiterhin zu erfüllen, und der Spielraum für eigene Sparmassnahmen ist beschränkt. Die Kreditvorlage für den neuen Centralplatz stellt einen langjährigen Wunschbedarf für ein attraktiveres Zentrum dar. Sie ist aus finanzpolitischer Sicht von nicht zwingender Natur und mit Blick auf die derzeitige Finanzlage der Gemeinde abzulehnen.

Die RPK begründet die Ablehnung des Investitionsvorhabens wie folgt:

- Die angespannte Finanzsituation der Gemeinde (Defizite der Laufenden Rechnung, knappe Liquidität) lässt keinen Spielraum für nur wünschbare Investitionen.
- Die wiederkehrenden Kosten bei einem allfälligen Ja betragen ab dem Jahr 2022 während 10 Jahren rund 1 Steuerprozent jährlich.
- Die Nutzung des Centralplatzes wird durch die Vereinbarung unter den Vertragsparteien stark eingeschränkt (Bauverbot, restriktives Nutzungsreglement). Dieser Platz wird somit für kommende Generationen lediglich als Begegnungszone nutzbar sein. Allfällige zukünftige Umnutzungen werden durch die vorliegende Weisung verunmöglich, womit die Nachhaltigkeit nicht gegeben ist.
- Noch ausstehende zwingende Investitionen der Gemeinde (Stichworte: Schulbereich, Hallenbad) dürften bereits mit Kapitalaufnahmen finanziert werden müssen.
- Die RPK hat über die in sieben Jahren herrschende Zinssituation am Kapitalmarkt keine aufschlussreichen Auskünfte erhalten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zinsen nicht mehr auf dem heutigen Rekordtiefstwert liegen werden. Dies verteuert die erforderliche Kapitalaufnahme in heute unbekannter Höhe.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, die Kreditvorlage über 4'900'000 Franken abzulehnen.

Rechnungsprüfungskommission Thalwil

Andrea Müller
Präsident

Werner Oehry
Aktuar

Thalwil, 17. August 2015

ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. **Dem Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung von 4'900'000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft Gotthardstrasse 14, Kat.-Nr. 5438, von der Bank Thalwil, Genossenschaft mit Sitz in Thalwil, Gotthardstrasse 14, und für die Realisierung des Centralplatzes wird zugestimmt.**
2. **Der Gemeinderat wird mit dem Abschluss der entsprechenden Vertragsverhandlungen beauftragt.**
3. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

WEISUNG

1 Ausgangslage

1.1 Einführung

Vielfältig nutzbare, offene Freiräume und öffentliche Plätze als Begegnungszonen tragen wesentlich zur Lebensqualität sowie zur gesellschaftlichen Entwicklung einer Gemeinde bei. Sie haben eine grosse identitätsstiftende Wirkung und erfüllen gleichermaßen Erholungs- wie auch Erlebnisansprüche der Bevölkerung.

Im Zentrum von Thalwil fehlt ein öffentlicher und multifunktional nutzbarer Platz, der diesen Ansprüchen genügt.

Mit dem neu geplanten Centralplatz an der Gotthardstrasse 14 bietet sich jetzt die **einzigartige** und mit grosser Wahrscheinlichkeit für viele Jahre **letzte** Möglichkeit, einen solchen Treffpunkt des öffentlichen Lebens zu realisieren.

1.2 Langwierige Zentrumsentwicklung – einmalige Chance Centralplatz

Ein Blick zurück verdeutlicht die einmalige Chance, die sich der Bevölkerung Thalwils eröffnet. Die Gemeinde, interessierte Kreise sowie Hauseigentümer suchen seit mehreren Jahrzehnten nach bedarfsgerechteren, aber auch konsensfähigen und bezahlbaren Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum, insbesondere an der Gotthardstrasse. Dabei wurden etliche Konzepte, Planungen und Studien erarbeitet, jedoch ohne greifbare Aufwertungs- oder Umsetzungsergebnisse.

1.3 Durchbruch für einen Teilabschnitt der Zentrumsentwicklung

Dank intensiven Verhandlungen von Seiten der privaten Eigentümer und der Gemeinde ist nun ein Durchbruch für einen Teilabschnitt der Zentrumsentwicklung in Reichweite: Ein neuer öffentlicher Platz im Zentrum von Thalwil kann Realität werden – der neue Thalwiler Centralplatz.

1.4 Erfüllung zweier Bedingungen notwendig

Das Gesamtprojekt mit Centralplatz und den angrenzenden Neubauten ist mit den privaten Eigentümern entwickelt worden und kann umgesetzt werden, wenn zwei Bedingungen durch die Stimmberechtigten erfüllt werden:

1. **Zustimmung zum vorliegenden Kreditantrag von 4,9 Mio. Franken für den Erwerb der Liegenschaft Kat.-Nr. 5438 und für die Realisierung des Centralplatzes**
2. **Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan**, der die Regeln für die vorgesehene Bebauung und Nutzung festschreibt. Die diesbezügliche Gemeindeversammlung findet voraussichtlich im **Sommer 2016** statt.

Vorbehältlich der Erfüllung dieser beiden Bedingungen sprechen sich die privaten Eigentümer und die Gemeinde in einem öffentlich beurkundeten Vertrag verbindlich für die Realisierung dieses Projektes aus.

1.5 Bauvorhaben der privaten Eigentümer

Die Eigentümer der Liegenschaften Gotthardstrasse 12 bis 16 planen ihre Grundstücke neu zu bebauen, weil diese den Bedürfnissen nicht mehr entsprechen. Zusammen mit der Gemeinde haben sie einen Bebauungsplan entwickelt, der auch wesentliche öffentliche Bedürfnisse erfüllt. **Die gemäss Bau- und Zonenordnung maximal mögliche Nutzung der Grundstücke wird dabei wesentlich unterschritten.**

1.6 Interesse der Gemeinde

Die Gemeinde will diese einmalige Chance nutzen und den attraktiven Centralplatz für die Bevölkerung realisieren. Ebenfalls bietet sich durch den Erwerb der Liegenschaft eine weitere Verbesserung für die Öffentlichkeit: Die Bushaltestelle könnte so von der Schwandel- an die Gotthardstrasse verlegt werden. Dies würde einen wesentlich sichereren Zugang für die Buspassagiere zum Bahnhof ermöglichen, ohne die heutige Überquerung von Schwandel- und Gotthardstrasse.

2 Projekt Centralplatz

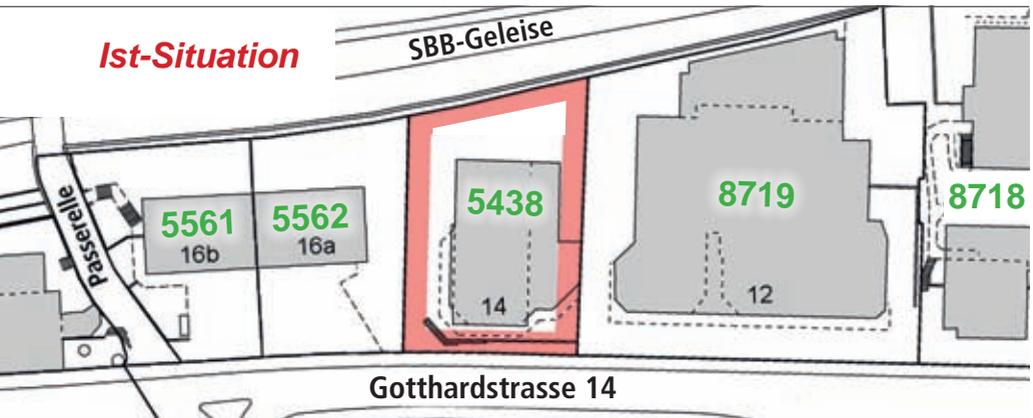
2.1 Eigentümer und heutige Nutzung

Angrenzend an den Zugang zur Bahnpasserelle Süd steht das Doppelgebäude der Eigentümer Elektrizitätswerke des Kantons Zürich EKZ (**Kat.-Nr. 5561**) und Andreas Niggli (**Kat.-Nr. 5562**). Im Untergeschoss – vom Zugang zur Passerelle her erreichbar – ist ein Lebensmittelgeschäft eingemietet, und im darüber liegenden Erdgeschoss befinden sich ein Brillengeschäft und die Central-Apotheke. Darüber liegen Wohnungen, die teilweise gewerblich genutzt sind. Auf dem Vorplatz sind hintereinander liegende Firmenparkplätze angeordnet.

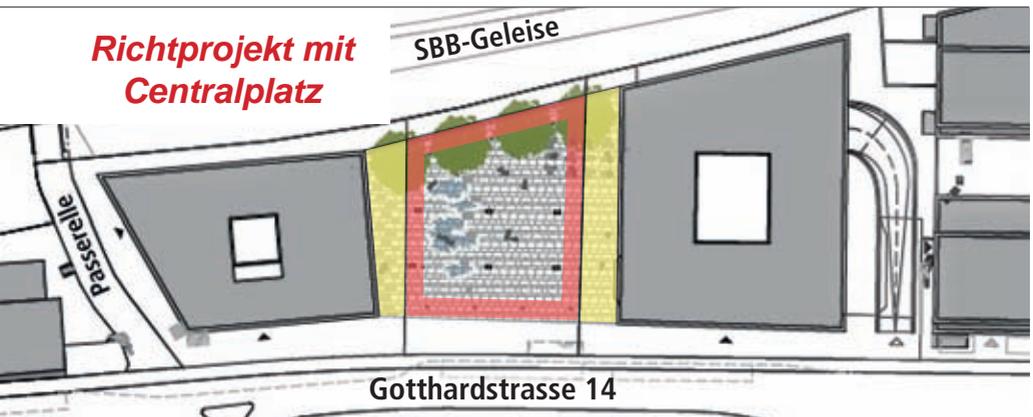
Auf dem anschliessenden Grundstück (**Kat.-Nr. 5438**) nutzt die Eigentümerin, die Bank Thalwil, das ganze Gebäude. Dieses ist aufgrund seiner ursprünglichen Verwendung und der entsprechenden Raumeinteilung als reines Bürogebäude ungeeignet und zu klein. Ein Teil der benötigten Arbeitsplätze ist in einem Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite untergebracht.

Die Liegenschaft der Dr. Ernst Th. Jucker-Stiftung (**Kat.-Nr. 8719**) mit einem Sportgeschäft, einer Drogerie, einem Reisebüro sowie einem Geschäft für Schuhreparaturen und Kleideränderungen sowie Wohnungen in den oberen Geschossen wurde zwar vor einigen Jahren nochmals aufgefrischt, jedoch im Bewusstsein, dass das Gebäude in den nächsten Jahren zu ersetzen sein wird.

Das südlich angrenzende Grundstück (**Kat.-Nr. 8718**) liegt in der Kernzone A und gehört Trudy Ochsner-Wullimann. Es ist über die teilweise gemeinsame Erschliessung mit dem Grundstück der Dr. Ernst Th. Jucker-Stiftung verbunden und wird deshalb in die gemeinsame Bebauungsplanung einbezogen. Damit können privatrechtliche einschränkende Dienstbarkeiten angepasst und aufgehoben sowie ein angemessener städtebaulicher Übergang zur Kernzone A gewährleistet werden.



Damit der Platz eine ansprechende Dimension erhält (mind. 35 m x 35 m, 1225 m²), gewähren die Eigentümer (EKZ/Andreas Niggli und Dr. Ernst Th. Jucker-Stiftung/Bank Thalwil) zugunsten des Platzes je einen Grenzabstand von ca. 5 m (**gelb markiert**) und erweitern damit den Platz wesentlich über das eigentliche Grundstück (**rot umrandet**) hinaus. Sie verzichten somit darauf, diese 5 m in den ersten beiden Geschossen für zusätzlichen Gewerberaum zu nutzen.



2.2 Der neue Centralplatz der Gemeinde

Auf dem heutigen Grundstück der Bank Thalwil soll ein öffentlicher Platz, der Centralplatz, entstehen. Dieser lässt vielfältige Nutzungen zu, wie zum Beispiel Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, Vorführungen, öffentliche Veranstaltungen, Bundesfeier, Räbeliechtliumzug oder auch ein Strassencafé.

Die Idee des Platzes mit der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung wurde in einer mehrjährigen Planungsphase durch die verschiedenen Eigentümer unter Mitwirkung der Gemeinde gemeinsam konzipiert.

Die Entwicklung des Zentrums von Thalwil steht seit vielen Jahren auf der politischen Agenda. Mit dem vorliegenden Kreditantrag hat die Gemeinde jetzt die Möglichkeit, in enger Zusammenarbeit mit privaten Grundeigentümern an zentraler Lage eine zukunftsorientierte Entwicklung zu realisieren, die für alle Beteiligten einzigartig ist.





**Visualisierung des Centralplatzes,
Stand Richtprojekt**

Visualisierung des neuen Centralplatzes zwischen den neuen Baukörpern EKZ/ Andreas Niggli und Dr. Ernst Th. Jucker-Stiftung / Bank Thalwil mit einer möglichen Ausgestaltung und Möblierung.

Die optimale Ausgestaltung des Platzes für eine multifunktionale, flexible Nutzung wird erst im Rahmen der Projektentwicklung festgelegt.

2.3 Neue Bebauung der Privateigentümer (Richtprojekt)

Im geplanten Neubau von EKZ/Andreas Niggli ist von der Passerelle Süd her auch weiterhin ein Zugang zu einer Gewerbenutzung möglich. Im Erdgeschoss wird eine Ladennutzung (Central-Apotheke) mit Schaufenstern und Zugang von der Gotthardstrasse verwirklicht werden. Darüber sind ein weiteres Geschoss mit gewerblicher Nutzung sowie vier weitere Geschosse mit Wohnungen vorgesehen.

Zwischen dem neuen Gebäude und der Gotthardstrasse ist nebst den Besucherparkplätzen genügend Raum für Passantinnen und Passanten vorgesehen.

Auf dem südlich an den Platz angrenzenden Grundstück baut die Dr. Ernst Th. Jucker-Stiftung/Bank Thalwil einen fünfgeschossigen Bau mit zwei Gewerbeegeschossen und drei Wohngeschossen. In diesem Gebäude wird auf der Seite zum Platz die Bank Thalwil einziehen. Für andere gewerbliche Nutzungen stehen Raum und Schaufensterfläche zur Verfügung.

Die beiden Liegenschaften werden durch eine gemeinsame Tiefgarage, die sich auch unter den Centralplatz erstreckt, erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt liegt verkehrstechnisch optimal an der südlichen Grenze des Grundstücks der Dr. Ernst Th. Jucker-Stiftung / Bank Thalwil.

Da diese Erschliessung der Tiefgarage eng mit dem südlich angrenzenden Grundstück Ochsner (**Kat.-Nr. 8718**) verknüpft ist, wird auch dieses in die Entwicklung des Bebauungsplanes und somit in den Perimeter des Gestaltungsplanes aufgenommen. Mit den Vorschriften für die Bauten dieses Grundstückes wird ein guter Übergang von der Zentrumszone zur Kernzone sichergestellt.



Ist-Situation mit heutiger Bebauung im Modell



Soll-Situation: Richtprojekt mit Centralplatz im Modell

2.4 Ausgewiesener Bedarf für den neuen Centralplatz

Im Zentrum fehlt es an öffentlichem Raum, der multifunktional genutzt werden kann und der keine Verkehrsfläche darstellt. Durch die Schaffung eines öffentlichen Platzes am Standort der heutigen Bank Thalwil kann dieses Bedürfnis abgedeckt werden.

Der Centralplatz schafft an der Gotthardstrasse einen wahrnehmbaren Akzent und lädt ein, sich im Zentrum von Thalwil aufzuhalten, zu flanieren, einzukaufen. Er bringt somit nicht nur einen grossen Mehrwert für die Öffentlichkeit, sondern für den gesamten Zentrumsbereich Thalwils.

Zudem ist der Kreuzungsbereich Schwandel-/Gotthardstrasse sehr vielseitig genutzt und enthält viele Konfliktstellen. Eine Entflechtung der intensiven Verkehrsbeziehungen von Fussgängern, Velofahrern, öffentlichem Busverkehr und übrigem mobilisiertem Verkehr ist dringend notwendig.

Mit der Zustimmung zur Vorlage für den Erwerb der Liegenschaft Gotthardstrasse 14 wird die Basis gelegt, dass die Gemeinde an diesem zentralen Ort entscheidend mitbestimmen kann, wie das Tor zum Mittelteil der Gotthardstrasse gestaltet wird.

Gleichzeitig kann für den öffentlichen Verkehr mit einer dritten Bus-Haltekante in der Nähe des Bahnhofs eine wesentliche Grundlage für künftige Verbesserungen des Busangebots geschaffen werden.

2.5 Verlegung der Bushaltestelle

Die aktuelle Bushaltestelle an der Schwandelstrasse bietet für die Busbenützer wohl einen kurzen Weg bis zur Passerelle Süd, hat aber auch viele Nachteile. So muss immer die Gotthardstrasse überquert werden, um zu den Zügen zu gelangen. Sobald mehr als ein Bus an der Haltestelle steht, wird die Ausfahrt aus dem Migros-Parkhaus versperrt. Auch für Behinderte ist die Benützung wegen des Längsgefälles der Schwandelstrasse nicht optimal.

Im Gestaltungsplan werden an der Gotthardstrasse im Bereich vor dem Centralplatz zwei neue Bus-Haltekanten mit Witterungsschutz festgelegt. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die Bushaltestelle an die Gotthardstrasse zu verlegen.

2.6 Bedingungen für den neuen Centralplatz

Damit die Schaffung des Centralplatzes zusammen mit der Neubebauung der angrenzenden Grundstücke umgesetzt werden kann, **braucht es einerseits die Zustimmung zum vorliegenden Kreditantrag, andererseits zum Gestaltungsplan**, welcher der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Sommer 2016 vorgelegt wird und der die geplante Bebauung und Nutzung ermöglicht. Im Gestaltungsplan werden die Baufelder, die Gebäudehöhen der künftigen Bauten sowie die Erschliessungen festgelegt (**siehe Ziff. 1.4**).

2.7 Zeitplan*

Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans	Sommer 2016
Erteilung der Baubewilligung, Rückbau und Start Neubau Liegenschaft EKZ/Andreas Niggli	2016/2017
Abschluss Bauarbeiten Liegenschaft EKZ/Andreas Niggli	2018/2019
Erteilung Baubewilligung und Start Neubau Liegenschaft Dr. Ernst Th. Jucker-Stiftung/Bank Thalwil	2019/2020
Abschluss Bauarbeiten Liegenschaft Dr. Ernst Th. Jucker-Stiftung/Bank Thalwil	2021/2023
Zahlung des Kaufpreises durch die Gemeinde	2022
Rückbau des Gebäudes der Bank Thalwil	2022
Realisierung Centralplatz durch Gemeinde	2022

**Die Angaben zeigen die geplanten Termine aus heutiger Sicht auf. Allfällige Verzögerungen in den Planungsarbeiten oder den notwendigen Bewilligungsverfahren können die Fertigstellung des Centralplatzes um mehrere Jahre hinausschieben.*

3 Erwerbspreis und Baukosten

Der Erwerbspreis für die Liegenschaft der Bank Thalwil auf Kat.-Nr. 5438 basiert auf zwei unabhängigen Schätzungen der Zürcher Kantonalbank und des Hauseigentümerverbandes. Das für die Gemeinde sehr vorteilhafte Angebot der Bank Thalwil liegt mit 3'500'000 Franken für eine Fläche von 970 m² wesentlich unter diesen beiden Schätzungen. Dazu kommen Abbruchkosten, Planungskosten und Kosten für die Erstellung des Centralplatzes. Dem gegenüber steht eine einmalige Abgeltung der Dienstbarkeit für ein Überbaurecht für die Tiefgarage unter dem neuen Platz.

Erwerbspreis Liegenschaft der Bank Thalwil	Fr. 3'500'000
Planungskosten Gemeinde	Fr. 100'000
Abbruchkosten	Fr. 300'000
Bau Centralplatz	Fr. 1'600'000
Gesamtkosten	Fr. 5'500'000
Abgeltung Dienstbarkeit Überbaurecht Tiefgarage	Fr. - 600'000
Total	Fr. 4'900'000

4 Finanzierung (voraussichtlich im Jahre 2022)

Abgesehen von den Planungskosten fallen die übrigen Investitionen erst an, wenn der südliche Neubau fertig gestellt und die Bank Thalwil dort eingezogen ist. Der Kaufpreis und die Baukosten sind voraussichtlich im Jahr 2022 in der Investitionsrechnung einzustellen.

Da das Projekt nur mit der Zusage aller Beteiligten realisiert werden kann, ist vor dessen Start – also zum jetzigen Zeitpunkt – der gesamte Kredit zu bewilligen.

In Kenntnis der heutigen Finanzlage der Gemeinde, insbesondere des ungenügenden Selbstfinanzierungsgrades ist davon auszugehen, dass der Erwerb der Liegenschaft fremdfinanziert werden muss (Darlehen). Verlässliche Aussagen darüber, wie die Finanzlage der Gemeinde und die Zinssituation an den Kapitalmärkten im Jahre der Fälligkeit (voraussichtlich 2022) sein werden, sind heute nicht möglich.

5 Folgekosten (voraussichtlich ab dem Jahre 2022)

Das Grundstück Kat.-Nr. 5438 wird dem Verwaltungsvermögen zugewiesen, und der Kaufpreis muss buchhalterisch abgeschrieben werden. Die Kapitalfolgekosten für Abschreibungen betragen gemäss dem heute gültigen Rechnungsmodell* jährlich 490'000 Franken während zehn Jahren. Bei einer allfälligen Fremdfinanzierung entstehen zusätzliche Darlehenszinsen (siehe hierzu auch Absatz oben).

Die jährlichen betrieblichen Folgekosten betragen 25'600.Franken (1,5% der eigentlichen Planungs- und Baukosten für den Centralplatz).

*Zum Zeitpunkt der Zahlungsfälligkeit wird das neue Rechnungsmodell HRM2 mit längeren Abschreibungszeiten in Kraft sein, und die jährliche Belastung wird geringer ausfallen.

6 Aspekte der Nachhaltigkeit

Die privaten Grundeigentümer der Liegenschaften an der Gotthardstrasse 12 bis 16 planen Neubauten. Thalwil muss diese Ausgangslage nutzen, sich einbringen und jetzt einen wichtigen, greifbaren Teilschritt der Zentrumsentwicklung realisieren, was nur durch den Kauf des Grundstücks auf Kat.-Nr. 5438 möglich ist.

6.1 Ökonomische Aspekte

Die Stärkung der Ladengeschäfte sowie die Aufwertung des Platzes zu einem Begegnungsort beleben das Zentrum – die Pulsader Gotthardstrasse. Der Kaufpreis für die Liegenschaft der Bank liegt wesentlich unter dem Schätzwert und wird erst bei Baubeginn des Platzes im Jahr 2022 fällig. Die Kapitalfolgekosten für die Abschreibung des Kaufpreises sowie die betrieblichen Folgekosten stehen dem Mehrwert der Mitbestimmung beim südlichen Tor zum Zentrum sowie der Aufwertung des öffentlichen Raumes gegenüber.

6.2 Ökologische Aspekte

Durch die Verdichtung im Zentrum werden die Wege verkürzt und wird mit der Ressource Boden haushälterisch umgegangen. Neu wird durch die Begrünung der Dachflächen auf den Neubauten die Retention von Regenwasser möglich. Zudem bietet sich die Möglichkeit einer Neuorganisation des Umstiegs vom Bus auf die Bahn, was die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs erhöht.

6.3 Gesellschaftliche Aspekte

Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit Kontaktmöglichkeiten, eine Belebung des Zentrums, ist seit Jahren ein zentrales Anliegen aus der Bevölkerung, für das seit vielen Jahren nach einer geeigneten Lösung gesucht wird. Mit diesem Projekt kann diesem wichtigen Bedürfnis entsprochen werden. Mit der Option für neue Bus-Haltekanten wird die Sicherheit erhöht und ein rascheres Umsteigen ermöglicht.

7 Was geschieht bei Ablehnung des Kredites?

Die privaten Grundeigentümer werden bei einer Ablehnung des Kredits ihre Bedürfnisse für Neubauten den Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung entsprechend realisieren. Gesamthaft werden dadurch grössere Volumen entstehen. Die Bedürfnisse der Öffentlichkeit sind dann nur noch mit grossem Aufwand zu erreichen. Die einmalige Chance, an zentraler Lage einen Platz für die Öffentlichkeit zu schaffen, wird für Jahrzehnte vergeben.



Überbauung mit maximal möglicher Ausnutzung gemäss BZO

8 Schlussbemerkung

Öffentliche Plätze sind die Wohnzimmer der Städte und Dörfer. Ein öffentlicher Platz an dieser Lage setzt einen wohltuenden Kontrapunkt zur Verdichtung, die im Zentrum von Thalwil notwendig ist und angestrebt wird. Mit dem Kauf des Grundstücks der Bank Thalwil und der Realisierung des Centralplatzes erfüllt die Gemeinde Thalwil den lange gehegten Wunsch nach höherer Aufenthaltsqualität im Zentrum. Neue Begegnungsmöglichkeiten eröffnen sich. Gleichzeitig wird die Option geschaffen, dass die Busanbindung an den Bahnhof Thalwil wesentlich verbessert und sicherer wird, indem der Aus- und Einstieg bahnhofseitig an der Gotthardstrasse erfolgen kann.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten diesen Kredit für eine zukunftsweisende Entwicklung des Centralplatzes zur Annahme.



11'500 – 08.2015 Gemeinde Thalwil – gedruckt auf 100%-Recyclingpapier