



**Protokoll Nr. 2** vom 14. September 2017  
19:00 Uhr – 21:14 Uhr  
Reformierte Kirche Thalwil

**Vorsitz** Fankhauser Märk, Gemeindepräsident

**Anwesend** Federer Andreas  
Gautschi Richard  
Klöti Peter  
Kölliker Hansruedi  
Lombriser Ursula  
Lustenberger Pierre  
Marrel Catherine  
Rauch Jan  
Vuillemin Kurt

**Protokoll** Kuster Pascal, Gemeindeschreiber-Stv./Controller

**Geschäfte:**

- 1. Initiative für Schaffung von preisgünstigen Wohnungen**
  - Ablehnung
  - Zustimmung gemeinderätlicher Vorgehensplan
- 2. Bauabrechnung Dorfstrasse 10**
  - Genehmigung
- 3. Neubau Club- und Garderobengebäude Brand 2**
  - Bewilligung Kredit
  - Gewährung Darlehen

Gemeindepräsident Märk Fankhauser begrüsst im Namen des Gemeinderates die zur Herbstgemeindeversammlung erschienenen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Er bedankt sich bei der reformierten Kirche für das Gastrecht und bereitstellen der Kirche.

Nun leitet der Gemeindepräsident zur heutigen Versammlung der Gemeinde Thalwil über.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind rechtzeitig durch das amtliche Publikationsorgan zur heutigen Versammlung eingeladen worden. Wer ein Abonnement besitzt, bekommt die Unterlagen frühzeitig heimgeschickt. Beim Eingang liegen noch weitere Weisungshefte auf. Die Akten zu den heutigen Geschäften konnten während der vorgeschriebenen Zeit auf der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. Das Stimmregister befindet sich im Gemeindehaussaal, Nichtstimmberechtigte bittet er, auf der zürichseitigen Empore Platz zu nehmen.

Begrüsst werden Markus Hausmann von der Zürichsee-Zeitung und Arthur Schächli von der P.S. Zeitung.

Als Stimmzählerinnen und -zähler werden auf Vorschlag von Gemeindepräsident Märk Fankhauser gewählt:

- Leitung Stimmzähler Otto Huser  
Bahnhofstrasse 21, 8800 Thalwil
- Behördentisch, Chor links und  
Chor rechts Hedwig Huser  
Bahnhofstrasse 21, 8800 Thalwil
- Seitenschiff und Mittelschiff links Sylvaine Schellenberg  
Asylstrasse 29, 8800 Thalwil
- Mittelschiff rechts Irene Wettstein  
Schwandelstrasse 19, 8800 Thalwil
- Seitenschiff rechts Stefan Lumassegger  
Dorfstrasse 51, 8800 Thalwil

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser fragt, ob es noch weitere Vorschläge aus der Versammlung gibt. Da dies nicht der Fall ist, sind die Genannten gewählt. Weiter fragt er, ob sich noch nicht stimmberechtigte Personen unten im Parterre befinden, oder das Stimmrecht von jemandem bestritten wird. Dies ist nicht der Fall.

Er bittet die Stimmzähler, die Anzahl Stimmberechtigter festzustellen.

Die Türkontrolle übernimmt der Gemeindegewerbetreibende, Beat Frick.

Der Gemeindepräsident stellt der Versammlung die Traktandenliste der heutigen Versammlung vor:

1. Initiative für Schaffung von preisgünstigen Wohnungen
2. Bauabrechnung Dorfstrasse 10
3. Neubau Club- und Garderobengebäude

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden.

Das Protokoll der heutigen Versammlung wird durch den Gemeindeschreiber-Stellvertreter, Pascal Kuster, verfasst.

Gemeindepräsident Märk Fankhauser bittet die Votantinnen und Votanten das Mikrofon rechts zu benutzen und zuhanden des Protokolls und der Versammlung den Vor- und Nachnamen bekanntzugeben, sofern er sie bei der Wortmeldung nicht bereits vorstellen kann. Er bittet die Stimmzählerinnen und -zähler, die ihnen zugewiesenen Stimmberechtigten jeweils von vorne nach hinten zu zählen.

Die Versammlung lebt von der Debatte, Gemeindepräsident Märk Fankhauser bittet aber alle Rednerinnen und Redner sich kurz zu fassen und zur Sache zu sprechen.

Das grosse Interesse an der heutigen Gemeindeversammlung freut Gemeindepräsident Märk Fankhauser. Er geht davon aus, dass das Interesse für alle traktandierten Geschäfte gilt und bittet die Stimmberechtigten, wie das in Thalwil üblich ist, bis zum Schluss der Versammlung zu bleiben. Damit eine sachliche, faire und respektvolle Versammlung durchgeführt werden kann, bittet er die Stimmberechtigten auf jegliche Beifallskundgebungen zu verzichten. Den Willen können die Stimmberechtigten bei den Abstimmungen kundtun. Die hohe Anzahl der Teilnehmenden an der Gemeindeversammlung erfordert ein hohes Mass an Disziplin aller.

Nach der Einführung erklärt der Gemeindepräsident die Versammlung als offiziell eröffnet. Zu Beginn der Versammlung befinden sich 231 Stimmberechtigte im Gemeindehaussaal, was einer Beteiligung von 2,18 % entspricht.

## 0.4 Referenden, Initiativen

### Nr. 4

#### **Initiative für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen auf dem Areal Hofwisen Gattikon**

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser führt aus, dass Gemeinderat Andreas Federer das Geschäft vorstellt. Er wird aufzeigen, was der Gemeinderat seit dem Kauf des Grundstückes bis zur Einreichung der Initiative gemacht hat. Danach erhält das Initiativkomitee das Wort. Heiko Bachmann wird im Namen des Initiativkomitees die Initiative erläutern. Anschliessend wird Jürg Stünzi eine Zusammenfassung der Ausführungen durch Andreas Federer und Heiko Bachmann vornehmen. Abschliessend begründet Gemeinderat Andreas Federer, warum der Gemeinderat die Initiative ablehnt.

Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, dass die fast 6'000 m<sup>2</sup> grosse Parzelle, in guter Lage im Zentrum Gattikons, von der Erbgemeinschaft Alois Zürcher erworben werden konnte, der Souverän hat diesem Kauf an der Versammlung vom März 2014 zugestimmt. Vor dem Kauf wurde durch den Gemeinderat eine Bebauungsstudie in Auftrag gegeben, welche die Absicht des Gemeinderates verifizierte. Der Gemeinderat machte in der Weisung zur Versammlung im März 2014 seine Absichten klar: „Auf der 5'922 m<sup>2</sup> grossen Parzelle können familien- und altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment realisiert werden.“ Der Kaufpreis von 7'709'000 Franken; 1'300 Franken pro m<sup>2</sup> wurde dazumal aufgrund diverser Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft erzielt. Der Erbgemeinschaft war vordergründig wichtig, was auf dieser Parzelle für eine Bebauung geplant wird und nicht, dass die Parzelle zu einem möglichst hohen Preis verkauft werden konnte. Der Marktpreis für diese Parzelle wäre fast doppelt so hoch gewesen. Der Erbgemeinschaft war wichtig, dass auf dieser Parzelle familien- und altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment gebaut werden.

Folgende Herausforderungen stellen sich bei der Bebauung der Parzelle:

- Parzelle ist in Kernzone A
  - im Übergang dreigeschossige Wohnzone – dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- bestehende Liegenschaften auf Areal
- bestehende Familiengärten auf Areal
- Bauvorschriften (Abstände zu Gebäude, zu Weg)
- Hochspannungsleitung über einen Teilbereich der Parzelle
  - Rückbau der Leitung noch nicht terminiert, gemäss AXPO spätestens 2022

Der Gemeinderat hat verschiedene Überlegungen getätigt, wie die Umsetzung angegangen werden kann. Es wurden Vor- und Nachteile von Abgabe der Parzelle im Baurecht und Vor- und Nachteile, wenn die Gemeinde selber baut, zusammengetragen. Nach dieser Abwägung ist der Gemeinderat klar zum Schluss gekommen, dass die Gemeinde die Parzelle selber bebaut. Somit hat der Gemeinderat bei der Erstellung und Bewirtschaftung einen Entscheidungsspielraum. Für weitere Abklärungen wurde eine Nutzungsstudie in Auftrag gegeben.

Folgende Rahmenvorgaben beinhaltet die Nutzungsstudie:

- bestehendes Wohnhaus und bestehende Scheune sanieren
  - mögliche Nutzung Scheune: Raum für Kinderbetreuung und Mehrzweckbau
- kleine Scheune zurückbauen
- Fläche für Spielplatz ausscheiden

- auf gemeinderätliche Absicht ausgerichteter Wohnungsmix
  - familien- und altersgerechte Wohnungen
- auf gemeinderätliche Absicht ausgerichteter Ausbaustandard
  - mittleres Preissegment, Minergie-Standard

Weiter wurden Abklärungen (Vor- und Nachteile) getätigt, ob ein Gestaltungsplan erstellt, oder ob in Regelbauweise gebaut werden soll. Der Entscheid fiel auf die Regelbauweise, da dies unter anderem auch ortsbaulich sinnvoller ist. Zudem sind Gestaltungspläne der öffentlichen Hand heikel, da diese sich damit selber ein Ausnahmerecht gibt. Ein positiver Bescheid des Kantons über einen öffentlichen Gestaltungsplan wäre ebenfalls offen gewesen.

Gemeinderat Andreas Federer zeigt der Versammlung einen ausgewogenen Wohnungsmix (2-Spanner und 3-Spanner) für die vier Baukörper. Dies sind nur Ideen und noch kein Projekt. Demnach würden 32 neue Wohnungen entstehen. Zu beachten ist, dass die Bauten zur Hochspannungsleitung einen gewissen Abstand der Breite und Höhe haben müssen und dass ein Innenhof mit Grünfläche geplant ist.

Der Gemeinderat hat sich für ein bewährtes, zweistufiges Vorgehen, entschieden. Bei der vorgelagerten Präqualifikation kann sich jedes Architekturbüro bewerben, diese müssen Referenzen vorweisen können. Für die Ausarbeitung von Projektideen wurden in der Vergangenheit immer fünf bis sieben Teams ausgesucht. Der grosse Vorteil dieses Verfahrens ist, dass die Teams eine Zwischenpräsentation der Projektideen vornehmen können und die Gemeinde dabei mit den Teams einen Dialog zu den Stärken und Schwächen des Projekts durchführen und Tipps zur Weiterbearbeitung geben kann. Danach wird das Siegerprojekt weiter ausgearbeitet. Dies ist dann ein gemeinsam ausgearbeitetes Projekt und kein reines Planprojekt. Anschliessend wird eine Gesamtleistungs- oder Totalunternehmenssubmission durchgeführt, um die Kostensicherheit via Kostendach zu gewährleisten. Gemäss Gemeinderat Andreas Federer steckte die Gemeinde mitten im erwähnten Verfahren, als die Initiative, über welche die Versammlung heute befindet, eingetroffen ist. Mit Einreichung der Initiative wurde das Verfahren unterbrochen, da die Initiative zuerst durch den Gemeinderat auf Richtigkeit überprüft und danach der Versammlung vorgelegt werden muss. Damit übergibt er dem Sprecher der Initianten, Heiko Bachmann.

Heiko Bachmann bedankt sich beim Gemeinderat, dass er die Initiative vorstellen darf. Er erwähnt, dass Thalwil zu wenige preisgünstige Wohnungen hat und dessen Anzahl ständig abnimmt. Laufend werden günstige Wohnungen abgerissen und totalsaniert und somit teurer. Somit wird es besonders für Familien, Alleinerziehende und junge Leute immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Ein Beispiel ist die Überbauung an der Sonnenbergstrasse, da werden 52 Wohnungen totalsaniert, alle Mieterinnen- und Mieter mussten ausziehen. Die neuen Wohnungen werden garantiert teurer als vor der Sanierung. Ein weiteres Beispiel steht an der Ludretikonerstrasse, wo ein Wohnhaus mit 20 Wohnungen totalsaniert wird. Auch in Gattikon wurden Häuser aus den 70er Jahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Gemäss Bundesamt für Statistik betrug die Leerwohnungsziffer in Prozent des Wohnungsbestandes in Thalwil per 1. Juni 2016 0,4 %, dies sind vier Wohnungen auf 1'000 Wohnungen. In der Region Zimmerberg und im gesamten Kanton Zürich ist diese Ziffer um einiges höher. Gemäss Bundesamt für Statistik ist ersichtlich, dass in der Gemeinde Thalwil die meisten Wohnungen zwischen 1971 und 1980 gebaut wurden, viele dieser Wohnungen sind sanierungsbedürftig. Auf dem Factsheet Wohnimmobilien von Wüest Partner ist ersichtlich, dass Thalwil mit 317 Franken pro m<sup>2</sup> die teuersten Nettowohnungsmieten des Kantons Zürich aufweist. Diese sind höher als in Kilchberg, Rüschlikon oder der Stadt Zürich. Zusammen mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBGZ) haben die Initianten die Parzelle Hofwisen betrachtet und überprüft. Das Fazit des WBGZ erwähnt, dass sich auf erwähnter Parzelle kostengünstige

Wohnungen nach dem Kostenmietenmodell erstellen lassen können. Eine Familienwohnung mit 4 ½-Zimmern und 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche kann für 1'700 Franken netto angeboten werden.

Am 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit der Annahme der Vorlage zur Möglichkeit der Festlegung von Zonen mit einem Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen in Gemeinden mit 58,4 % und die Gemeinde Thalwil mit 60 % ein klares Verdikt für preisgünstige Wohnungen abgegeben.

Das Initiativkomitee stellt folgenden Antrag:

Der Gemeinderat Thalwil wird verpflichtet, für die Überbauung der Parzelle „Hofwisen“, Kat.-Nr. 7476 in Gattikon einen Baurechtsvertrag mit einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft abzuschliessen, zum verpflichtenden Zweck der baldigen Neuüberbauung mit mietzinsgünstigen Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsformen.

Der Vertrag hat folgende Eckwerte zu enthalten:

- Als Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses und der Wohnungsmietzinse wird der Kaufpreis eingesetzt, den die Gemeinde bezahlte (Fr. 1'300/m<sup>2</sup>)
- Baurechtszins gemäss hypothekarischem Referenzzinssatz;
- Mietzinse nach Kostenmiete errechnet;
- Pflicht zu einem Architekturwettbewerb nach SIA 142 durch den/die Bauträger;
- geringer Wohnflächenverbrauch pro Person (Belegungsvorschriften);
- in den zwei erhaltenden, bestehenden Bauten sollen Gewerberäume sowie Räume für Nutzungen für das Quartier und/oder die Hausgemeinschaft entstehen;
- nachhaltige Bauweise, Minergie-Standard;
- angemessene Vertretung der Politischen Gemeinde in der Trägerschaft.

Heiko Bachmann fährt fort und erwähnt, dass preisgünstiger Wohnraum nach Wohnbauförderungsverordnung klar definiert ist. Diese Definition umfasst folgende Punkte:

- Mietzinse nach Kostenmiete (keine Gewinnabschöpfung, Mietzinse werden nicht den Marktmieten angepasst).
- Wohnungsgrössen gemäss Wohnbauförderungsverordnung, z.B. 4 ½-Zimmer-Wohnung: 95m<sup>2</sup>
- Erstellungskostenlimiten gemäss Wohnbauförderungsverordnung, z.B. 4 ½-Zimmer-Wohnung ergibt 9 ½ Punkte à 42'000 Franken (Index 2008). Zürcher Wohnbauindex April 2017, 42'310 Franken) ergibt 402'000 Franken + Landkosten.
- grosse Herausforderung, braucht von Bauherr und Architekt viel Erfahrung, Willen und Disziplin. Braucht bei allen circa 35 Arbeitsgattungen einfache, qualitativ hochstehende Konstruktionen und Materialien.

Ein Bauprojekt, wie dies der Gemeinderat beim Weiherhaus plant, mit Sichtbeton, ist sehr teuer und würde für Wohnungen im preisgünstigen Segment nicht drin liegen. Als Boden kann zum Beispiel ein Linoleum-Belag, welcher sehr langlebig ist und sich in vielen öffentlichen Bauten, wie Spitäler und Schulen bewährt hat, verlegt werden. Dieser kostet nicht einmal die Hälfte eines Parketts.

Zum Schluss erwähnt Heiko Bachmann für wen diese Wohnungen angedacht sind. Sie sind für ihn und für alle Thalwilerinnen und Thalwiler, welche aufgrund der persönlichen Lebensumstände preisgünstige Wohnungen benötigen und in Thalwil bleiben möchten. Nach seinem Architekturstudium mit seiner Familie wäre er dazumal frohgewesen, wenn solche Wohnungen angeboten worden wären. Er bittet die Stimmberechtigten, der Initiative zuzustimmen.

Jürg Stünzi, Mitinitiant, erwähnt die verschiedenen Gespräche zwischen den Initianten und dem Gemeinderat. Er freut sich, dass der Gemeinderat auf diese Diskussion eingegangen ist und teils auch Kompromisse eingegangen ist, wie zum Beispiel bei der Einsetzung des Bodenpreises und die Einrechnung einer Rendite für die Gemeinde in die Mietzinsen. Zum Schluss blieb die entscheidende Frage, ob Wohnungen im preisgünstigen oder im weniger gut definierten mittleren Preissegment gebaut und angeboten werden sollen. Der Gemeinderat hat darauf bestanden, dass er bei den Wohnungen im mittleren Preissegment bleibt und ist bei diesem Punkt nicht auf die Initianten zugekommen. Aus dem Grund, dass mit der Initiative korrigierend darauf eingewirkt werden kann, wurde die Initiative eingereicht. Er erwähnt, dass die Initianten keine anderen Interessen verfolgen, als der Gemeinderat. In den Leitlinien zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung ist unter dem Punkt Bevölkerung folgender Text zu lesen: „Thalwil fördert eine sozial und altersmässig ausgewogene Bewohnerstruktur und setzt sich für alle Bevölkerungsgruppen ein. Die Bedürfnisse der wachsenden älteren Generation werden besonders berücksichtigt. Eine aktive Liegenschaftenpolitik, zeitgemässe Betreuungsangebote sowie Bestrebungen zur Förderung der Gemeinschaft bilden zentrale Aufgaben.“ Es geht also darum, dass in Thalwil preisgünstige Wohnungen vorhanden sind. Er bittet die Stimmberechtigten, der Initiative zuzustimmen.

Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, dass wenn er den Initianten zuhört, ihm spontan der Spruch „Träume sind gratis, Wünsche nicht“ in den Sinn kommt. Er macht darauf aufmerksam, dass Ziele so formuliert sein müssen, dass diese auch erreicht werden können, es nützte nichts, wenn eine Initiative angenommen wird, welche nicht erreichbar ist. Er erwähnt, dass zwischen einer Delegation des Gemeinderates und Vertretern des Komitees mehrere Gespräche stattgefunden haben und bei vielen Punkten eine grosse Übereinstimmung vorhanden ist, jedoch keine 100%-ige Einigung. Aus diesem Grund lehnt der Gemeinderat die Initiative ab.

Der Versammlung stellt Gemeinderat Andréas Federer diverse Punkte des Initiativbegehrens versus dem gemeinderätlichen Vorgehen mit einem Ampelsystem vor. Folgende Punkte sind übereinstimmend:

- Für die Berechnung der Mietzinse wird als Landwert der Kaufpreis eingesetzt;
- Die Mietzinse werden nach Kostenmiete errechnet;
- Geringer Wohnflächenverbrauch pro Person (Belegungsvorschriften);
- Nachhaltige Bauweise, Minergie-Standard

Folgende Punkte sind teilweise übereinstimmend:

- Baurechtszins gemäss hypothekarischem Referenzzinssatz;
- In den zwei bleibenden bestehenden Gebäuden werden Gewerberäume sowie Räume für das Quartier und/oder Hausgemeinschaft errichtet

Folgende Punkte sind nicht übereinstimmend:

- Preisgünstiger Wohnraum;
- Pflicht zu Architekturwettbewerb nach SIA 142 durch Bauträger;
- Angemessene Vertretung der Politischen Gemeinde in der Trägerschaft

Erläuterungen zu den teilweise übereinstimmenden und nicht übereinstimmenden Punkten:

- *Baurechtszins gemäss hypothekarischem Referenzzinssatz*: Gemeinde würde den Baurechtszins analog Initiative einsetzen, nur würde sie die Bauten selber realisieren.
- *In den zwei bleibenden bestehenden Gebäuden werden Gewerberäume sowie Räume für das Quartier und/oder Hausgemeinschaft errichtet*: Gemeinde würde die Nutzung der bestehenden Gebäude offener belassen und später für aktuelle Bedürfnisse, wie zum Beispiel einen Hort/Mittagstisch/Kindergarten nutzen.

- *Preisgünstiger Wohnraum:* Preisgünstiger Wohnraum kann auf diesem Gebiet nicht realisiert werden, es nützt nichts, wenn angegebene Parameter nicht realistisch sind (1'700 Franken für eine 4. ½-Zimmer-Wohnung mit rund 100 m<sup>2</sup>). Die Absicht, Wohnungen im mittleren Preissegment zu realisieren, wurde bereits beim Landkauf klar gemacht. Bedarf an Wohnungen im mittleren Preissegment ist vorhanden. Günstiger Wohnraum wird bereits in der Wohnsiedlung Breiteli realisiert, altersgerechte Wohnungen auf dem Areal zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg.
- *Pflicht zu Architekturwettbewerb nach SIA 142 durch Bauträger:* Bei einem Architekturwettbewerb nach SIA 142 müssen vorgängig alle Parameter definiert werden und es wird ein anonymes, öffentliches Verfahren nach GATT/WTO durchgeführt. Dabei können sich Architekturbüros aus ganz Europa bewerben. Für ein solches Projekt bewerben sich gemäss Erfahrungen zwischen 60 und 70 Teams. Die Eingaben werden anonymisiert ausgewertet, es erfolgt keine Zwischenpräsentation zur Einflussnahme und kein Dialog zwischen Auftraggeber und den projektierenden Teams. Viele dieser Ausschreibungen müssen ergebnislos beendet und wieder von vorne begonnen werden (siehe Kaserne Zürich).
- *Angemessene Vertretung der Politischen Gemeinde in der Trägerschaft:* Dies ist ein ehrenwerter Gedanke, nützt in der Praxis aber nicht viel, da jeder Baugenossenschaft sieben bis acht Personen vorsitzen und die Gemeinde mit allenfalls einem oder zwei Vertretern immer in der Minderheit wäre. Es gibt keine Baugenossenschaft, bei welcher die politischen Vertreter in der Mehrheit sind.

Gemeinderat Andreas Federer zeigt der Versammlung nochmals im Detail die Unterschiede zwischen dem von den Initianten vorgeschlagenen Architekturwettbewerb nach SIA 142 und dem Vorgehen des Gemeinderates mit einem zweistufigen Studienauftrag mit Präqualifikation auf. Beim zweistufigen Studienauftrag mit Präqualifikation kann an vier Stellen Einflussnahme geltend gemacht werden, beim Architekturwettbewerb nach SIA 142 nur einmal und nur bei der Überprüfung, ob alle Bedürfnisse abgedeckt und die Anforderungen erfüllt sind. Mit der Annahme der Initiative und dem Vorgehen über einen Architekturwettbewerb nach SIA 142 gibt die Gemeinde alle Fäden aus der Hand. Er bittet die Stimmberechtigten, die Initiative abzulehnen.

Auf Nachfrage des Gemeindepräsidenten, Märk Fankhauser, verzichtet die RPK auf eine mündliche Stellungnahme.

#### Wortmeldungen

Thomas Henauer meldet sich als Vizepräsident der FDP und erwähnt, dass die FDP entscheidend dazu beigetragen habe, dass bei mehreren Projekten in Thalwil sehr günstiger Wohnraum gebaut werden kann (z.B. Etzelstrasse, Wiesenstrasse, Breiteli). Demnach ist die FDP nicht per se gegen günstigen Wohnraum, jedoch stören ihn bei der eingereichten Initiative einige Sachen. Die Versammlung hat dem Kauf der Parzelle für familien- und altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment zugestimmt. Auch unter dieser Bedingung hat die FDP dem Kauf zugestimmt. Es erstaunt ihn jetzt sehr, dass die dem Mittelstand versprochenen Wohnungen nun preisgünstigen Wohnungen weichen sollen. Er fragt sich, was für ein Demokratieverständnis die Initianten mitbringen, einem Geschäft an der Versammlung zuzustimmen und anschliessend mit einer Initiative Wahlkampf zu betreiben. Die EVP, Grüne, Grünliberale und die SP verraten damit die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Es war eine vernünftige Entscheidung, auf dieser Parzelle Wohnungen im mittleren Preissegment zu realisieren, sind doch bereits in unmittelbarer Nachbarschaft preisgünstige Wohnungen vorhanden. Es muss das Ziel sein, eine gute soziale Durchmischung zu erreichen und in diesem Wohngebiet wären dies Wohnungen im mittleren Preissegment. Er bittet die Versammlung, im Namen der FDP, die Initiative abzulehnen und den Entscheidung, welchen die Versammlung vor drei Jahren gefällt hat, zu respektieren.

Giorgio Sigrist erwähnt, dass er nun zwei oder dreimal gehört habe, dass die Initianten Träumer seien, demnach wäre er auch ein Träumer, obwohl er weder Grüne, SP usw. wählt. Er ist sich sicher, dass Mitarbeitende von Thalwiler Gemeinderäten mit ihren Salären Wohnungen im mittleren Preissegment nicht bezahlen können. Demnach ist es für ihn unverständlich, dass diese Gemeinderäte die Initiative ablehnen. Er ist überzeugt, dass in Thalwil wieder einmal Wohnungen im günstigen Preissegment realisiert werden müssen. Er selber hat kein Problem mit der FDP, aber die Gemeinderäte sollen mal ihre Mitarbeitenden fragen, wie viel sie in der Lage sind, für eine Wohnung zu bezahlen. Er fragt sich, ob die Gemeinderäte mit den Antworten der Mitarbeitenden die Initianten immer noch als Träumer bezeichnen würden.

Felix Känzig hat sich überlegt, den Antrag 2 „Dem gemeinderätlichen Vorgehensplan für die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 7476 auf den Areal Hofwisen in Gattikon für familien- und altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment wird zugestimmt“, zurückzuweisen, da dieser nicht der Kantonsverfassung entspricht. Er macht jedoch den Vorschlag, dass die Initianten die Initiative zurückziehen und er dafür den Änderungsantrag stellt, beim Antrag 2 der Vorlage die Wörter „im mittleren Preissegment“ mit „im preisgünstigen Preissegment“ zu ändern.

Heiko Bachmann erwähnt, dass sogar im Abspann der RPK bei der Weisung zum Kauf der Parzelle Kat.-Nr. 7476 geschrieben stand, dass es bei dieser Vorlage nur um den Kauf der Parzelle und nicht um die Absicht, wie diese bebaut werden soll, geht, obwohl teilweise geschrieben stand, dass Wohnungen im mittleren Preissegment geplant werden. Beim Architekturwettbewerb nach SIA 142 hat der Gemeinderat die Initianten falsch verstanden, da dies in der Initiative zu wenig deutlich formuliert war. Es geht den Initianten nicht darum, dass ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder nach SIA 143 durchgeführt wird, wenn es der Gemeinderat als sinnvoller erachtet und das Ziel der Initiative eingehalten werden kann, ist es auch möglich, den zweistufigen Studienauftrag mit Präqualifikation durchzuführen.

Andreas Friedrich macht darauf aufmerksam, dass ihm zum Vergleich der beiden Vorlagen gewisse Zahlen fehlen. Er fragt die Initianten, ob die Bestandesbauten in der Rechnung für die Mietzinse enthalten sind und wie diese in die Baukosten eingetragen werden. Zudem sieht er bei der Vorlage der Gemeinde nicht, wo die Mietzinserträge ausgewiesen werden. Heiko Bachmann erwähnt, dass ihrer Initiative kein Projekt zugrunde liegt, dies sei eine grobe Berechnung. Da die Initianten den Zustand der Häuser nicht genau kennen, sind diese Zahlen eine Grössenordnung, damit die Mietzinsen mit den Mietzinsen von Wohnungen im mittleren Preissegment verglichen werden können. Gemeinderat Andreas Federer macht darauf aufmerksam, dass die gesamten Kosten (Baukosten, Landpreis, Refinanzierungskosten, Unterhaltskosten und 1,5 % bis 2 % für die Werterhaltung) in den Mietpreisen einkalkuliert sind. Die Gemeinde denkt hierbei langfristig, denn erfahrungsgemäss muss eine Wohnüberbauung nach 25 Jahren eingehend saniert werden. Die Lebensdauer der elektrischen und sanitären Anlagen ist ungefähr 25 Jahre, bei den Gebäuden wird mit einer Lebensdauer von 60 Jahren gerechnet.

Peter Riner begreift die Initianten, denn es ist schwierig für junge Familien mit einem gemeinsamen Einkommen unter 100'000 Franken eine Wohnung zu finden. Der Mangel an den Genossenschaftswohnungen ist, dass die Wohnungen zu einem bestimmten Zeitpunkt aufgrund von Richtlinien, zum Beispiel an junge Familien vergeben werden, wenn dann aber der Mann in der Hierarchie bei der Arbeit steigt, steigt das Haushaltseinkommen auf 150'000 Franken, wenn dann die Frau und später ein Kind arbeiten geht, beläuft sich das Haushaltseinkommen bereits um die 300'000 Franken. Diese Familie lebt dann immer noch in dieser preisgünstigen Wohnung und das Kind der Familie, welches nun allenfalls eine Familie gegründet hat, findet keine entsprechende Wohnung. Demnach müssten die Wohnungen einkommensabhängig vergeben und regelmässig überprüft werden. Er bittet die Versammlung, die Initiative abzulehnen.

Gemeindepräsident Märk Fankhauser erwähnt, dass, egal ob Wohnungen im preisgünstigen oder mittleren Preissegment realisiert werden, die Belegung via Vermietungsreglement gesteuert werden kann. Somit haben die richtigen Anspruchsgruppen die Chance, eine entsprechende Wohnung zu mieten. Gemeinderat Andreas Federer unterstützt den Gemeindepräsidenten in seinen Ausführungen, deshalb ist es umso wichtiger, dass die Gemeinde die Fäden in der Hand behalten kann. Damit kann die Gemeinde Einfluss nehmen und die Parameter festlegen, wer eine entsprechende Wohnung mieten darf und dies auch regelmässig, zum Beispiel jährlich, kontrollieren.

Fredi Müller ist gedanklich stark im bürgerlichen Lager, er unterstützt die Initiative aber vollumfänglich, dies hat er auch in einem Leserbrief kundgetan. Ihn stört aber das Verhalten des Gemeinderates. In der Weisung für die Versammlung vom 13. März 2014, an welcher es für den Kauf der Parzelle Kat.-Nr. 7476 ging, schreibt der Gemeinderat in einem Nebensatz, unter den Schlussbemerkungen: „Auf der 5'922 m<sup>2</sup> grossen Parzelle könnten familien- und altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment realisiert werden. Nun schreibt der Gemeinderat in der Weisung für die heutige Versammlung auf Seite sieben: „Mit der Vorlage zum Erwerb der Parzelle Kat.-Nr. 7476 hatte der Gemeinderat seine Absicht bekräftigt, familien- und altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment zu realisieren“. Er möchte, dass der Gemeinderat bei künftigen Vorlagen ehrliche Aussagen macht und nicht Sätze verdreht. An die FDP richtet sich Fredi Müller mit den Worten, dass bei Aussagen und Leserbriefen in den Zeitungen nicht Tatsachen verdreht werden sollen, dies sei unschön. Er bittet die Versammlung, die Initianten zu unterstützen. Gemeinderat Andreas Federer meint zu den von Fredi Müller erwähnten Wörtern ehrlich und unehrlich, dass er es ehrlicher findet, die Zahlen (z.B. Landpreis als Parameter) anzugeben, wie sie sind und mit offenen Karten zu spielen, als wie die Initianten, einfach Parameter, welche nicht realistisch sind, einzusetzen.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr gewünscht werden, leitet Gemeindepräsident Märk Fankhauser zur Abstimmung über.

#### Abstimmung

Gemeindepräsident Märk Fankhauser fasst zusammen, dass zuerst über die Ablehnung der Initiative abgestimmt wird. Sollte die Initiative angenommen werden, wäre der Änderungsantrag von Felix Känzig obsolet. Wird die Initiative abgelehnt, wird der Änderungsantrag von Felix Känzig dem Vorschlag des Gemeinderates gegenübergestellt.

Heiko Bachmann macht die Versammlung darauf aufmerksam, dass die Initianten die Initiative zurückziehen werden, sollte der Antrag von Felix Känzig angenommen werden. Gemeindepräsident Märk Fankhauser erwähnt, dass der Abstimmungsverlauf trotzdem wie von ihm erwähnt, durchgeführt wird.

André Kaufmann stellt den Ordnungsantrag, zuerst über den Änderungsantrag von Felix Känzig zu befinden und anschliessend über die Ablehnung der Initiative. Die Versammlung stimmt dem Ordnungsantrag von André Kaufmann zu. Demnach befindet die Versammlung zuerst über den Änderungsantrag von Felix Känzig und anschliessend über die Ablehnung der Initiative.

Die Anträge des Gemeinderates und von Felix Känzig werden einander gegenübergestellt.

Antrag Gemeinderat:

- Dem gemeinderätlichen Vorgehensplan für die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 7476 auf dem Areal Hofwisen in Gattikon für familien- und altersgerechte Wohnungen **im mittleren Preissegment** wird zugestimmt.

Antrag Felix Känzig:

- Dem gemeinderätlichen Vorgehensplan für die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 7476 auf dem Areal Hofwisen in Gattikon für familien- und altersgerechte Wohnungen im preisgünstigen Preissegment wird zugestimmt.

Die Stimmzählerinnen- und Stimmzähler zählen die abgegebenen Stimmen aus. Die Versammlung stimmt dem Antrag von Felix Känzig mit 133 zu 90 stimmen zu. Somit wird der Beschluss wie folgt gefasst:

- Dem gemeinderätlichen Vorgehensplan für die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 7476 auf dem Areal Hofwisen in Gattikon für familien- und altersgerechte Wohnungen im preisgünstigen Preissegment wird zugestimmt.

Heiko Bachmann meldet, dass die Initianten die Initiative, wie angekündigt, zurückziehen.

Da nicht mehr über die Ablehnung der Initiative befunden werden muss, leitet der Gemeindepräsident Märk Fankhauser zur Schlussabstimmung über.

Die Stimmberechtigten stimmen dem Antrag des Gemeinderates, mit den Änderungen von Felix Känzig, grossmehrheitlich zu.

Die Gemeindeversammlung

**beschliesst:**

1. Dem gemeinderätlichen Vorgehensplan für die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 7476 auf dem Areal Hofwisen in Gattikon für familien- und altersgerechte Wohnungen im preisgünstigen Preissegment wird zugestimmt.
2. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Im Übrigen kann gegen den Beschluss gestützt auf § 151 Abs. 1 Gemeindegesetz (Verstoss gegen übergeordnetes Recht, Überschreitung der Gemeindegzwecke oder Unbilligkeit) innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Beschwerde beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. Die Rekurs- und Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Initiativkomitee Heiko Bachmann, Jürg Stünzi, Jonas Stutz und Hannes Vonarburg
  - b) Liegenschaftenkommission
  - c) Leiter DLZ Liegenschaften
  - d) Kommunikationsbeauftragte
  - e) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
  - f) Akten GR

#### 6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

##### Nr. 5

#### Verwaltungsliegenschaft Dorfstrasse 10, Renovation, Sanierung und Umbau, Genehmigung Bauabrechnung

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser übergibt das Wort dem Gemeinderat Andreas Federer, der die Stimmberechtigten durch das Geschäft führt.

Gemäss Gemeinderat Andreas Federer wurden für die Planung und Ausführung folgende Kredite bewilligt:

Projektierungskredit	Fr.	235'000
Baukredit (Urnenabstimmung 30. November 2014)	Fr.	3'500'000
Zusatzkredit für unvorhergesehene Arbeiten	Fr.	150'000
<b>Kreditsumme</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'885'000</b>
Bauteuerung (negativ)	.i. Fr.	67'555
<b>Massgebende Kreditsumme für die Bauabrechnung</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'817'445</b>

Gemäss Gemeinderat Andreas Federer wurden für die Renovation, Sanierung und Umbau der Dorfstrasse 10 keine Subventionsbeiträge ausgerichtet. Die Bauabrechnung präsentiert sich wie folgt:

Projektierungskosten	Fr.	221'103.05
Bauabrechnung	Fr.	3'681'151.05
<b>Gesamtkosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'903'254.10</b>
Massgebende Kreditsumme	Fr.	3'817'445.00
Netto-Bauabrechnung	Fr.	3'903'254.10
<b>Kreditüberschreitung (2,25 %)</b>	<b>Fr.</b>	<b>85'809.10</b>

Für die Kreditüberschreitung von 85'809.10 Franken sind folgende Gründe zu erwähnen:

- Abdichtungen im Bereich des Stollens in der Dorfstrasse
- Baumeisterarbeiten an Deckenaufleger und einem Stahlträger
- Dämmung im Bereich der Fenstersimse ergänzen
- Brandfallgesteuerte Schiebetüre statt einer einfachen Flügeltüre
- neue Vorhänge in Arbeitsräumen

Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, dass bei der Eröffnung im Mai 2016 trotz schlechtem Wetter viele Besucher anwesend waren. Er ist froh, dass diese Liegenschaft nun endlich saniert werden konnte, da das Arbeiten für die Mitarbeitenden in diesem Gebäude teilweise fast eine Zumutung war. Nun sind die Sanitäranlagen und die Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden wieder in

einem zeitgemässen Zustand. Er bittet die Stimmberechtigten im Namen des Gemeinderates, die Bauabrechnung zu genehmigen und den Gemeinderat für die Kreditüberschreitung zu entlasten.

Auf Nachfrage des Gemeindepräsidenten, Märk Fankhauser, verzichtet die RPK auf eine mündliche Stellungnahme.

#### Wortmeldungen

Andreas Friedrich hat zwei kritische Fragen zur Renovation, Sanierung und Umbau der Dorfstrasse 10. Er erwähnt, dass durch die Umbauten beim äusseren Erscheinungsbild keine Änderungen hätten vorgenommen werden dürfen. Nun schaut aber das Lifthaus aus dem Dach, er fragt sich, wieso der Lift nicht überfahrtslos gebaut wurde. Gemeinderat Andreas Federer macht darauf aufmerksam, dass die Gemeinde das Behindertengleichstellungsgesetz zu beachten und anzuwenden habe und diese Vorgaben, zusammen mit der Denkmalschutzpflege, sorgfältig evaluiert wurden. Dieses Gesetz sagt aus, dass auch Dachgeschosse erschlossen sein müssen. Eine Liftüberfahrt oder Liftunterfahrt wäre sehr aufwändig und teuer zustande gekommen. Ebenfalls hätte eine Liftunterfahrt wertvollen Arbeitsraum im Dachgeschoss weggenommen. Andreas Friedrich fragt als zweites, ob es durch den Kanton Fördergelder gegeben hätte, wenn der Lift nicht aus dem Dach hinaus gebaut worden wäre. Gemeinderat Andreas Federer verneint die Frage.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr gewünscht werden, leitet Gemeindepräsident Märk Fankhauser zur Abstimmung über.

#### Abstimmung

Die Bauabrechnung der Verwaltungsliegenschaft Dorfstrasse 10 wird grossmehrheitlich genehmigt und der Gemeinderat für die Kreditüberschreitung von 85'809.10 Franken entlastet.

Die Gemeindeversammlung

#### **beschliesst:**

1. Die Bauabrechnung für Renovation, Sanierung und Umbau der Verwaltungsliegenschaft Dorfstrasse 10 wird genehmigt.
2. Für die Kreditüberschreitung von 85'809.10 Franken wird der Gemeinderat entlastet.
3. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Im Übrigen kann gegen den Beschluss gestützt auf § 151 Abs. 1 Gemeindegesetz (Verstoss gegen übergeordnetes Recht, Überschreitung der Gemeindezwecke oder Unbilligkeit) innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Beschwerde beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. Die Rekurs- und Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a) Baukommission Dorfstrasse 10
  - b) Liegenschaftenkommission
  - c) Leiter DLZ PBV
  - d) Leiter DLZ Infrastruktur
  - e) Leiter DLZ Finanzen
  - f) Leiter DLZ Liegenschaften
  - g) Robert Ritschard, Architekt FH/STV, Alte Landstrasse 111, 8803 Rüschlikon
  - h) Kommunikationsbeauftragte
  - i) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
  - j) Akten GR

#### 6.1.5.4 Sportanlagen

##### Nr. 6

#### **Sportanlagen Brand, Neubau Club- und Garderobengebäude Brand 2, Bewilligung des Kreditanteils der Gemeinde für den Neubau des Club- und Garderobengebäudes, Gewährung eines neuen Baurechts und Darlehens**

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser übergibt das Wort dem Gemeinderat Andreas Federer, der die Stimmberechtigten durch das Geschäft führt.

Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, dass es bei dieser Vorlage nicht nur um den Neubau des Club- und Garderobengebäudes Brand 2 geht, sondern um viele zusammenhängende Aspekte beim Etzliberg, beim Brand 1 und Brand 2. Auf dem Rasenfeld Etzliberg absolviert zurzeit die 1. Mannschaft des FC Thalwil ihre Meisterschaftsspiele. Aufgrund der Vorgaben der Swiss Football League gemäss Wettspielreglement müssten Massnahmen, um die Sicherheit von Spielern, Schiedsrichtern und Zuschauern zu gewährleisten, umgesetzt werden. Diese Auflagen kennt die Gemeinde schon länger, hat die Umsetzung aber immer wieder hinausgezögert. Mit dem Aufstieg der 1. Mannschaft in die 1. Liga haben sich die Auflagen nochmals verschärft. Gemäss Swiss Football League werden die Sicherheitsmassnahmen in den nächsten Jahren aber ebenfalls in den unteren Ligen verschärft. Die Gemeinde und der FC Thalwil haben bei einer gemeinsamen Begehung eine Analyse des Anpassungsbedarfs erstellt und haben folgende Zielsetzungen festgelegt:

- Sicherheit des Spielbetriebs
- Infrastrukturdefizite Garderobengebäude Etzliberg / Flutlichtanlage
- Parkierungsangebot
- Anbindung ÖV

Die Massnahmenplanung zwischen Gemeinde und FC Thalwil wirkt sich wie folgt aus:

- Aufgabe Spielfeld Etzliberg als Hauptspielfeld des FC Thalwil
- neu Brand 2 Hauptspielfeld des FC Thalwil
  - technische und organisatorische Sicherheitsmassnahmen hier umsetzbar (Umzäunung Spielfeld, Dislozierung Mannschaften von Garderobe zu Spielfeld usw.).
- Ersatz von Clubhaus FC Thalwil durch neues Club- und Garderobengebäude FC Thalwil
- Kreditantrag für Neubau
- ordentliche Budgetierung der technischen Sicherheitsmassnahmen (260'000 Franken in

### Investitionsrechnung 2018)

Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, dass es bei der heutigen Abstimmung nicht um die erwähnten 260'000 Franken für die technischen Sicherheitsmassnahmen geht, diese werden ordentlich in der Investitionsrechnung 2018 eingebettet. Die spätere Budgetierung für die technischen Massnahmen dient an der heutigen Versammlung als Information.

Merkmale des aktuellen Clubhaus des FC Thalwil:

- Einstöckiges Gebäude
- 1983 erstellt auf Grundstück der Gemeinde
- Baurecht gültig bis 2033
- UG: Material- und Technikraum, Standort der bestehenden Bewässerungsanlage
- EG: Clubraum des FC Thalwil

Auch aufgrund, dass sich die Bewässerungsanlagen im UG des Clubhauses des FC Thalwil befindet, beteiligt sich die Gemeinde beim Neubau mit einem gewissen Betrag.

Gemäss Gemeinderat Andreas Federer wird im EG des neuen Club- und Garderobengebäudes das Raumprogramm, wie dies zurzeit beim Etzliberg, einfach in veralteter Form, vorhanden ist, umgesetzt. Das UG bleibt bestehen, die Gemeinde besitzt für das UG und das EG ein uneingeschränktes Nutzungsrecht. Das Gebäude wird als vorfabrizierter Holzbau erstellt, im OG wird ein Clubraum des FC Thalwil erstellt.

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Baukosten	Fr.	1'456'000
<b>Kreditanteil Gemeinde</b>	<b>Fr.</b>	<b>400'000</b>
<b>Darlehen Gemeinde</b>	<b>Fr.</b>	<b>500'000</b>
• rückzahlbar, verzinslich (1 %), Laufzeit 25 Jahre, in jährlichen Raten zu amortisieren		
Finanzierung FC Thalwil	Fr.	556'000
<b>Kapitalfolgekosten pro Jahr gemäss HRM2</b>	<b>Fr.</b>	<b>12'120</b>

Den Kredit von 400'000 Franken, welche die Gemeinde an den Neubau beisteuert, wird zur Finanzierung des EG (Garderobenteils) benötigt.

Mit folgenden Einnahmen ist zu rechnen:

- Sport-Toto-Beitrag, rund 200'000 Franken

Der Sport-Toto-Beitrag wird anteilmässig zwischen der Gemeinde für den Kredit (400'000 Franken) und Darlehen (500'000 Franken) und dem FC Thalwil für die Restfinanzierung des Neubaus (556'00 Franken) aufgeteilt. Es ist wichtig, dass der FC Thalwil und nicht die Gemeinde als Bauherr auftritt, ansonsten würden die Sport-Toto-Beiträge tiefer ausfallen, als nun eingerechnet. Die Finanzierungsnachweise des FC Thalwil liegen der Gemeinde vor.

Zwischen der Gemeinde und dem FC Thalwil gibt es folgende rechtliche Punkte zu beachten:

- Baurechtsvertrag (ab 1. Februar 2018 für 50 Jahre)
- Darlehensvertrag mit Laufzeit 25 Jahre

- Leistungsvereinbarung unter anderem zu Nutzungsrecht UG und EG sowie zum Betrieb des Clubraumes im OG.

Gemeinderat Andreas Federer merkt an, dass diese Vorlage eine Win-win-Situation für die Gemeinde und den FC Thalwil darstellt. Die Gemeinde hatte im Sinn, im Etzliberg das Garderobengebäude zu sanieren; dieses war vor ein paar Jahren mit 800'000 Franken im Bau- und Finanzprogramm eingestellt. Mit der jetzigen Vorlage müsste die Gemeinde nur die Hälfte an die Kosten beisteuern, das gewährte Darlehen wird durch den FC Thalwil verzinst wieder zurückbezahlt. Ebenso leistet die Gemeinde mit ihrem Beitrag eine wichtige Unterstützung in der Jugendförderung und der Freiwilligenarbeit. Er bittet die Stimmberechtigten im Namen des Gemeinderates, die fünf Anträge anzunehmen.

Auf Nachfrage des Gemeindepräsidenten, Märk Fankhauser, verzichtet die RPK auf eine mündliche Stellungnahme.

#### Wortmeldungen

Peter Riner erwähnt, dass der Gemeinderat bei der vorgehenden Präsentation hauptsächlich auf die Sicherheit eingegangen ist, deshalb ist er der Meinung, dass die angesprochenen 260'000 Franken auch in diese Vorlage gehören. Gemeinderat Andreas Federer macht darauf aufmerksam, dass diese Sicherheitsmassnahmen sowieso umgesetzt werden müssen, egal ob beim Brand 2 oder bei einem anderen Spielfeld. Aus diesem Grund sind die angesprochenen Kosten für die Sicherheit nicht Bestandteil dieser Vorlage und werden in die Investitionsrechnung 2018 eingebettet. Weiter erinnert Peter Riner an die Urnenabstimmung vom Juni 1999, in welcher im Weisungsheft steht, dass das Spielfeld Brand 2 der Allgemeinheit als Spielwiese dienen soll. Er fragt sich, ob mit der neuen Umzäunung des Spielfeldes Brand 2 dieses ausserhalb des Trainings- und Spielbetriebs des FC Thalwil weiterhin durch die Allgemeinheit benutzt werden kann, oder ob das Spielfeld abgeschlossen wird. Zudem steht beim Etzliberg eine Zuschauerrampe und er fragt sich, wo diese im Brand 2 hingestellt werden soll. Weiter spricht er den öffentlichen Gastrobetrieb im neuen Club- und Garderobengebäude an. Er fragt sich, ob es wirklich Sinn macht, neben den Gastrobetrieben beim Brand 1 und der Kunsteisbahn einen dritten öffentlichen Gastrobetrieb auf so einem engen Raum, zu eröffnen. Gemeinderat Andreas Federer erklärt, dass es möglich sein sollte, dass das Spielfeld Brand 2 ausserhalb des Trainings- und Spielbetriebes des FC Thalwil für die Allgemeinheit benutzbar bleibt. Er verweist auf den von der Versammlung abgenommenen Gestaltungsplan Brand, welcher ebenfalls Aussagen zur Nutzung der Anlagen macht. Betreffend der Zuschauerrampe besteht die Idee, diese ähnlich umzusetzen, wie bereits heute beim Etzliberg, da der öffentliche Gastrobetrieb auch nur rentabel sein kann, wenn genügend Zuschauer an die Spiele kommen, auch bei schlechtem Wetter. Zu den erwähnten drei Gastrobetrieben informiert Gemeinderat Andreas Federer, dass beim Brand 1 (ehemals Spizzico) kein öffentlicher Gastronomiebetrieb mehr angeboten wird. Die Räumlichkeit steht neu den Vereinen oder externen Mietern zur Verfügung. Das Konzept der Zukunft sieht vor, dass ein Pächter den Gastronomiebetrieb bei der Kunsteisbahn Brand, kombiniert mit einem Seebad übernimmt. Somit kann der Pächter den Betrieb das gesamte Jahr aufrechterhalten. Die Vergabe der Pacht beim neuen Club- und Garderobengebäude ist Sache des FC Thalwil, wird aber mit der Gemeinde abgesprochen.

Andreas Friedrich erwähnt, dass bei der Diskussion zur Abnahme des Gestaltungsplans Brand die Busschleife diskutiert wurde. Er macht darauf aufmerksam, dass der Individualverkehr zu den Sport- und Freizeitanlagen Brand immer noch zu schnell unterwegs ist. Er wäre froh, wenn beim Neubau des Club- und Garderobengebäudes Brand 2 zusätzlich eine 30er-Tafel ins Budget eingestellt wird. Gemeinderat Andreas Federer nimmt diese Forderung zur Kenntnis.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr gewünscht werden, leitet Gemeindepräsident Märk Fankhauser zur Abstimmung über.

#### Abstimmung

Der Antrag umfasst fünf Punkte:

- Kredit von 400'000 Franken für den Anteil der Gemeinde zu Lasten der Investitionsrechnung
- Gewährung eines verzinslichen Darlehens von 500'000 Franken an den FC Thalwil
- Ermächtigung des Gemeinderates, ein Darlehensvertrag über 25 Jahre mit dem FC Thalwil abzuschliessen
- Ermächtigung des Gemeinderates, Abschluss eines Baurechtsvertrages über 50 Jahre mit dem FC Thalwil
- Teuerungsklausel für den Kredit

Der Gemeindepräsident fragt die Versammlung, ob er alle fünf Anträge in globo zur Abstimmung bringen darf. Da es seitens Versammlung keine Einwendungen gibt, werden alle fünf Anträge in globo zur Abstimmung gebracht.

#### Schlussabstimmung

Die fünf in globo abgestimmten Anträge werden mit vereinzelt Gegenstimmen angenommen.

Die Gemeindeversammlung

#### **beschliesst:**

1. Der Kredit von 400'000 Franken inkl. MWST für den Anteil der Gemeinde am Neubau des Club- und Garderobengebäudes Brand 2 wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dem Fussballclub Thalwil wird ein rückzahlbares und verzinsliches Darlehen von 500'000 Franken zur Finanzierung seines Anteils am Neubau des Club- und Garderobengebäudes Brand 2 gewährt.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit dem Fussballclub Thalwil einen Darlehensvertrag über 25 Jahre für die Teilfinanzierung des Club- und Garderobenneubaus abzuschliessen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit dem Fussballclub Thalwil einen neuen Baurechtsvertrag über 50 Jahre für den Club- und Garderobenneubau abzuschliessen.
5. Der Kredit für den Anteil der Gemeinde am Neubau des Club- und Garderobengebäudes erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2017) und Bauausführung.
6. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Im Übrigen kann gegen den Beschluss gestützt auf § 151 Abs. 1 Gemeindegesetz (Verstoss gegen übergeordnetes Recht, Überschreitung der Gemeindegzwecke oder Unbilligkeit) innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Beschwerde beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. Die Rekurs- und Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der

angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- a) Liegenschaftenkommission
- b) Gesundheits- und Freizeitkommission
- c) Leiter DLZ Finanzen
- d) Leiter DLZ Liegenschaften
- e) Leiter DLZ Infrastruktur
- f) Fussballclub Thalwil, Roger Leutwyler, Postfach 306, 8800 Thalwil
- g) Kommunikationsbeauftragte
- h) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
- i) Akten GR

Auf die Frage des Gemeindepräsidenten, ob gegen die Durchführung der Abstimmungen oder die Geschäftsführung der heutigen Versammlung jemand Einwendungen erheben wolle, ergreift niemand das Wort.

Das Protokoll liegt nächste Woche – ab Publikation – in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Der Presse dankt der Gemeindepräsident, dass sie über die heutige Versammlung berichtet.

Die Budget-Gemeindeversammlung findet am Donnerstag, 7. Dezember 2017 statt.

Der Gemeindepräsident dankt den Anwesenden für die Aufmerksamkeit und ihr Kommen und erklärt die Versammlung um 21.14 Uhr als beendet. Er wünscht einen schönen Abend und eine gute Heimkehr.

---

Für die Richtigkeit des vorstehenden Protokolls,  
die Vorsteherschaft der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident / Datum:

19.9.2017



Der Protokollführer / Datum:

 19.09.2017

Die Stimmzähler / Datum:

20.9.2017 Irene Wettstein

20.09.2017 O. Jensen

20.09.2017 H. Hauser

20.09.2017 

20.09.2017 S. Schellenberg