



Protokoll Nr. 1 vom 15. März 2018

19:00 Uhr – 21:28 Uhr

Reformierte Kirche

Vorsitz Fankhauser Märk, Gemeindepräsident

Anwesend Federer Andreas
Gautschi Richard
Klöti Peter
Köl liker Hansruedi
Lombriser Ursula
Marrel Catherine
Rauch Jan
Vuillemin Kurt

Protokoll Kuster Pascal, Gemeindeschreiber-Stv./Controller

Geschäfte:

1. **Privater Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“**
 - Zustimmung
2. **Baurechtsvertrag Areal Weiherhaus, Gattikon**
 - Zustimmung
3. **Planungskredit Schulanlagen Berg und Feld**
 - Bewilligung

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

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. Die Akten zu den heutigen Geschäften konnten während der vorgeschriebenen Zeit auf der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. Das Stimmregister befindet sich in der Kirche, Nichtstimmberechtigte bittet er, auf der zürichseitigen Empore Platz zu nehmen.

Begrüsst wird Rahel Urech von der Zürichsee-Zeitung.

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

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Leitung Stimmzähler | Otto Huser
Bahnhofstrasse 21, 8800 Thalwil |
| • Behördentisch, Chor links | Hedwig Huser
Bahnhofstrasse 21, 8800 Thalwil |
| • Chor rechts | Fredi Kölliker
Ludretikonstrasse 67, 8800 Thalwil |
| • Seitenschiff links | Irene Wettstein
Schwandelstrasse 19, 8800 Thalwil |
| • Mittelschiff links | Sylvaine Schellenberg
Asylstrasse 29, 8800 Thalwil |
| • Mittelschiff rechts | Guido Guillet
Gattikonstrasse 121, 8136 Gattikon |
| • Seitenschiff rechts | Tobias Suter
Glärnischstrasse 17, 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 Gemeindeweibel, Beat Frick.

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

1. Privater Gestaltungsplan Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon
2. Baurechtsvertrag Areal Weiherhaus
3. Planungskredit Schulanlagen Berg und Feld

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden. Somit werden die Geschäfte gemäss publizierter Reihenfolge behandelt.

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

Gemeindepräsident Märk Fankhauser bittet die Votantinnen und Votanten das Mikrofon aus seiner Seite links 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 Interesse an der heutigen Gemeindeversammlung freut Gemeindepräsident Märk Fankhauser. 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.

Nach der Einführung erklärt der Gemeindepräsident die Versammlung als offiziell eröffnet. Zu Beginn der Versammlung befinden sich 147 Stimmberechtigte in der reformierten Kirche, was einer Beteiligung von 1,39 % entspricht.

6.0.4.4 Gestaltungspläne

Nr. 1

Privater Gestaltungsplan Altersgerechtes Wohnen Gattikon, Zustimmung

Einleitend erläutert der Gemeindepräsident Märk Fankhauser, dass als Grundlage bei den beiden nächsten Geschäften (Privater Gestaltungsplan Areal Weiherhaus und Baurechtsvertrag Areal Weiherhaus) der Gedanke war, in Gattikon Wohnraum für Gattiker Senioren zu schaffen. Wenn jemand sein Einfamilienhaus seinen Kindern übergibt oder verkauft, muss er die Möglichkeit haben, weiterhin in Gattikon wohnhaft zu bleiben. Das schafft Platz für Familien und die gewohnte Umgebung muss nicht verlassen werden. Es folgte dann ein relativ langes Verfahren mit einem Studienauftrag, der grossmehrheitlich positiv aufgenommen wurde.

Der Gemeindepräsident übergibt das Wort Gemeinderat Richard Gautschi, welcher das Geschäft vorstellen wird.

Gemeinderat Richard Gautschi erläutert die Ausgangslage, welche wie folgt aussieht:

- Areal Weiherhaus zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg (Fläche: 3'463 m²) im Besitz der Gemeinde.
- Vision: Altersgerechtes Wohnen in hoher Qualität.
- Gestaltungsplan fixiert, abgeleitet aus dem Richtprojekt, die relevanten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen.
- Da das Richtprojekt nicht in allen Aspekten der Regelbauweise (BZO) entspricht, bedarf es für die Umsetzung eines Gestaltungsplans.
- Die Gemeindeversammlung kann keine Änderungen am Gestaltungsplan vornehmen. Sie kann diesem nur zustimmen oder die gesamte Vorlage ablehnen.

Folgende ausgearbeiteten Ziele verfolgt der private Gestaltungsplan Areal Weiherhaus:

- Überbauung mit hoher Siedlungsqualität und zeitgemässer Architektur.
- Aufwertung und zweckmässige Gestaltung der Grün- und Freizeitflächen.
- Verbindung und Erschliessung Richtung Weihersebene und Gattikerweiher und hohe Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen und Bewohner.

Bei der Umsetzung des Siegerprojekts des Studienauftrags von Frei und Ehrensperger Architekten, Zürich, werden 29 Wohnungen (2,5 und 3,5 Zimmer) mit Gemeinschafts- und Nebenräumen sowie Tiefgarage realisiert. Gemeinderat Richard Gautschi erwähnt, dass dies ein Richtprojekt sei, noch kein Bauprojekt.

Gemeinderat Richard Gautschi verweist auf den Plan auf den Seiten 12 und 13 des Weisungsheftes, welcher visuell den festzulegenden Perimeter zeigt. Innerhalb dieses Perimeters werden verschiedene Baufelder ausgedehnt. Ebenfalls wird mit dem privaten Gestaltungsplan die Erschliessung berücksichtigt. Eine Einwendung, welche aus der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingegangen ist, konnte nicht berücksichtigt werden. Dies ist der Antrag, dass der Perimeter des Gestaltungsplans den Obstgartenweg beinhaltet, welcher nicht Teil des Baugrundstückes sei. Gemeinderat Richard Gautschi erklärt, dass der Obstgartenweg bewusst im Perimeter des Gestaltungsplans integriert wurde, da dieser vielen Schülerinnen und Schülern des Schulhauses Schweikrüti als Schulweg diene. Um die sichere Fussgängerführung auch zukünftig gewährleisten zu können, wurde der Obstgartenweg in den Perimeter einbezogen. Somit besteht ein Handlungsspielraum, damit ein Ausbau des Obstgartenwegs mit einem Trottoir unter Berücksichtigung der geltenden Normen möglich ist.

Die Eckdaten des Gestaltungsplans:

Perimeter und Nutzung	Grundstück Kat.-Nr. 10'053 (3'463 m ²) Zone: 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbe (WG2)
	Max. Nettogeschossfläche: 3700 m ² und max. 580 m ² Garage
	Nutzweise: Wohnen im Alter (min. 10 % Gewerbeanteil)
Erschliessung	• Erschliessung von Gattikonerstrasse über Obstgartenweg • Ausbau Obstgartenweg mit Gehweg und Verschiebung des Fahrverbots (wichtige Schulwegverbindung) • Zufahrt Weiherhaus wird gewährleistet (vereinbartes Wegrecht ab Gattikonerstrasse) • Fussgänger Verbindung zwischen den Wohnbauten von der Gattikonerstrasse zum Obstgartenweg • Fusswegverbindung Zentrum zum Gattikerweiher als wichtige Anbindung der Überbauung und des Weihers ans Zentrum

Gemeinderat Richard Gautschi erwähnt, dass die Nutzweise von mindestens 10 % Gewerbeanteil mit dem Kanton ausgehandelt wurde, da ansonsten eine Problematik betreffend Strassenlärm auftauchen würde.

Abweichungen zur BZO:

	WG2 (BZO)	Gestaltungsplan
Gebäudehöhe	7.5m	Entfällt, da max. Höhenknoten pro Baubereich festgelegt werden.
Firsthöhe	4.5m	
Parkplatz Bewohner	1 Parkplatz / Wohnung	0.5 Parkplätze / Wohnung
Parkplatz Besucher	0.2 Parkplätze / Wohnung	0.3 Parkplätze / Wohnung

Gemeinderat Richard Gautschi macht darauf aufmerksam, dass die Anträge und Anregungen des Kantons weitestgehendst berücksichtigt und in den Gestaltungsplan eingearbeitet wurden. Alle Einwendungen, welche im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangen sind, mit der erwähnten Ausnahme, wurden berücksichtigt und bereinigt.

Stellungnahme Gemeinderat:

- Der Gestaltungsplan erfüllt strategische Ziele der Gemeinde: haushälterischer Umgang mit Boden, Alterswohnraum.
- Mit dem Gestaltungsplan kann eine Überbauung mit hoher Siedlungsqualität für altersgerechtes Wohnen und optimaler Verkehrsanbindung realisiert werden.
- Das Gebiet zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg wird gestärkt und optimal genutzt.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Wortmeldungen

Jürg Stünzi und die Grünen sind grundsätzlich mit dem privaten Gestaltungsplan und dem Baurechtsvertrag einverstanden. Er erwähnt, dass es aber nicht heisst, dass die Grünen nun dafür sind, dass jede Ecke verbaut wird. Er ist aber mit der definierten Zielsetzung grundsätzlich einverstanden. Für Jürg Stünzi ist der mit 2'200 Franken eingesetzte Landwert und der daraus resultierende Baurechtszins von jährlich 266'000 Franken störs. Er bedauert, dass beim gemeindeeigenen Land nicht eine Wertanpassung zugunsten von günstigen Mieten vorgenommen werden konnte.

Peter Schellenberg fragt den Gemeinderat an, ob für die Weideflächen der Pferdestallungen, welche sich teilweise auf dem Areal des privaten Gestaltungsplans befinden, eine Kompensation vorgesehen ist, oder ob diese bereits gedanklich eliminiert sind. Gemeinderat Andreas Federer erklärt, dass das Gespräch mit dem entsprechenden Bauer und dem Betreiber der Pferdestallungen geführt wurde und dass durch die Gemeinde ein adäquater Ersatz für die Weideflächen der Pferdestallungen angeboten werden kann.

Wortmeldungen zu den nichtberücksichtigten Einwendungen

Auf die Nachfrage des Gemeindepräsidenten Märk Fankhauser, ob Wortmeldungen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gewünscht werden, erhebt niemand das Wort.

Abstimmung

Gemeindepräsident Märk Fankhauser fragt die Versammlung an, ob jemand Einwendungen habe, dass über alle fünf Anträge in globo abgestimmt wird. Dies ist nicht der Fall.

Die fünf vorliegenden Anträge werden von der Versammlung in globo einstimmig angenommen.

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Gestützt auf die §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ zugestimmt. Er wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.
2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem öffentlichen Planauflageverfahren wird genehmigt.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten

Gestaltungsplan „Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon“ zu genehmigen.

4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
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 § 22 und 23 Verwaltungsrechtspflegegesetz 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) Landis AG, P. Kehrli, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
 - b) Notariat und Grundbuchamt, Bahnhofstrasse 20-22, Postfach, 8800 Thalwil
 - c) LDLZ Liegenschaften
 - d) LDLZ Sicherheit
 - e) LDLZ PBV
 - f) Polizeichef
 - g) Planungssekretär
 - h) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
 - i) Akten GR

6.1.5.2 LS im Finanzvermögen

Nr. 2

Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus Gattikon, Baurechtsvertrag mit Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, Genehmigung

Der Gemeindepräsident übergibt das Wort Gemeinderat Andreas Federer, welcher das Geschäft vorstellen wird.

Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, dass nach dem durch die Versammlung bewilligten privaten Gestaltungsplan Areal Weiherhaus nun die Abgabe der Parzelle Kat.Nr. 10053 im selbständigen und dauernden Baurecht an die Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich und der entsprechende Baurechtsvertrag vorliegt. Auf die Ausschreibung der Gemeinde gingen mehrere Angebote ein, darunter auch das der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich auch des Serata, Thalwil. Die Baugenossenschaft Zurlinden hat den Zuschlag erhalten, da diese ein klareres Konzept, wie zum Beispiel die Umsetzung und Bewirtschaftung der Angebote vorgenommen wird, präsentieren konnte. Zudem war das Angebot bezüglich dem Baurechtszins, welchen die Gemeinde erhält, klarer.

Gemeinderat Andreas Federer präsentiert der Versammlung folgende Ausgangslage:

- Auf dem Areal Weiherhaus soll eine Siedlung mit altersgerechten Wohnungen entstehen. Das Areal ist im Besitz der Gemeinde.
- Die Parzelle Kat.-Nr. 10053 soll im Baurecht abgegeben und gemäss Richtprojekt und Gestaltungsplan überbaut werden.
- Suche nach Bauträger wurde im April 2017 mit folgendem Ergebnis abgeschlossen: Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ), Zürich

Kernelemente des Baurechtsvertrags:

Baurechtsdienstbarkeit	• Selbstständiges und dauerndes Baurecht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10053 (3'463 m²) • 60 Jahre ab Grundbucheintrag, Option auf Verlängerung um 30 Jahre zu gleichen Bedingungen
Grundlage	• Gestaltungsplan Gemeinde Thalwil und Vorprojekt von Frei & Ehrensperger Architekten, Zürich
Baurechtszins	• Landwert: 7'618'600 Fr. (2'200 Fr./m², wobei Nettogeschossfläche 3'700 m² beträgt) • Zinssatz: 3,5 %
	• Baurechtszins: 266'651 Fr./Jahr (fällig 6 Monate ab Bezugsbereitschaft)
Anpassung Baurechtszins	Baurechtszins wird nach Ablauf der ersten 5 Jahre alle 10 Jahre angepasst: • Zinssatz: neue Berechnung für folgende Periode (hypothekarischer Referenzzinssatz plus 1,0 %) • Keine Anpassung des Landwerts • Baurechtszins wird proportional zu einer allfälligen Erhöhung der Nutzfläche angepasst.
Vermietung- und Bewirtschaftung	• Die BGZ und die Gemeinde Thalwil treffen eine Vereinbarung über die Festlegung der Mietzinse • Prinzip: Kostenmiete

Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, dass der Baurechtszins von 3,5 % ein Angebot der Baugenossenschaft Zurlinden ist und keine Vorgabe war. Dass der Baurechtszins erstmals sechs Monate ab Bezugsbereitschaft fällig wird, ist ein Kompromiss, welcher ausgehandelt wurde. Der Baurechtszins von 3,5 % gilt nur für die ersten fünf Jahre, anschliessend orientiert sich dieser am hypothekarischen Referenzzinssatz plus 1,0 %. Der Gemeinderat kann den Landwert nicht frei einsetzen, da dieses Land durch den Kanton bewertet ist.

Stellungnahme Gemeinderat:

- Für die Umsetzung des überzeugenden Vorprojekts von Frei & Ehrensperger Architekten, Zürich, ist eine erfahrene Bauträgerin nötig.
- Die Baugenossenschaft Zurlinden bringt Erfahrung mit und arbeitet bereits erfolgreich mit

der Gemeinde zusammen (Breiteli).

- Mit Abgabe des Areals Weiterhaus, Gattikon, im Baurecht kann die Gemeinde ein nachhaltiges Angebot an altersgerechten Wohnungen sicherstellen.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Wortmeldung Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Der Gemeindepräsident erklärt, dass die RPK den Stimmberechtigten empfiehlt, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen. Auf Nachfrage des Gemeindepräsidenten verzichtet die RPK auf eine Wortmeldung.

Wortmeldungen

Felix Känzig stellt dem Gemeinderat drei Fragen, welche Gemeinderat Andreas Federer beantwortet.

Marco Tagmann stellt zum Baurechtsvertrag, Ziff. 2.4.2 (Zinsbeginn) folgenden Antrag:

Wortlaut gemäss Weisung:

Die Zinspflicht beginnt pro rata sechs Monate nach Bezugsbereitschaft der auf dem belasteten Grundstück erstellten Wohnüberbauung, bzw. am ersten Tag des darauf folgenden Monats.

Wortlaut, Antrag Marco Tagmann:

Die Zinspflicht beginnt pro rata mit Bezugsbereitschaft der auf dem belasteten Grundstück erstellten Wohnüberbauung, bzw. am ersten Tag des darauf folgenden Monats.

Somit könnten gemäss Marco Tagmann 133'000 Franken gespart bzw. mehr eingenommen werden. Trotz Mehrbelastung des Grundstücks, sieht er keine grosse Auswirkung auf die Mietzinse der neuen Wohnungen. Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, dass die Variante gemäss Wortlaut Weisung gewählt wurde, da damit berücksichtigt wird, dass von Beginn weg allenfalls nicht alle Wohnungen vermietet werden können. Da für die Mietzinsen das Prinzip der Kostenmiete gilt, hat der Mehrbetrag, welchen die Baugenossenschaft Zurlinden bezahlen würde, einen direkten Einfluss auf die Mietzinsen. Gemeindepräsident Märk Fankhauser erläutert, dass wenn die Versammlung am heutigen Abend eine Änderung des Baurechtsvertrags, wie dies der Antrag von Marco Tagmann vorsieht, beschliesst, der Gemeinderat mit der Baugenossenschaft Zurlinden nochmals verhandeln muss. Ebenfalls muss der abgeänderte Baurechtsvertrag an der Generalversammlung der Baugenossenschaft Zurlinden im Mai 2018 abgenommen werden.

Christiana Brenk vermisst einige Aspekte in der Weisung und stellt entsprechende Fragen, welche Gemeinderat Andreas Federer beantwortet.

André Kaufmann bittet die Stimmberechtigten, den Antrag von Marco Tagmann abzulehnen, da sich die Mehrbelastung des Grundstücks auf die Mietzinsen niederschlagen würde.

Abstimmung Antrag Marco Tagmann

Gemeindepräsident Märk Fankhauser informiert, dass nun über den Antrag von Marco Tagmann abgestimmt wird. Dieser beinhaltet die Änderung des Wortlautes im Baurechtsvertrag, Ziff. 2.4.2 (Zinsbeginn): „Die Zinspflicht beginnt pro rata mit Bezugsbereitschaft der auf dem belasteten Grundstück erstellten Wohnüberbauung, bzw. am ersten Tag des darauf folgenden Monats.“

Der Antrag von Marco Tagmann wird abgelehnt.

Schlussabstimmung

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser leitet zur Schlussabstimmung über. Auf seine Nachfrage, ob jemand Einwendungen habe, dass über beide Anträge in globo abgestimmt wird, erhebt niemand das Wort.

Die beiden vorliegenden Anträge werden von der Versammlung mit einer Gegenstimme angenommen.

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Der Abgabe der Parzelle neu Kat.-Nr. 10053, Areal Weiherhaus, Gattikon, im selbständigen und dauernden Baurecht an die Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich, für das Areal Weiherhaus einen Baurechtsvertrag über 60 Jahre abzuschliessen.
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 § 22 und 23 Verwaltungsrechtspflegegesetz 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) Notariat und Grundbuchamt, Bahnhofstrasse 20-22, Postfach, 8800 Thalwil
 - b) Liegenschaftenkommission
 - c) LDLZ Liegenschaften
 - d) LDLZ Finanzen
 - e) LDLZ PBV
 - f) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
 - g) Akten GR

6.1.5.3 Schulliegenschaften

Nr. 3

Schulanlage Berg und Feld, Umbau und Erweiterung Oberstufenschulhäuser, Planungskredit für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission

Der Gemeindepräsident übergibt das Wort Gemeinderat Andreas Federer, welcher das Geschäft vorstellen wird.

Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, dass die Schulraumplanung ihn seit seinem Einzug in den Gemeinderat im Jahr 2002 begleitet. Die in den letzten Jahren getroffenen Prognosen, auf welchen auch die Bauprojekte der Primarstufe umgesetzt wurden, haben sich im Nachhinein als Punktlandung erwiesen. Die Ermittlung der zukünftigen Schülerzahlen für die Sekundarstufe ist einfacher, da die effektiven Zahlen der Schüler, welche in der Primarstufe zur Schule gehen als Ausgangslage genommen werden können.

Gemeinderat Andreas Federer präsentiert der Versammlung folgende Ausgangslage:

Problem: zu wenig Schulraum auf Sekundarstufe

- Prognose Schulraumplanung: steigende Schülerzahlen
 - Heute: 16 Sek-Klassen, bis 2023 20 Sek-Klassen
- Ausserdem: neue pädagogische Anforderungen an Schulraum

Lösung: Erweiterung Schulanlagen Berg und Feld

- Umbau Schulhäuser Berg und Feld
- Umnutzung der alten Turnhalle
- Neubau von zwei Einfachturnhallen

Gemeinderat Andreas Federer erklärt, dass alle Möglichkeiten bezüglich besserer Nutzung oder Verdichtung von bestehenden Schulhäusern geprüft wurden, jedoch ohne Erfolg. Zudem besteht in Thalwil keine grüne Wiese, auf welcher ein Neubau geplant werden kann. Die Turnhalle Feld entspricht nicht mehr den heutigen Richtlinien, sie ist viel zu klein und die Sicherheitsanforderungen werden nicht eingehalten. Unglücklicherweise sind die beiden Schulanlagen Berg und Feld durch die Bergstrasse unterteilt, somit geht viel Platz verloren. Vorgängig wurde abgeklärt, ob der Durchgangsverkehr allenfalls aufgehoben werden kann, jedoch die entsprechenden Liegenschaften trotzdem noch gut erschlossen sein werden. Die sollte möglich sein und wird bei der Ausarbeitung des Projekts einen entscheidenden Einfluss haben.

Gemeinderat Kurt Vuillemin informiert, dass nicht nur die Schülerzahlen für die Planung relevant sind, sondern auch die pädagogischen Anforderungen zu beachten sind. Zu folgenden zwei Varianten wurden Machbarkeitsüberlegungen getätigt:

- Umbau nach Schulbauempfehlung mit reduziertem (herkömmlichem) Raumprogramm.
- Umbau entsprechend zeitgemässer Unterrichtsform in „Lernlandschaften“.

Gemeinderat Kurt Vuillemin macht einige Anmerkungen zur Schulraumplanung und Schulraumentwicklung. Es ist wichtig, dass eine zeitgemässe Schule die Bedürfnisse der Schüler aufnimmt und ermöglicht, den Unterricht so zu gewährleisten, dass die Schüler den späteren Anforderungen von Gesellschaft und Wirtschaft genügen. Der Lehrplan 21 verlangt eigenverantwortliches und selbständiges Lernen der Schüler. Diese Anforderung kann mit den Lernlandschaften erfüllt werden. Mit der in der Weisung vorgelegten Variante können die Räumlichkeiten flexibel genutzt und ein angemessener und zeitgemässer Unterricht ermöglicht

werden.

Gemeinderat Andreas Federer erklärt, dass es bei der heutigen Versammlung nicht um einen Realisierungskredit geht, sondern lediglich um einen Planungskredit. Da die Rechnungsprüfungskommission (RPK) jedoch die Rückweisung des Antrages beantragt, geht er trotzdem auf einige Zahlen ein. Zudem erläutert er der Versammlung, warum kein Neubau geplant wird:

- Alte Turnhalle Feld steht unter Denkmalschutz.
- Ein Provokationsbegehren ist wenig aussichtsreich und kann zu einer Verzögerung von bis zu zwei Jahren führen.
- Für die Überbrückung wären Provisorien nötig, die ebenfalls Kosten von ungefähr 1,1 Mio. Franken verursachen.

Variantenvergleich (Kostengenaugkeit bei allen Varianten +/- 25 %)

	Geschätzte Kosten	
Neubau	Abbruch Turnhalle und Aufstockung mit Lernlandschaften	17,2 Mio.
	Provisorien für 2 Jahre	1,1 Mio.
Umbau entsprechend herkömmlicher Schulraumempfehlung	18,5 Mio.	
Umbau entsprechend Unterricht in «Lernlandschaften»	19,4 Mio.	

Gemeinderat Andreas Federer informiert, dass mit dem Planungskredit eine Gesamtleistungssubmission (GLA) durchgeführt wird, damit Termine, Kosten und Qualität einwandfrei eingehalten werden. Die GLA findet in einem zweistufigen Verfahren mit Präqualifikation und Zwischenbesprechung statt. Der Submissionsausschuss besteht aus internen sowie externen Fachleuten in der Funktion der Wettbewerbsjury.

Planungskredit

Vorbereitungsarbeiten, Grundlagenbeschaffung	Fr. 68'000
Präqualifikation, Erstellen Ausschreibungsunterlagen, Durchführung GLA-Submission	Fr. 155'000
Entschädigung der GLA für Erstellung Vorprojekte	Fr. 160'000
Entschädigung Jury	Fr. 24'000

Sitzungsgelder, Weisung, Kopier- und Digitalisierungskosten	Fr. 38'000
Unvorhergesehenes	Fr. 25'000
Total (inkl. MWST)	Fr. 470'000

Termine

Oktober 2018	Abschluss Präqualifikation
November 2018	Abgabe der Submissionsunterlagen an die GLA
August 2019	Zuschlagsbeurteilung
9. Februar 2020	Urnenabstimmung: Bewilligung Baukredit
November 2020	Rechtsgültige Baubewilligung
Juni 2021	Baustart
Frühjahr 2023	Bauende und Inbetriebnahme der Anlage

Stellungnahme Gemeinderat:

- Der Raumbedarf der Volksschule ist unbestritten. Die Schülerzahlen steigen weiter. Es braucht auch auf der Sekundarstufe mehr Platz.
- Die pädagogischen Anforderungen verändern sich. Mit den „Lernlandschaften“ ist zeitgemässer Unterricht und in Bezug auf die Raumnutzung mehr Flexibilität möglich.
- Mit dem Planungskredit von 470'000 Franken kann ein geeignetes Projekt für den Umbau und die Erweiterung der Schulanlagen Berg und Feld erarbeitet werden.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Wortmeldung RPK

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser erklärt, dass die RPK beantragt, den Planungskredit zurückzuweisen und übergibt das Wort dem Präsidenten der RPK, Andrea Müller. Der Präsident der RPK, Andrea Müller erläutert, dass die Stimmberechtigten mittlerweile ja schon wissen, dass die RPK empfiehlt, den Planungskredit zurückzuweisen. Er möchte klarstellen, dass die RPK weder gegen die Sanierung der beiden Schulhäuser ist, noch stellt sie sich gegen die Bildungspolitik des Gemeinderates. Die Erwägungen der RPK, welche zu diesem Entscheid geführt haben, sind im Abschied im Weisungsheft erläutert. Es ist eine Tatsache, dass im letzten Wahlkampf für den Gemeinderat die Kandidaten von rechts bis links unisono niemals müde wurden, aufzuzeigen, wie die Thalwiler Schülerzahlen in der nahen Zukunft steigen werden und was die Gemeinde dafür alles aufwenden muss. In den letzten vier Jahren ist denn auch viel davon realisiert worden. Nun stehen, wie schon seit langem bekannt, die Sanierung der Schulhäuser Berg und Feld an. Für die Planung der Sanierung möchte der Gemeinderat gerne 470'000 Franken. Wenn er diese Planung etwas genauer anschaut, stellt er unschwer fest, dass diese beiden Objekte unter Denkmalschutz stehen. Der Gemeinderat und die Schulpflege haben es verpasst, die Entlassung aus der Unterschutzstellung der beiden Schulhäuser rechtzeitig an die

Hand zu nehmen. Darum verlangt die RPK jetzt, dass der Gemeinderat die Aufhebung der Unterschutzstellung der Gebäude sofort an die Hand nimmt und nachher wieder mit einer Vorlage vorstellig wird, die wesentlich günstiger ist, eher ein kompletter Neubau ist, was ebenfalls günstiger und ökologisch sinnvoller sein wird und keine für die Zukunft hemmenden Auflagen enthält. Die RPK weiss, dass es keine Garantie gibt, die beiden Objekte aus der Unterschutzstellung raus zu bekommen. Der Gemeinderat hätte dafür ohne zeitlichen Druck genug Zeit gehabt. Nun ist der Druck da, die RPK ist der Meinung, es muss trotzdem versucht werden. Es gibt noch viele Argumente, welche für eine Rückweisung sprechen, Andrea Müller überlässt diese gerne seinen Nachfolgerednern. So empfiehlt die RPK die Rückweisung des Planungskredites, um für etwas wirklich Gutes mit einem guten Preis-/Leistungsverhältnis Platz zu machen.

Gemeindepräsident Märk Fankhauser erwähnt, dass der Rückweisungsantrag durch den Präsidenten der RPK, Andrea Müller, begründet wurde. Er informiert, dass nun über den Rückweisungsantrag debattiert wird, bevor dieser zur Abstimmung gelangt.

Wortmeldungen zum Rückweisungsantrag der RPK

Maurice Sobernheim, Hannes Vonarburg und Judith Hug bitten die Stimmberechtigten, den Rückweisungsantrag der RPK abzulehnen.

Peter Schellenberg und Rolf Besmer stellen Fragen, welche Gemeinderat Andreas Federer beantwortet.

Abstimmung über Rückweisungsantrag der RPK

Gemeindepräsident Märk Fankhauser erwähnt, dass nun der Rückweisungsantrag der RPK zur Abstimmung vorliegt.

Der Rückweisungsantrag der RPK wird abgelehnt.

Wortmeldungen zur Vorlage

Nach der Ablehnung des Rückweisungsantrages der RPK öffnet der Gemeindepräsident Märk Fankhauser das Wort für die Debatte zum Planungskredit.

Auf die Frage von Felix Känzig, ob mit der Zustimmung zum Planungskredit auch die Zustimmung zu den Lernlandschaften erfolgt, informiert der Gemeindepräsident Märk Fankhauser, dass die Weiterbearbeitung in die Richtung der Lernlandschaften gehen würde.

Andreas Hammer stellt den Antrag, den Beschluss der Versammlung wie folgt zu ergänzen:

- Vergabe des Studienauftrags für die Planung basierend auf den „Empfehlungen für Schulraumplanung“ des Kantons Zürich.
- Aufzeigen von Möglichkeiten, wie die alte Turnhalle weiterhin für Sport genutzt werden kann, und wie der gewonnene Raum dazu verwendet werden kann, dass sich die Gemeinde auf den Bau einer neuen Einfachturnhalle beschränken kann.

Gemäss Andreas Hammer entspricht der in der Weisung ausgewiesene Raumbedarf einem Wunschdenken der Schulpflege Thalwil und nicht den Empfehlungen für Schulraumplanung des Kantons Zürich. Wie bei der Präsentation von Gemeinderat Andreas Federer erwähnt, betragen die Mehrkosten für den Umbau entsprechend dem Unterricht in Lernlandschaften 1,1 Millionen Franken im Vergleich zum Umbau entsprechend herkömmlicher Schulraumempfehlung. Ohne den zusätzlichen Raumbedarf für die Lernlandschaften muss die bestehende Turnhalle nicht für

Unterrichtsräume umgebaut werden, sondern kann weiterhin benutzt werden. Somit müsste nur eine Turnhalle gebaut werden. Die Schulpflege und der Gemeinderat müssen sich die Frage gefallen lassen, wie sie mit gutem Gewissen diese Vorlage der Versammlung vorlegen können, da diese weder den Nachhaltigkeitsgrundsätzen noch den finanziellen Grundsätzen der Gemeinde entspricht.

Die Gemeinderäte Kurt Vuillemin und Andreas Federer erläutern der Versammlung, aus welchen Gründen der Gemeinderat die Vorlage für den Umbau entsprechend dem Unterricht in Lernlandschaften vorlegen und nicht die Variante entsprechend der herkömmlichen Schulraumempfehlung. Andreas Hammer ist gegenteiliger Meinung und bittet die Stimmberechtigten, seinem Antrag zu folgen.

Peter Schellenberg stellt eine Frage, welche Gemeinderat Andreas Federer beantwortet.

Maurice Sobernheim spricht sich für den Planungskredit aus und gegen den Antrag von Andreas Hammer.

Thomas Henauer unterstützt den Antrag von Andreas Hammer. Er präsentiert der Versammlung die Gründe dafür. Gemeinderat Kurt Vuillemin ist mit den Aussagen von Thomas Henauer nicht einverstanden und insistiert, dass die erwähnten Fakten sehr wenig mit dem aktuell vorliegenden Geschäft zu tun haben.

Abstimmung Antrag von Andreas Hammer

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser informiert, dass nun über den Antrag von Andreas Hammer abgestimmt wird. Dieser beinhaltet folgenden dem Beschluss zu ergänzenden Inhalt:

- Vergabe des Studienauftrags für die Planung basierend auf den „Empfehlungen für Schulraumplanung“ des Kantons Zürich.
- Aufzeigen von Möglichkeiten, wie die alte Turnhalle weiterhin für Sport genutzt werden kann, und wie der gewonnene Raum dazu verwendet werden kann, dass sich die Gemeinde auf den Bau einer neuen Einfachturnhalle beschränken kann.

Der Antrag von Andreas Hammer wird abgelehnt.

Andreas Hammer wünscht das Wort und stellt den Antrag, den Planungskredit an die Urne zu überweisen. Gemeindepräsident Märk Fankhauser informiert, dass ein Antrag auf Überweisung an die Urne bis zum Ende der Versammlung angenommen werden kann. Bevor über den Antrag von Andreas Hammer abgestimmt wird, leitet er zur Schlussabstimmung über.

Schlussabstimmung

Die beiden vorliegenden Anträge werden von der Versammlung grossmehrheitlich angenommen.

- Der Planungskredit für den Umbau und die Erweiterung der Schulanlage Berg und Feld in Thalwil und für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission in der Höhe von 470'000 Franken (inkl. MWST) wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
- Der Planungskredit erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2017).

Wortmeldungen zum Überweisungsantrag des Geschäfts an die Urne

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser erläutert, dass das Quorum für die Überweisung des Geschäfts an die Urne ein Drittel der zum Zeitpunkt der Behandlung des Geschäfts anwesenden

Stimmberechtigten beträgt.

André Kaufmann, Therese Henggeler, Gemeinderat Peter Klöti und Otto Huser sprechen sich gegen die Überweisung des Geschäfts an die Urne aus.

Thomas Henauer spricht sich für den Antrag von Andreas Hammer aus.

Abstimmung Antrag Andreas Hammer

Der Gemeindepräsident informiert, dass nun über den Antrag von Andreas Hammer abgestimmt wird. Dieser beinhaltet den Beschluss, dass das Geschäft an die Urne überwiesen wird.

Der Antrag von Andreas Hammer wird abgelehnt. Das benötigte Quorum von einem Drittel (effektiv 52 Stimmberechtigte) bei Verhandlungsbeginn des Geschäfts zum Planungskredit der Schulanlagen Berg und Feld wird nicht erreicht. 24 Stimmberechtigte sprechen sich für eine Überweisung des Geschäfts an die Urne aus.

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser erläutert, dass somit das Resultat der vorgegangenen Schlussabstimmung ihre Gültigkeit behält.

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Der Planungskredit für den Umbau und die Erweiterung der Schulanlage Berg und Feld in Thalwil und für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission in der Höhe von 470'000 Franken (inkl. MWST) wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Planungskredit erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2017).
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 § 22 und 23 Verwaltungsrechtspflegegesetz 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) Liegenschaftenkommission
 - b) LDLZ Liegenschaften
 - c) LDLZ Finanzen
 - d) Schulpflege
 - e) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
 - f) Akten GR

Der Gemeindepräsident bedankt sich bei den Stimmenzählern für ihre Mitwirkung und Unterstützung.

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.

Der Gemeindepräsident ermuntert die Anwesenden, am Wahlpodium vom Dienstag, 20. März 2018, ab 19.30 Uhr, im Gemeindehaussaal und dann natürlich an den Wahlen vom 15. April 2018, teilzunehmen.

Die nächste Versammlung findet am Mittwoch, 6. Juni 2018, 19.00 Uhr im Serata statt. Dieses ist die letzte Versammlung dieser Legislaturperiode.

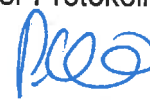
Der Gemeindepräsident dankt den Anwesenden für das Interesse und Erscheinen und den Ratskollegen für die Unterstützung. Er erklärt die Versammlung um 21.28 Uhr als beendet. Er wünscht einen schönen Abend, eine gute Heimkehr und frohe Ostern.

Für die Richtigkeit des vorstehenden Protokolls,
die Vorsteherschaft der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident / Datum: 20.3.2018



Der Protokollführer / Datum:

, 19.03.18

Die Stimmenzähler / Datum:

Tobias Suter / 20.3.18 

Sylvaine Schellenberg, 20.3.18

Irene ~~Wittstein~~ 21.3.18

Olto ~~Jensen~~, 21.03.18

Wedy ~~Jensen~~ 21.03.18

~~Ind~~ 21.03.18

Fred ~~Kaliker~~  21.3.18