



Protokoll der Gemeindeversammlung

Sitzung vom 11. Dezember 2017

	Liegenschaften, Luppenpark, Auftrag zu Verhandlungen betreffend Landübertragung mit der GAL, Finanzierung Gestaltungsplan über Emil Spörri-Fonds, Kredit CHF 180'000	73
A4.02.	Luppenhof (Emil Spörri-Stiftung)	
B1.03.2.	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung	
F3.07.	Schenkungen, Legate, Stiftungen, Fonds generell	

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Es wird angestrebt, dass auf dem Areal „Luppenpark“ im Sinne des Zwecks der aufgelösten Emil Spörri-Stiftung Alterswohnungen gebaut werden.
2. Mit der Realisierung dieses Vorhabens soll die Genossenschaft „Alterswohnen Luppenpark“ (GAL) beauftragt werden.
3. Zu diesem Zweck soll der GAL das Areal „Luppenpark“ – mit Ausnahme des Riegelhauses – mit einer Fläche von ca. 9'821 m² von total 10'817 m² mit noch auszuhandelnden Bedingungen übertragen werden.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, mit der GAL einen Abtretungsvertrag für die Übertragung des Areals „Luppenpark“ (Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude ohne Riegelhaus) auszuarbeiten. Dieser Vertrag ist dem Souverän mit einer Urnenabstimmung zur Genehmigung zu unterbreiten.
5. Für die bisher aufgelaufenen Kosten sowie die Erstellung eines Gestaltungsplanes auf dem Areal „Luppenpark“ wird ein Kredit von insgesamt CHF 180'000.00 mit der vorgesehenen Entnahme aus dem Emil-Spörri-Fonds bewilligt.
6. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
 - 6.1. Ressortvorsteher Planung + Hochbau
 - 6.2. Leiter Planung + Hochbau
 - 6.3. Leiterin Finanzen

Mitteilung durch Protokollauszug in gedruckter Form an:

6.4. Rechnungsprüfungskommission

6.5. Bezirksrat Pfäffikon (Rechtskraftbescheinigung)

6.6. Leiterin Finanzen

6.7. Akten (3fach)

GEMEINDERAT HITTNAU


Christoph Hitz
Gemeindepräsident


Christian Schmid
Gemeindeschreiber

versandt: 22. Dez. 2017



2017

Einladung zur
Gemeindeversammlung



11. Dezember 2017

Kirche Hittnau

Liegenschaften

Genehmigung Auftrag zu Verhandlungen betr. Landübertragung mit der GAL / Finanzierung Gestaltungsplan über Emil Spörri-Fonds

Referent: Carlo Hächler

Das Wichtigste in Kürze

Erstmals soll mit dem vorliegenden Geschäft die ganze Gemeinde demokratisch in die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Luppmenareal und der Gemeinnützigen Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) einbezogen werden. Dabei geht es um die ordnungsgemässe Regelung der Finanzen durch die Bewilligung einer Entnahme von Geld aus dem Emil Spörri Fonds, welches vor allem zum Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens eingesetzt wird. Zudem sollen auch die Vorbereitungsarbeiten für eine Abtretung eines Teils des Areals an die GAL konkretisiert werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. **Es wird angestrebt, dass auf dem Areal „Luppmenpark“ im Sinne des Zwecks der aufgelösten Emil Spörri-Stiftung Alterswohnungen gebaut werden.**
2. **Mit der Realisierung dieses Vorhabens soll die Genossenschaft „Alterswohnen Luppmenpark“ (GAL) beauftragt werden.**
3. **Zu diesem Zweck soll der GAL das Areal „Luppmenpark“ – mit Ausnahme des Riegelhauses – mit einer Fläche von ca. 9'821 m² von total 10'817 m² mit noch auszuhandelnden Bedingungen übertragen werden.**
4. **Der Gemeinderat wird beauftragt, mit der GAL einen Abtretungsvertrag für die Übertragung des Areals „Luppmenpark“ (Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude ohne Riegelhaus) auszuarbeiten. Dieser Vertrag ist dem Souverän mit einer Urnenabstimmung zur Genehmigung zu unterbreiten.**
5. **Für die bisher aufgelaufenen Kosten sowie die Erstellung eines Gestaltungsplanes auf dem Areal „Luppmenpark“ wird ein Kredit von insgesamt CHF 180'000.00 mit der vorgesehenen Entnahme aus dem Emil-Spörri-Fonds bewilligt.**

■ Einleitung

Der Gemeinderat hat sich in den letzten Jahren mehrfach mit dem Luppenhof und dessen Zukunft auseinandergesetzt und unterstützt die Genossenschaft „Alterswohnen Luppenpark“ (GAL), welche Alterswohnungen auf diesem Areal erstellen möchte. An der Gemeinderatssitzung vom 4. Oktober 2017 hat der Gemeinderat dem Vorhaben, in der Dezember-Gemeindeversammlung die Finanzierung des Gestaltungsplanes über den Emil Spörri-Fonds zu beantragen, zugestimmt. Ebenfalls soll der Souverän den Gemeinderat beauftragen, über eine Landabtretung mit der GAL zu verhandeln.

■ Luppenpark

Das Areal Luppenpark weist eine lange Planungsgeschichte auf, die an dieser Stelle in den Grundzügen wiedergegeben werden soll.

□ *Emil Spörri-Stiftung*

1967 gründete der frühere Hittnauer Textil-Fabrikant Emil Spörri eine Stiftung mit dem Zweck, eine geeignete Wohnmöglichkeit für betagte Hittnauerinnen und Hittnauer zu erstellen und zu führen. Im Wortlaut wird der Stiftungszweck wie folgt umschrieben: „Zweck der Stiftung ist die Errichtung und der Betrieb eines Altersheims zur Aufnahme und Betreuung betagter Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Hittnau.“ Emil Spörri widmete der Stiftung zur Erfüllung des Stiftungszweckes seine Liegenschaft mit dem Pavillon, der Villa, dem Kosthaus, der Scheune und Gärtnerei sowie dem Riegelhaus. 1968 verstarb Emil Spörri und vermachte der Emil Spörri-Stiftung CHF 500'000.00.

□ *Emil Spörri-Fonds*

Neben der Emil Spörri-Stiftung existiert auch ein Emil Spörri-Fonds. Dieser Fonds wurde aus einem Legat von Emil Spörri vom 20. Mai 1965 mit CHF 600'000.00 geäufnet. Der Fonds bezweckt neben der Bezahlung einer lebenslänglichen monatlichen Rente an inzwischen bereits verstorbene Personen die Verbesserung der Alters- und Invalidenbeihilfe durch Ausrichtung von Gemeindegzuschüssen sowie für die Leistung von Beiträgen an die Emil Spörri-Stiftung. Bis zum Jahr 2012 wurden nur Rentenauszahlungen aus dem Emil Spörri-Fonds generiert.

□ *Auflösung der Stiftung und Übernahme durch die Gemeinde*

Nach der Einrichtung und Inbetriebnahme des Altersheims "Luppenhof", das in der Fabrikantenvilla eingerichtet wurde, zeigte sich schon bald, dass ein kostendeckender Altersheimbetrieb langfristig nicht möglich war. Die stete Verschlechterung der finanziellen Situation erforderte zwei Jahrzehnte später eine neue Lösung für die Emil Spörri-Stiftung. Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1989 wurde die Stiftung mit allen Aktiven und Passiven ins Eigentum und in die Verantwortung der Politischen Gemeinde Hittnau überführt. Mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss verpflichtete sich die Politische Gemeinde gleichzeitig, dem Stiftungsgedanken weiterhin Rechnung zu tragen.

Nach der Auflösung der Emil Spörri-Stiftung wurde das Altersheim „Luppenhof“ mit acht Pensionärsplätzen von der Politischen Gemeinde geführt, bis es 2013 aus betrieblichen Gründen geschlossen wurde. Ebenso werden die von der früheren Stiftung auf die Politische Gemeinde übertragenen Liegenschaften vom Gemeinderat verwaltet.

□ *Nicht realisierte Pläne*

In den neunziger Jahren bestanden Pläne, ein Alters- und Sozialzentrum auf dem Areal einzurichten. Diese Pläne fanden aber keine Mehrheit und wurden nicht weiterverfolgt.

□ *Genossenschaft „Alterswohnen Luppmenpark“ GAL*

Im Jahr 2007 formierte sich der Verein „Luppmenpark Hittnau“ aus dem 2013 die Genossenschaft "Alterswohnen Luppmenpark" GAL hervorging. Damit konstituierte sich eine Bauträgerschaft, welche die Ziele der Emil Spörri-Stiftung zeitgemäss auf dem dafür vorgesehenen Areal umzusetzen beabsichtigt. Im Frühjahr 2012 lud der damalige Verein „Luppmenpark Hittnau“ zu einem Ideenstudien-Wettbewerb ein, um Vorschläge für den Bau von ca. 40 Alterswohnungen zu erhalten.

■ **Übertragung Luppmenpark und Fonds GAL**

Der Gemeinderat Hittnau möchte die Ziele der Emil Spörri-Stiftung, auf dem Luppmenareal Wohnraum für betagte Personen zu schaffen, nachkommen, hält aber eine Realisierung durch die GAL für sinnvoller. Es wird beabsichtigt, das Grundstück – das Riegelhaus ausgenommen – zu diesem Zweck der GAL zu übertragen (Landübertragung). In einer Verkehrswertschätzung aus dem Jahr 2013 wurde der Gesamtwert des Grundstückes und der Liegenschaften auf CHF 5'249'000.00 beziffert. Die Verkehrswertschätzung muss infolge geänderter Rahmenbedingungen jedoch revidiert werden.

Eine Landübertragung des vorgesehenen Grundstücks bietet der GAL einerseits eine tragfähige finanzielle Basis für ihr Vorhaben und ermöglicht ihr eine günstige Finanzierungslösung. Andererseits erhält die GAL mit der Verfügungsgewalt über das gesamte Areal einen grossen Planungs- und Gestaltungsspielraum.

Ein weiterer Vorteil der Landübertragung an die GAL ist die Tatsache, dass diese im Unterschied zur Gemeinde ein privater Bauträger ist. Sie ist als solcher berechtigt – im Unterschied zur Gemeinde – beim Kanton Beiträge an die denkmalpflegerisch begründeten Mehraufwendungen für die Instandsetzung des Parks und die Renovation der Villa (beides Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung) zu beantragen.

Da es sich bei der Landübertragung um ein Geschäft von erheblicher finanzieller und politischer Bedeutung handelt, möchte der Gemeinderat – im Sinne einer zu klärenden Grundsatzfrage nach § 46 Abs. 3 Gemeindegesetz – seitens des Soveräns den Auftrag erhalten, mit der GAL über einen Abtretungsvertrag für das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude im Detail auszuarbeiten und den Stimmbürgern an einer Urnenabstimmung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

■ **Gestaltungsplan**

Im Sommer 2014 gab die Gemeinde bei der Firma IBID AG, Winterthur, ein Gutachten zur Prüfung der Schutzwürdigkeit betreffend Bauten im Luppmenpark in Auftrag. Im Gutachten kam das Unternehmen zum Schluss, dass nicht nur bei den bisher im kantonalen Inventar bezeichneten Bauten die Schutzwürdigkeit beurteilt werden muss, sondern auch die Stallscheune Oberdorfstrasse 97 zusätzlich als schutzwürdig zu beurteilen sei. Im Weiteren wurde für die Schutzabklärung des Parks das Büro für Gartendenkmalpflege, Zürich, herangezogen. Die Schutzabklärung für den Park ergab, dass der Park neu als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung eingestuft wird und deshalb in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fällt. Die Rahmenbedingungen für die Planung veränderten sich seit dem Ideenstudien-Wettbewerb des Vereins Luppmenpark Hittnau aus dem Jahr 2012 in massgeblichen Punkten. Dies machte einen Neustart der Planungen erforderlich.

Im April 2015 wurde in einem Gespräch mit den involvierten kantonalen Fachstellen entschieden, einen Gestaltungsplan für das Areal aufzustellen, um darin die verschiedenen Interessen zu koordinieren. In der Folge hat der Gemeinderat die GAL bevollmächtigt, auf dem Grundstück der Politischen Gemeinde einen privaten Gestaltungsplan ausarbeiten zu können. Gemeinsam mit den Architekten aus dem Siegerprojekt des Ideenstudien-Wettbewerbs hat die GAL dies unverzüglich anhand genommen. Die Finanzierungsfrage wurde in der Vollmacht anfangs nicht geregelt. Die beiden Parteien Gemeinderat und GAL sind übereingekommen, dass eine Abwicklung der finanziellen Angelegenheiten über den Emil Spörri-Fonds sinnvoll und zweckentsprechend ist. Somit kommt die Gemeinde formal für die Finanzierung des Gestaltungsplans auf.

Ein erster Entwurf des Gestaltungsplanes wurde im Januar 2016 den Kantonalen Stellen zur Vorprüfung eingereicht. Im September 2016 fand unter der Leitung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) ein Gespräch mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) statt. Für die weitere Bearbeitung des Gestaltungsplanes wurden von den vorgenannten Ämtern Empfehlungen abgegeben. Ebenfalls wurde die Gemeinde Hittnau beauftragt, ein Wasserbauprojekt für sämtliche Gewässerabschnitte (Luppmen, Wasserrechtsweiher, Zu- und Abflüsse) im Gestaltungsplanperimeter ausarbeiten zu lassen. Die Ergebnisse aus dem Wasserbauprojekt sind für die Anordnung der Baubereiche des Gestaltungsplans massgebend.

■ Finanzierung

□ *Bisherige Kosten*

Für die Ausarbeitung eines konkreten Projektvorschlages und die Durchführung eines Ideenstudien-Wettbewerbs durch den früheren Verein „Luppmenpark Hittnau“ bewilligte der Gemeinderat im Frühjahr 2012 zu Lasten der Investitionsrechnung einen Kredit von CHF 30'000.00. Davon wurden CHF 29'042.90 beansprucht.

Zudem tätigte der Gemeinderat im Zusammenhang mit den bisherigen Bemühungen für die verschiedenen Arbeiten im Vorlauf zum Gestaltungsplan (Honorare für Beizug von Fachpersonen Planung, juristische Abklärungen und Beizug externe Projektbegleitung) Ausgaben in der Höhe von CHF 68'398.30. Die Ausgaben erfolgten im Rahmen der Finanzkompetenz des Gemeinderates (Art 24 Abs. 4 der Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009) und wurden aus dem Emil Spörri-Fonds entnommen.

□ *Künftige Kosten*

Die Ausgaben für die die Erstellung des benötigten Gestaltungsplanes betragen CHF 75'000.00 inkl. Nebenkosten. Die Summe für den beantragten Kredit basiert auf Absprachen mit dem Vorstand der GAL mit den Architekten mit Pauschalen bis zum Abschluss des Gestaltungsplans.

□ *Kostenzusammenstellung*

Ausgaben für Projektvorschlag/Ideenstudien-Wettbewerb durch Gemeinderat	CHF 29'042.90
Ausgaben im Vorlauf zum Gestaltungsplan durch Gemeinderat ***	CHF 68'398.30
Ausarbeitung Gestaltungsplan durch GAL mit Architekten ***	CHF 75'000.00
Unvorhergesehenes und Rundung ***	CHF 7'558.80
Gesamtbetrag	CHF 180'000.00

*** zulasten Emil Spörri-Fonds

□ *Weiteres Vorgehen*

Mit der Fertigstellung und Genehmigung des Gestaltungsplanes können die Grundlagen für die Aufnahme der Verhandlungen zwischen Gemeinderat und GAL für den angestrebten Übertrag des Areals „Luppmenpark“ geschaffen werden. Der Gemeinderat ist bestrebt, dieser Aufgabe eine hohe Priorität einzuräumen, damit der Gemeindeversammlung sobald wie möglich der Gestaltungsplan zur Genehmigung und eine erneute Kreditvorlage zur Finanzierung weiterer Planungsschritte bis zur Übertragung des Areals „Luppmenpark“ an die GAL zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Schliesslich werden die Stimmberechtigten im Rahmen einer Urnenabstimmung über die definitive Übertragung des Areals „Luppmenpark“ an die GAL befinden können.

■ **Schlussbemerkungen**

Der Gemeinderat ist bestrebt, dass auf dem Areal „Luppenpark“ im Sinne und Zweckes der aufgelösten Emil Spörri-Stiftung Alterswohnungen entstehen können und unterstützt deshalb die GAL aktiv. In diesem Sinne soll der Gemeinderat beauftragt werden, mit der GAL über eine Landabtretung und Übertragung des Emil Spörri-Fonds (CHF 561'732.45, Stand per 1. September 2017) zu verhandeln.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die bisherigen und künftigen Ausgaben (Gestaltungsplan) den Zielsetzungen der aufgelösten Emil Spörri-Stiftung entsprechen und die Verwendung des Fonds daher rechtmässig ist. Der Gemeinderat ist vom vorliegenden Vorgehen überzeugt und beantragt Zustimmung.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 7. November 2017 beschlossen;

Geschäft Nr. 4 Liegenschaften:

«Luppenpark» Gestaltungsplan; Genehmigung eines Projektierungskredites über Fr. 180'000.00.

der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2017 zur Annahme zu empfehlen.

Rechnungsprüfungskommission Hittnau

Der Präsident:



Eugen Stürm

Der Aktuar:



Stephan Märki

Hittnau, 17.11.2017