

Geschäfts- und Rechnungsprüfungs- kommission des Gemeinderates Wädenswil

Mitglieder

Christina Zurfluh Fräfel, Präsidentin
Beat Wiederkehr, Vizepräsident
Beatrice Gmür
Christian Gross
Christoph Lehmann
Walter Münch
Ivo Peyer
Berti Stocker
Adrian Stucki

Bericht und Antrag zur Weisung 27 „Umbau/Neuerschliessung Theater Ticino: Änderung der Darlehenskonditionen und Investitionsbeitrag“

Bericht

Ausgangslage

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die Änderung von Ziffer 1 des Gemeinderatsbeschlusses vom 06.11.2000 (Weisung 21). Darin enthalten sind die Darlehenskonditionen. Zusätzlich wird ein Investitionsbeitrag an die Umbaukosten der Neuerschliessung beantragt.

Das Darlehen in der Höhe von CHF 900'000 soll anstelle von heute 5% ab 01.01.2014 mit dem mittleren Hypothekarzinssatz für Mietobjekte verzinst werden. Dieser wird regelmässig vom Bund festgelegt. Der gültige Zinssatz per 1. Januar wird jeweils verbindlich sein für das ganze Jahr.

Der Investitionsbeitrag von CHF 150'000 an die Investitionskosten von total CHF 490'000 soll à-fonds-perdu ausgerichtet werden.

Das Referendum ist nach Art. 8 lit. E der Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Eine Präsentation der Weisung durch den Stadtrat zusammen mit Walter Zeller, Präsident Wädenswiler Kulturstätten, und Ueli Burkhardt, Leitung Theater Ticino, fand am 13.12.2012 statt.

Rückblick und Einschätzung

Im Jahre 2001 konnte die Liegenschaft an der Seestrasse 57 durch die Stiftung Wädenswiler Kulturstätten gekauft werden. Im selben Sommer wurde umgebaut und im Dezember wieder eröffnet. Dieser Umbau habe sich sehr bewährt. Durch den Abriss der Streulifabrik fehlen nun Lagermöglichkeiten. Es wurden Lösungen mit Peter Streuli und der Tuwag gesucht. Ein Nutzungsrecht ist schriftlich in einem Entwurf festgehalten und gilt solange, wie das Theater keine Nutzungsänderung vornimmt.

Pro m² wird eine Jahresmiete von CHF 75 bezahlt. Die SOB verlangte eine einmalige Abgeltung von CHF 2'000 für das Überbaurecht des Abhangs. Nun hat der Architekt Max Lächli Vorarbeit geleistet, auch wurden Vereinbarungen mit sämtlichen Nachbarn getroffen. Im Juni 2012 ist die Baubewilligung eingetroffen.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass das Theater Ticino eine unterstützungswürdige Institution sei: In den letzten 30 Jahren habe sich das Theater einen festen Platz im kulturellen Angebot von Wädenswil erarbeitet. Laut Kanton habe das Theater „eine besondere Ausstrahlung von künstlerischem Wert“ und sei auch ein „kultureller Leuchtturm“. Das Theater ist durchschnittlich zu ca. 80% ausgelastet (siehe Anhang), was im Vergleich zu anderen Theatern sehr hoch sei.

Aufgrund der erwähnten überregionalen Bedeutung wurde von der GRPK angeregt, den Kanton Schwyz oder Nachbargemeinden um Unterstützung anzugehen. Der GRPK wurde bestätigt, dass frühere Anläufe nicht einmal beantwortet wurden, man möchte dem aber wieder einmal nachgehen.

Synergien mit der geplanten Kulturgarage seien nicht möglich, da die Pläne des Theaters und die damit verbundenen Verhandlungen mit dem Kanton schon länger am Laufen seien. Das Theater würde zudem mehr Lagerraum benötigen, als die Kulturgarage dereinst umfassen würde. Weiter ist die Distanz zwischen Kulturgarage und Theater ziemlich gross, sodass ein Transport enorm aufwändig sei und damit nicht sinnvoll wäre.

Der Kanton wird voraussichtlich CHF 300'000 investieren, wenn die Stadt sich mit CHF 150'000 am Umbau beteiligt. Der Beitrag des kantonalen Lotteriefonds ist relativ sicher, dies aufgrund der Formulierung „wohlwollend“. Die Formulierung „wohlwollend“ sei gemäss Stadtrat juristisch und politisch korrekt, und die Chance, dass der Regierungsrat dieser Empfehlung nicht folgen würde, sei sehr klein. Zudem sei das Theater schon seit Jahren beim Kanton nicht mehr vorstellig geworden, was zusätzlichen „Bonus“ gäbe. Der Entscheid des Kantons ist noch ausstehend.

Im Jahre 1996 wurde letztmals der Betriebsbeitrag erhöht. Ein Grossteil der technischen Infrastruktur gehört nicht der Stiftung. Die durch die Zinsreduktion freiwerdenden Mittel will das Theater Ticino einerseits für den Kauf der technischen Infrastruktur und andererseits für die Tilgung der Darlehen verwenden.

Für das Theater ist es, gemäss eigenen Angaben, praktisch unmöglich, eine weitere Hypothek bei einer Bank zu erhalten. Die Stadt als Darlehensgeberin der CHF 900'000 hält als Sicherheit einen Inhaberschuldbrief und nicht eine Grundpfandverschreibung, wie in der Weisung aufgeführt. Dieser steht nach Auskunft des Stadtrates nicht mehr im 1. Rang sondern im 2. Rang.

Die Formulierung der Amortisation der bestehenden Darlehen „innert nützlicher Frist“ (Art. 4 der Weisung 27) ist nach Meinung der GRPK irreführend. Unter „nützlicher Frist“ versteht die GRPK „mittelfristig“, was betriebswirtschaftlich mit 3-5 Jahren definiert wird. Eine solche Amortisation ist auf Grund der erhaltenen Information nicht möglich. Der Vertrag mit dem Theater wird gemäss Stadtrat verbessert und neu aufgestellt.

Ausschluss des Referendums:

Das Referendum wird nicht vom Stadtrat ausgeschlossen, es ist zum Vornherein ausgeschlossen aufgrund von Art. 8 lit. e Gemeindeordnung (GO). Deshalb geht es auch nur um eine Kenntnisnahme und nicht um einen Beschluss. Der Ausschluss des Referendums ergibt sich aus der GO und liegt daher nicht im Ermessen von Gemeinde- oder Stadtrat.

Zusammenfassung

Die GRPK unterstützt die Würdigung des Theaters durch den Stadtrat innerhalb der Weisung und ist ebenfalls der Meinung, dass dem Theater eine Form der Unterstützung gewährt werden soll.

Anträge

Die einstimmige GRPK ist für Eintreten auf Weisung 27.

Die einstimmige GRPK ist für Zustimmung zur Weisung 27 mit folgendem Änderungsantrag:
Ziffer 1: Die Formulierung ist von „mittlerer Hypothekarzinsatz für Mietobjekte“ auf „hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen“ zu ändern.

Eine Mehrheit der GRPK ist der Ansicht, dass die Stiftung das Darlehen der Stadt nach ihren betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten zurück zahlen soll.

Eine Minderheit der GRPK erachtet es als sinnvoll, einen Drittel des durch die Reduktion des Zinssatzes frei werdenden Betrages als Amortisation der Darlehen zu verwenden (aktuell ca. CHF 8'000 p.a.).

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
(GRPK) des Gemeinderates Wädenswil


Christina Zurfluh Fräfel
Präsidentin


Karin Pfister
Protokollführerin

Wädenswil, 21. März 2013

Anhang:
Stiftung Wädenswiler Kulturstätten (Zahlen 2000- 2011)

Beilage 1 zu 1 und 2

Stiftung Wädenswiler Kulturstätten (Zahlen 2000 - 2011)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gesamteinnahmen	380'235	355'198	460'854	424'959	552'700	637'688	762'190	892'445	716'068	744'938	788'092	740'839
Gesamtausgaben	368'877	351'473	440'279	410'657	550'000	635'196	760'542	888'989	720'935	744'308	787'926	752'849
Subvention Stadt	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Subvention Kanton	22'500	27'500	27'500	27'500	27'500	27'500	27'500	27'500	27'500	30'300	30'300	30'300
Eigenfinanzierungsgrad	78,4%	79%	83,6%	86%	87,3%	89%	90,7%	90,9%	89,3%	90,1%	90,5%	88,4%
Auslastung	76,6%	78%	83,1%	82%	78%	82%	80%	83%	73%	73%	82%	76%
Erneuerungsf. Einlagen					8'316	8'316	8'316	8'316	8'946	8'950	8'950	8'950
Erneuerungsf. Auslage												14'973
Hypothek Bank (200'000)					12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000
Förderverein Mitglieder	350	413	415	421	531	626	684	694	772	802	802	804
Förderverein Beitrag	43'271	46'800	64'200	50'850	67'300	64'230	79'525	82'869	85'664	90'334	95'200	95'175
Assekuranzwert				2'079'000	2'079'000	2'079'000	2'079'000	2'079'000	2'236'400	2'236'400	2'363'200	2'363'200

Darlehen Stadt (Hauskauf/Umbau)

900'000

Stadt Umbau A-fonds-perdu

200'000

Kanton Umbau A-fonds-perdu

400'000

Hypothek Bank per 31.12.12 Fr. 92'000.-

Rückkauf Technik per 31.12.12 Fr. 27'510.-