

GEMEINDERAT

Bericht und Antrag

Nr. 1478
vom 2. Mai 2012
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Mietzinsbeihilfe an die Genossenschaft Papiermühle ab 2013

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ursprung der Vereinbarung

Die "Genossenschaft Papiermühle" bezweckt im gemeinnützigen Sinn die Erhaltung und Verwendung des Gebäudes "Papiermühle" in Horw. Sie wurde 1981 gegründet und übernahm von der "Grand Hotel National AG", Luzern, das Grundstück Nr. 404, GB Horw. Sie kann die Räumlichkeiten für kulturelle oder soziale Zwecke unentgeltlich zur Verfügung stellen oder diese vermieten.

Der "Verein Zwischenbühne" entstand in den Achtzigerjahren aus einer Initiantengruppe von Kulturinteressierten und organisierte ab 1982 in der Zwischenbühne einen Kulturbetrieb.

Die "Genossenschaft Zwischenbühne" wurde am 21. Mai 1992 gegründet. Sie bezweckt die Bereitstellung und Ausstattung von Räumlichkeiten für den Kulturbetrieb des "Vereins Zwischenbühne".

Die bis heute anhaltende nachhaltige Entwicklung wäre ohne Unterstützung der Gemeinde Horw sowie der Genossenschaft Papiermühle nicht möglich gewesen. Der Kulturbetrieb "Zwischenbühne" wird von der Gemeinde mit jährlich Fr. 20'000.00 finanziell unterstützt.

Im Mai 1991 zerstörte ein Brand die "Zwischenbühne", einen Annexbau des eigentlichen Gebäudes Papiermühle, und raubte somit dem Verein "Zwischenbühne" seine Räumlichkeiten.

Der Wiederaufbau kostete Fr. 1'030'000.00 und wurde wie folgt finanziert:

– Aufnahme Bankhypothek	Fr. 500'000.00
– Zinsloser Baukostenbeitrag Verein Zwischenbühne	Fr. 170'000.00
– Eigenmittel Genossenschaft Papiermühle	Fr. 360'000.00

2 Mitfinanzierung der Gemeinde

Die Gemeinde erklärte sich gemäss Vereinbarung vom 22. Mai 1992 bereit, während 10 Jahren die Hypothekarzinsen zu übernehmen. Eine Amortisation der Bankschuld war nicht vorgesehen.

Diese Vereinbarung wurde im Jahr 2002 verlängert. Der Beitrag der Gemeinde wurde auf Fr. 33'000.00/Jahr festgelegt. Diese Mittel mussten ausschliesslich für die Verzinsung und für die Amortisation der Bankhypothek verwendet werden. Die Genossenschaft wurde verpflichtet, mit den Überschüssen die Bankschuld zu amortisieren. Bis Ende 2012 wird sich die Bankschuld damit auf Fr. 293'000.00 reduzieren. Für diese Zahlungen wurde der Gemeinde ein Vorkaufs-

recht für die gesamte Liegenschaft auf 25 Jahre eingeräumt. Dieses Vorkaufsrecht erlischt damit am 31. Dezember 2027. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts müssen die Beihilfen zurückerstattet werden. Die anrechenbaren Beiträge bis Ende 2012 betragen Fr. 207'000.00.

3 Antrag der Genossenschaft Papiermühle für eine Verlängerung der Vereinbarung

Die heutige Vereinbarung vom 30. Oktober 2002 läuft auf den 31. Dezember 2012 aus. Die Genossenschaft Papiermühle beantragt eine Verlängerung des Vertrages mit der Gemeinde um weitere 10 Jahre bzw. den Abschluss einer neuen Vereinbarung. Die Genossenschaft kann sich auch vorstellen, dass die jährlichen Beiträge um 10 % auf 29'000.00/Jahr reduziert werden. Die Dauer der Rückzahlung des Darlehens würde sich damit um rund 1 Jahr verlängern.

Begründung:

- Sowohl in der Vereinbarung von 1992 wie auch 2002 wurden eine Fortsetzung der finanziellen Unterstützung in Aussicht gestellt.

4 Grundsätzliche Überlegungen

4.1 Ziel der Vereinbarung

Die Gemeinde gewährt nur eine Beihilfe, wenn die Zwischenbühne (Gebäude 187a) der Genossenschaft Zwischenbühne oder einer ähnlichen Institution mit kulturellem Zweck und Sitz in Horw benützt wird. Die Benützung der Lokalitäten durch Horwer Vereine und Institutionen müssen im Rahmen der Möglichkeiten zu angemessenen Bedingungen gewährleistet werden. Ursprünglich übernahm die Gemeinde nur die Zinskosten aus dem Darlehen von Fr. 500'000.00. Ab 2002 war die Gemeinde bereit, einen zusätzlichen Beitrag an die Amortisation der Schuld zu bezahlen. Dieser zusätzliche Beitrag kann bis 2027 mit einem Vorkaufsrecht geltend gemacht werden. Ab 2028 besteht für die Genossenschaft Papiermühle keine Verpflichtung mehr.

Die Bilanz der Genossenschaft Papiermühle per 31. Dezember 2010 weist bei einem Anlagevermögen von Fr. 2'233'000.00 ein Fremdkapital von Fr. 1'571'054.00 aus. In diesem Fremdkapital ist das Darlehen gemäss Vereinbarung "Beihilfe an Kapitalkosten" mit einem Betrag von Fr. 342'861.15 enthalten. Die Verpflichtung gegenüber der Gemeinde bei einem allfälligen Verkauf wird jedoch in der Bilanz nicht ausgewiesen. Gemäss Auskunft der Genossenschaft Papiermühle gilt jedoch die Verpflichtung gemäss Vereinbarung aus dem Jahr 2002. Die Erfolgsrechnung weist einen jährlichen Gewinn von rund Fr. 20'000.00 aus. Die finanzielle Situation der Genossenschaft Papiermühle kann als gesund beurteilt werden.

Gemäss heutiger Auslegung hat die Gemeinde von den Anlagekosten (Fr. 1'350'000.00) Fr. 500'000.00 als Darlehen übernommen. Die Verzinsung und die Amortisation werden der Gemeinde verrechnet (Fr. 33'000.00/Jahr). Damit verbleiben Anlagekosten von Fr. 850'000.00. Die Leistungen der Genossenschaft Zwischenbühne an diese Restkosten betragen Fr. 27'209.00/Jahr. Dies entspricht einer Rendite von 3.2 %. Gemäss Berechnungen der Genossenschaft Papiermühle könnte für die Lokalitäten der Zwischenbühne heute eine Miete von Fr. 71'781.00 erzielt werden. Dies würde einem Mietaufschlag von Fr. 44'572.00 entsprechen. Der heutige Gemeindebeitrag hilft somit, die Mietkosten für die Genossenschaft Zwischenbühne tief zu halten. Bei einem Verzicht des Amortisationsbeitrages der Gemeinde müssten deshalb die Mieten für die Zwischenbühne erhöht werden.

4.2 Mögliche Varianten

4.2.1 Variante 1: Die Gemeinde verzichtet auf die Mietzinsbeihilfe. Der Kulturbeitrag an den Verein Zwischenbühne bleibt unverändert bei Fr. 20'000.00/Jahr.

Vorteile:

- Die Gemeinde spart Fr. 33'000.00 pro Jahr

Nachteile:

- Für die Genossenschaft Papiermühle besteht keine Verpflichtung mehr, ihre Lokalitäten den Horwer Vereinen und Institutionen zur Verfügung zu stellen.

- Die Genossenschaft Papiermühle kann allein bestimmen, zu welchen finanziellen Bedingungen sie die Lokalitäten vermieten will. Mit dem fehlenden Gemeindebeitrag wird ein Mietaufschlag wahrscheinlich.

4.2.2 Variante 2: Die Gemeinde verzichtet auf die Mietzinsbeihilfe. Der Kulturbeitrag an den Verein Zwischenbühne wird erhöht.

Vorteile:

- Die Quersubventionierung der Kultur entfällt. Der lokale Kulturanbieter wird direkt gefördert. Dieser Förderbeitrag kann mit einem Leistungsauftrag definiert werden.
- Ein allfälliger Mietaufschlag der Genossenschaft Papiermühle kann aufgefangen werden.

Nachteile:

- Für die Genossenschaft Papiermühle besteht keine Verpflichtung mehr, ihre Lokalitäten den Horwer Vereinen und Institutionen zur Verfügung zu stellen.

4.2.3 Variante 3: Die Gemeinde bezahlt die Mietzinsbeihilfe weiterhin. Der Kulturbeitrag an den Verein Zwischenbühne bleibt unverändert bei Fr. 20'000.00.

Wird die heutige Vereinbarung unverändert weitergeführt, ist das ursprüngliche Darlehen im Jahr 2024 zurückbezahlt. Damit entfallen auch die mit den Vereinbarungen getroffenen Verpflichtungen der Genossenschaft Papiermühle. Die Genossenschaft Papiermühle kann nach diesem Zeitpunkt der Genossenschaft Zwischenbühne eine höhere Miete verrechnen oder sie könnte die Lokalitäten anders vermieten. Einzig bei einem Verkauf könnte die Gemeinde das noch bis Ende 2027 das Vorkaufsrecht geltend machen.

Vorteile:

- Die Genossenschaft Papiermühle wird weiterhin verpflichtet, ihre Lokalitäten den Horwer Vereinen und Institutionen zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen.

Nachteile:

- Die Quersubventionierung bleibt bestehen.
- Mit der gesamten Amortisation entfällt die Mietzinsbeihilfe und damit entfallen auch die mit der Genossenschaft Papiermühle getroffenen Vereinbarungen betreffend Lokalvermietung.
- Das Vorkaufsrecht der Gemeinde ist auf 25 Jahre befristet. Danach entfällt die Verpflichtung der Genossenschaft Papiermühle.

4.2.4 Variante 4: Die Gemeinde gewährt der Genossenschaft Papiermühle ein zinsloses Darlehen

Die Gemeinde gewährt der Genossenschaft Papiermühle ein zinsloses Darlehen von rund Fr. 293'000.00 bis 31. Dezember 2027. Dieses Darlehen wird zu Lasten der Gemeinde jährlich um Fr. 20'000.00 amortisiert. Zusätzlich betragen die Zinskosten für die Gemeinde heute rund 2 % oder Fr. 6'000.00 pro Jahr. Die Verpflichtungen der Genossenschaft Papiermühle betreffend Benützung der Lokalitäten durch Horwer Vereine und Institutionen und betreffend Vorkaufsrecht gemäss der Vereinbarung aus dem Jahr 2002 werden bis 31. Dezember 2027 verlängert. Der Kulturbeitrag an den Verein Zwischenbühne bleibt unverändert bei Fr. 20'000.00.

Vorteile:

- Die Refinanzierung der Gemeinde liegt unter dem Zinssatz 1. Hypothek.
- Das zinslose Darlehen kann an die Bedingung geknüpft werden, dass die Lokalitäten den Horwer Vereinen und Institutionen zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden.

Nachteile:

- Die Quersubventionierung bleibt bestehen.
- Mit der tieferen Amortisationsrate verlängert sich die gegenseitige Verpflichtung.

5 Erwägungen

Mit der Variante 4 wird gewährleistet, dass der Status quo weiter geführt werden kann. Die Zwischenbühne wird weiterhin genutzt zu kulturellen Zwecken und Horwer Vereine können die Lokalitäten zu angemessenen Bedingungen mitbenützen.

Aufgrund der Vor- und Nachteile der möglichen Varianten beurteilen wir ein zinsloses Darlehen von Fr. 293'000.00 für die Jahre 2013 bis 2027 mit einer jährlichen Amortisationsrate von Fr. 20'000.00 als beste Variante.

6 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- den Gemeinderat zu ermächtigen, der Genossenschaft Papiermühle ein zinsloses Darlehen von Fr. 293'000.00 für die Jahre 2013 bis 2027 mit einer jährlichen Amortisationsrate von Fr. 20'000.00 zu Lasten der Einwohnergemeinde zu gewähren.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

E I N W O H N E R R A T

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1478 des Gemeinderates vom 2. Mai 2012
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
- in Anwendung von Art. 69 der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

Der Gemeinderat wird ermächtigt, der Genossenschaft Papiermühle ein zinsloses Darlehen von Fr. 293'000.00 für die Jahre 2013 bis 2027 mit einer jährlichen Amortisationsrate von Fr. 20'000.00 zu Lasten der Einwohnergemeinde zu gewähren

Horw, 24. Mai 2012

Konrad Durrer
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert: