Was der Bezirksrat zur Fremdfinanzierung sagt

lsc. Der Einsiedler Anzeiger hat beim Bezirk Einsiedeln nachgefragt, wie dieser dazu steht, dass die noch fehlenden rund 5,7 Millionen Franken für das Sportzentrum Allmeind entgegen der Darstellung in der Abstimmungsbotschaft zumindest teilweise mit zusätzlichen Bankkrediten oder privaten Darlehen finanziert werden sollen.

In der Abstimmungsbotschaft waren die 5,7 Millionen Franken als Eigenfinanzierung der Genossenschaft ausgewiesen. Laut Bezirksrat schreibt die vom Stimmvolk genehmigte Leistungsvereinbarung jedoch nicht ausdrücklich vor, in welcher Form dieser Betrag finanziert werden muss. Eine teilweise Fremdfinanzierung sei deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine Zustimmung zu den Plänen der Genossenschaft ist dies aber noch nicht. Der Bezirksrat betont, er habe die bisher bekannten Absichten lediglich zur Kenntnis genommen und weder gutgeheissen noch abgelehnt. Entscheiden werde er erst, wenn ihm eine verbindliche und vollständige Gesamtfinanzierung vorliegt.

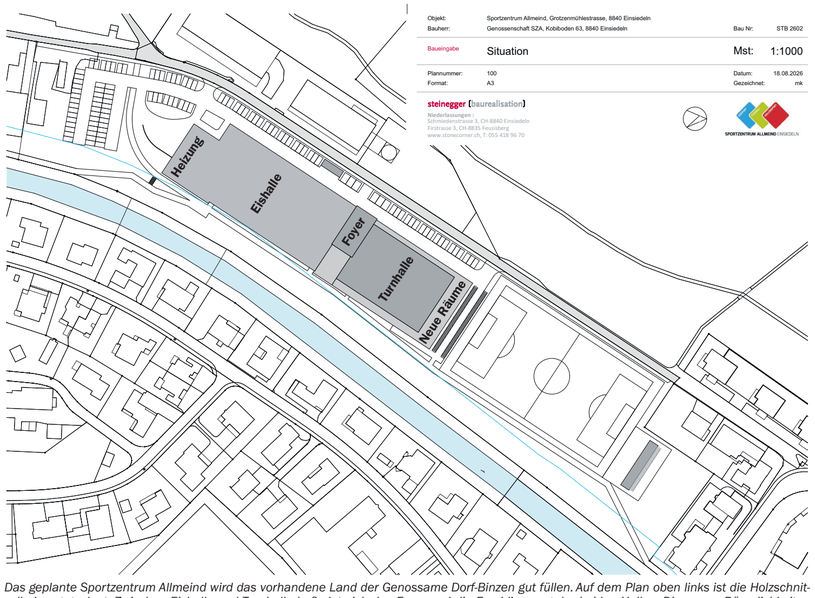
Für den Bezirk gilt die Finanzierung nur dann als gesichert, wenn alle Mittel verbindlich zugesagt und rechtzeitig verfügbar sind und wenn Zinsen und Rückzahlungen langfristig getragen werden können. Werden die vorgesehenen Eigenmittel durch Fremdkapital ersetzt, müsse besonders geprüft werden, wie sich die höhere Verschuldung auf das Risiko und den späteren Betrieb auswirkt. Bei lediglich 500'000 Franken eigenen, nicht rückzahlbaren Mitteln läge der tatsächliche Eigenfinanzierungsanteil der Genossenschaft bei rund 1,3 Prozent der Baukosten, wie der Bezirksrat mitteilt.

Private Darlehen könnten laut Bezirksrat angerechnet werden, wenn sie sehr langfristig gebunden, vollständig nachrangig und unbesichert sind. Zudem müssten schriftliche Erklärungen vorliegen, wonach Kapital und Zinsen im Krisenfall zurückgestellt werden. Zins- und Rückzahlungen dürften den Betrieb, den Unterhalt und die notwendigen Rückstellungen des Sportzentrums nicht gefährden.

Der Bezirk stellt zugleich klar, dass sein jährlicher Betriebsbeitrag von 1,4 Millionen Franken nicht als besonderer Beitrag zur Schuldentilgung gedacht ist. Er übernimmt auch keine Defizitgarantie und gewährt keine zusätzlichen Bürgschaften, Garantien oder Sicherheiten.

Ob die geplante Fremdfinanzierung die Bedingungen erfüllt, ist noch offen.

Holzschnitzelheizung und zusätzliche Räume verlängern das Sportzentrum



Das geplante Sportzentrum Allmeind wird das vorhandene Land der Genossame Dorf-Binzen gut füllen. Auf dem Plan oben links ist die Holzschnitzelheizung geplant. Zwischen Eishalle und Turnhalle befindet sich das Foyer und die Erschliessung der beiden Hallen. Die neuen Räumlichkeiten sind am Ende der Turnhalle eingeplant. Ein Materialraum, öffentliche WCs sind neu ganz rechts beim Fussballplatz geplant, um kürzere Wege zu ermöglichen für die Fussballer. Garderoben sind für den FCE keine geplant. Der Verein wird diesbezüglich die Infrastruktur im Rappenmöösli nutzen.

Blick auf die neu geplante Holzschnitzelheizung mit Einfahrt für Lastwagen.

Neu wurden auch die Grünflächen detailliert geplant: Diese berücksichtigen Hochwasserschutz und genügend Schattenplätze.

Neu ganz links neben dem Fussballfeld sind ein Materialraum und öffentliche WCs geplant. Die Turnhalle wurde etwas verlängert, um Räumlichkeiten für Swiss-Ski und Swiss Cycling zu ermöglichen, sofern eine Partnerschaft zustande kommen würde. Ganz hinten finden sich die Eishalle sowie die neu eingeplante Holzschnitzelheizung der Genossame Dorf-Binzen. Bilder: zvg

Das Sportzentrum ist gewachsen – die Finanzierung bleibt eine Knacknuss

Seit dem Ja an der Urne wurde das Sportzentrum Allmeind neu angeordnet, erweitert und im Detail überarbeitet. Doch die Finanzierung steht noch nicht. Für die vorgesehenen 5,75 Millionen Franken Eigenfinanzierung zieht der Verwaltungsrat inzwischen auch Darlehen und höhere Bankkredite in Betracht. Präsident Christoph Bingisser erklärt den Widerspruch.

LUKAS SCHUMACHER

Seit dem positiven Abstimmungsergebnis im November letzten Jahres wurde vor allem geplant. Neben dem Verwaltungsrat entstanden eine Bau- und eine Vereinskommission. Gebäudeanordnung, Betriebsabläufe, Umgebung und Energieversorgung wurden überprüft. Die Baueingabe, ursprünglich für Juni vorgesehen, ist nach dem aktuellen Zeitplan auf Mitte Oktober geplant.

Hallen getauscht, zusätzliche Räume geplant

Eine der auffälligsten Änderungen: In den Plänen haben Eishalle und Sporthalle ihre Positionen getauscht. Die frühere Anordnung stammte noch aus jener Phase, als ein teilweise offenes Eisfeld vorgesehen war. Dieses sollte vom Schattenwurf der Turnhalle profitieren. Mit der geschlossenen Eishalle entfiel dieser Grund. Die Eishalle war beim Abstimmungsprojekt bereits als geschlossene Halle vorgesehen. Die neue Anordnung soll bessere betriebliche Abläufe und kürzere Weg vom Dorf her ermöglichen. Zudem passt sich die gewählte Anordnung besser dem Gelände an und verursacht so weniger Erdbewegungen respektive Kosten

Zudem wurde das Sportzentrum verlängert. Zwischen den Hallen und dem Kunstrasenplatz ist ein zusätzlicher Gebäudeteil vorgesehen. Hintergrund sind Kontakte mit Swiss-Ski und Swiss Cycling. Swiss-Ski hat laut Bingisser Interesse an einer Sommertrainingsanlage für Biathlon und Langlauf signalisiert. Für den nordischen Bereich steht die Idee eines regionalen Leistungszentrums im Raum. Bei Swiss Cycling geht es um Räume und Infrastruktur, etwa für Trainingslager.

Verbindliche Vereinbarungen mit den Verbänden gibt es allerdings noch nicht. Die zusätzlichen Räume werden deshalb so geplant, dass sie auch Vereinen oder anderen Nutzern dienen können. Profitieren sollen zudem Freizeitsportler: Vorgesehen sind unter anderem Duschen und Schliessfächer für Langläufer sowie eine Waschmöglichkeit und ein sicherer Abstellraum für Velos. Diese Angebote sollen unabhängig vom übrigen Sportzentrum zugänglich sein. Die definitive Gestaltung der Fassaden ist noch offen.

Auch die Umgebung hat konkretere Formen angenommen. Wo auf früheren Plänen vor allem graue und grüne Flächen zu sehen waren, sind nun Wege und Bäume eingezeichnet. Eng damit verbunden ist der Hochwasserschutz. «Wir müssen auch den Wasserabfluss gewährleisten und somit möglichst wenig Asphalt bauen – solche Massnahmen (beispielsweise Schwammstadt, möglichst viel Grünfläche) sind im jetzigen Projekt bereits berücksichtigt. Die Grünfläche dient nicht nur einer angenehmen Umgebung, sondern, wie in diesem Sommer festgestellt auch einer natürlichen Beschattung», wie Christoph Bingisser genauer ausführt.

Holzschnitzelheizung und Solaranlage

Ein wesentlicher Grund für die spätere Baueingabe ist das neue Energiekonzept gemeinsam mit der Genossame Dorf-Binzen. Diese soll eine Holzschnitzelheizung erstellen, besitzen und betreiben. Das Sportzentrum würde die Wärme beziehen. Die Anlage soll so ausgelegt werden, dass längerfristig weitere Abnehmer angeschlossen werden können. Zusammen mit der geplanten Photovoltaik auf den Hallendächern erhoffen sich die Partner Synergien über das Sportzentrum hinaus. Voraussetzung ist die Zustimmung der Genossengemeinde zur Erweiterung der Fernwärmestrategie im November.

Am Kostenrahmen von rund 38,6 Millionen Franken hält Bingisser in Zusammenarbeit mit dem Planungsteam trotz der Änderungen und Erweiterungen fest. Ein wichtiger Aspekt hierzu ist auch ein rascher Baubeginn – die Kostensicherheit nimmt mit zunehmenden Verzögerungen wieder ab. Vergeben seien bislang die Planungsarbeiten. Vor dem Baustart will die Genossenschaft die grossen Bauaufträge so weit vergeben haben, dass ungefähr 80 Prozent der Kosten durch konkrete Vergaben abgesichert sind. Möglichst viele Arbeiten sollen regional vergeben werden.

Widerspruch zur Abstimmungsbotschaft

Die grösste offene Aufgabe bleibt die Geldbeschaffung. Die Abstimmungsbotschaft unterschied klar zwischen 15 Millionen Franken Bankfinanzierung und 5,75 Millionen Franken «Eigenfinanzierung Genossenschaft». Die Stimmberechtigten entschieden somit auf Grundlage eines Finanzierungsplans, in dem die Genossenschaft einen wesentlichen Teil der Mittel zusätzlich zum Bezirksbeitrag selbst beschaffen wollte.

Noch konnten keine nennenswerten Beiträge aufgetrieben werden, denn ohne das definitiv vorliegende Bauprojekt (Baueingabe) sei es schwierig, weitere Geldmittel zu beschaffen, erklärt Bingisser. Daher habe man sich für das gewählte Vorgehen mit Fokus Baueingabe und danach Finanzierungssicherung entschieden. Christoph Bingisser erläutert den aktuellen Stand der Dinge genauer: «Das Fördergesuch beim Kanton ist eingereicht und wurde bereits behandelt. Zudem sicherte uns ein lokales Unternehmen eine Finanzierung von 250'000 Franken – ein kleiner Schritt, aber mit solchen erreicht die Genossenschaft ihr Ziel.» Das Ziel, Eigenmittel aufzutreiben, bleibt bestehen. Gleichzeitig öffnet Bingisser ausdrücklich die Tür für mehr Fremdkapital: «Hauptsache, wir bringen die Finanzierung hin.» Denkbar sind sowohl private Darlehen als auch eine höhere Bankfinanzierung. «Wenn eine Bank sagt, wir finanzieren euch alles, werden wir nicht Nein sagen.»

Damit steht eine andere Zusammensetzung der Finanzierung zur Diskussion als jene, die in der Botschaft aufgezeigt wurde. Würden die vorgesehenen Eigenmittel durch zusätzliche Kredite ersetzt, wäre das Sportzentrum entsprechend höher verschuldet. Bingisser erklärt dies wie folgt: «Eigenfinanzierung heisst per Definition nicht Eigenmittel – das weiss jeder Eigenheimbesitzer, es gibt hier verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung, beispielsweise eben auch Darlehen.» Zudem sei es wichtig, dass die Genossenschaft in der Betriebsrechnung die gesamte Finanzierung als Fremdfinanzierung gerechnet hat.

> *«Es ist uns bewusst, dass man verschiedene Lösungsansätze diskutieren kann, aber aus Sicht der Genossenschaft geht es um die Lösung und Realisierung und nicht um Auslegungsfragen.»*
>
> Christoph Bingisser
> Präsident Genossenschaft Sportzentrum Allmeind

«Wir sind lösungsorientiert»

Bingisser kann nachvollziehen, dass dieser Unterschied Fragen aufwirft. Er sagt aber auch: «Es ist uns bewusst, dass man verschiedene Lösungsansätze diskutieren kann, aber aus Sicht der Genossenschaft geht es um die Lösung und Realisierung und nicht um Auslegungsfragen.» Sollte eine gesicherte Finanzierung daran scheitern, dass das Geld anders als ursprünglich vorgesehen beschafft würde, wäre er «zutiefst enttäuscht». Eine höhere Bankfinanzierung und alternative Finanzierungsformen müsste man mit dem Bezirk besprechen. Nach Bingissers Darstellung hat dieser bereits ähnliche Fragen zu den Darlehen gestellt und die damaligen Erläuterungen zur Kenntnis genommen (siehe separater Artikel).

Zinsen waren bereits eingerechnet

Für Bingisser ist entscheidend, dass die Betriebsrechnung auch mit verzinsten Mitteln funktioniert. Die Zinskosten für das noch zu beschaffende Geld seien bereits berücksichtigt worden. Tatsächlich findet sich dazu ein Hinweis in der Abstimmungsbotschaft: Beim jährlichen Finanzaufwand von 583'853 Franken wird ausdrücklich festgehalten, dass darin «auch die ganze Eigenfinanzierung miteingerechnet ist».

Die Verzinsung dieser Mittel ist somit keine vollständig neue Belastung, die erst jetzt in der Rechnung auftaucht. Das ändert jedoch nichts am Unterschied zwischen selbst beschafften Eigenmitteln und zusätzlichen Schulden.

Darlehen mit Eigenmittelcharakter

Bei den privaten Darlehen stellt sich Bingisser eine besondere Ausgestaltung vor. Sie sollen gegenüber der Bank nachrangig sein und aus deren Sicht Eigenmittelcharakter haben. Die Bank akzeptiere dies, sagt er. Die Darlehen seien «unkündbar und nicht zurückzahlbar». Eine Absicherung mit einem Schuldbrief hinter der Bank sei dennoch denkbar.

Ganz abschliessend ist die Frage der Rückzahlung damit allerdings nicht beantwortet. Christoph Bingisser spricht über die Möglichkeit, nach einigen Jahren und in Absprache mit der Bank einen Teil der jährlichen Rückzahlungen für die privaten Darlehen einzusetzen. Die konkreten Bedingungen müssen somit noch ausgearbeitet werden.

Solche Darlehen sind für grössere Beträge vorgesehen, nach Bingissers Angaben mindestens im sechsstelligen Bereich.

Bingisser sieht kein höheres Risiko für den Bezirk

Die Frage ist damit auch, was zusätzliche Schulden im Fall finanzieller Schwierigkeiten bedeuten würden. «Das Risiko für den Bezirk wird aus unserer Sicht nicht grösser», sagt Bingisser. Er begründet dies unter anderem mit dem vorgesehenen Eigenmittelcharakter der Darlehen. Diese müsste der Bezirk seiner Darstellung zufolge bei einer Übernahme nicht zurückzahlen. Ob und wie dies sichergestellt würde, hängt allerdings von der konkreten vertraglichen Ausgestaltung ab.

Auf die Frage, ob ein privater Investor das Sportzentrum im Krisenfall günstig übernehmen und damit von den öffentlichen Beiträgen profitieren könnte, sagt Bingisser: «Das ist eigentlich ausgeschlossen aufgrund des Baurechts.» Die vorliegende Vertragsfassung sieht Vorkaufsrechte für die Genossame und den Bezirk vor. Eine Übertragung an Dritte lässt sie mit Zustimmung der Genossame und des Bezirks aber grundsätzlich zu, was aber sehr unwahrscheinlich sei, wie er es einschätzt.

Spendenlauf soll neuen Schwung bringen

Parallel zu den Finanzierungsgesprächen will die Genossenschaft die Bevölkerung nochmals mobilisieren. Am 24. Oktober ist ein Spendenlauf im Dorf geplant, an dem sich möglichst viele Vereine respektive das ganze Dorf beteiligen sollen. Auch vermögende Privatpersonen sollen gezielt angesprochen werden. Daneben erhofft sich die Genossenschaft einen wesentlichen Beitrag des Kantons. Eine mögliche Zusammenarbeit mit den Sportverbänden soll zudem Chancen auf Bundesbeiträge eröffnen. Bingisser spricht dabei von möglichen siebenstelligen Beträgen; zugesichert sind diese nicht.

Die Baueingabe soll den Geldgebern nun eine konkrete Grundlage liefern. Gleichzeitig wollen die Verantwortlichen möglichst viel Zeit gewinnen, um allfällige Einsprachen zu behandeln. Bis Ende 2028 muss die Finanzierung stehen. Gebaut werden soll erst, wenn diese gesichert ist und die Baubewilligung vorliegt.

Was der Baurechtsvertrag vorsieht

Grundlage ist eine dem EA vorliegende Entwurfs-Fassung, welche noch nicht unterschrieben wurde. Die folgenden Punkte beschreiben die darin vorgesehenen Regelungen.

Land und Laufzeit

Die Genossame Dorf-Binzen bleibt Eigentümerin des Bodens. Die Genossenschaft Sportzentrum Allmeind erhält das Recht, darauf die Anlage zu bauen und zu betreiben. Vorgesehen sind 99 Jahre, gemäss Vertrag bis zum 31. Dezember 2125. Die Fläche umfasst rund 28'202 Quadratmeter. Bei Zustimmung zum Wärmekonzept soll sie sich um etwa 4000 Quadratmeter verkleinern.

Baurechtszins

Der Ausgangszins beträgt einen Franken pro Quadratmeter und Jahr. Er wird ab rechtsgültiger Baubewilligung fällig. Der Genossenrat darf ihn für höchstens die ersten zehn Jahre erlassen; ein Erlass ist damit nicht automatisch beschlossen. Anpassungen an die Teuerung und periodisch an die Wertentwicklung des Landes sind vorgesehen.

Nutzung und Kosten

Die Genossenschaft erstellt und betreibt die Anlagen auf eigene Kosten und Gefahr. Auch Erschliessung, Unterhalt und Hochwasserschutz gehen zu ihren Lasten. Eine Zweckänderung oder Erweiterung braucht die schriftliche Bewilligung der Genossame und führt zu einer Anpassung des Baurechtszinses.

Verkauf und Vorkaufsrechte

Eine Übertragung des Baurechts an Dritte braucht die Zustimmung der Genossame. Diese darf sie nur aus wichtigen Gründen verweigern, etwa bei fehlender Kreditwürdigkeit oder wenn die übernehmende Organisation keinen Non-Profit-Charakter hat. Bei einem Verkauf sieht der Vertrag zuerst ein Vorkaufsrecht der Genossame vor. Übt sie es nicht aus, ist der Bezirk berechtigt, zum von dritter Seite angebotenen Preis einzutreten. Für die Genossame sind sechs, für den Bezirk neun Monate vorgesehen, jeweils ab Erhalt der entsprechenden Mitteilung. Daraus ergibt sich keine Pflicht des Bezirks zur Übernahme.

Heimfall

Beim ordentlichen Ende des Baurechts fallen die Bauten und Anlagen an die Genossame. Die Vertragsfassung sieht dafür keine Entschädigung vor. Die Genossame kann auch die kostenlose Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Fünf Jahre vor Ablauf können Gespräche über eine Weiterführung aufgenommen werden. Bei schwerwiegenden Verstössen gegen das Baurecht oder gegen vertragliche Pflichten kann die Genossame einen vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Falls das Projekt nicht zustande kommt

Ist die geforderte Finanzierung bis Ende 2028 nicht gesichert, kann die Genossame entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten. Dasselbe gilt, wenn der Bau nicht innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung begonnen wird. Die Genossenschaft ihrerseits kann zurücktreten, wenn keine rechtskräftige Baubewilligung erhältlich ist; die bereits entstandenen Planungs- und Verfahrenskosten trägt sie selbst.