

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Mittwoch, 2. Dezember 2020

20.15 Uhr

Turnhalle Loomatt, Sellenbüren



Die Stimmberechtigten unserer Gemeinde werden zur Gemeindeversammlung eingeladen.



Gemeindeverwaltung Stallikon
Reppischtalstrasse 53
8143 Stallikon
Tel. +41 44 701 92 00
E-Mail: kanzlei@stallikon.ch
Website: www.stallikon.ch

Traktandenliste/Anträge

Seiten

1.	Budget 2021 der politischen Gemeinde und Festsetzung Steuerfuss	5 - 35
2.	Kreditabrechnung Tempo-30-Zonen "Langfuren" und "Pünten"	37
3.	Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) Waldabstandslinien Langfurenbach, Chilchbreiten und Hüttenrain / Massholderenstrasse	39 - 49
4.	Projekt Dorfzentrum Stallikon - Eventualverbindlichkeit Fr. 420'000.--	51 - 72

Anschliessend: Verschiedenes

Steuerfuss 2021

Im Jahre 2021 ist mit folgendem Gesamtsteuerfuss (Gemeindesteuern) zu rechnen:

	2017	2018	2019	2020	2021
Politische Gemeinde	81 %	85 %	85 %	85 %	85 %
Sekundarschulgemeinde	<u>17 %</u>	<u>17 %</u>	<u>16 %</u>	<u>16 %</u>	<u>16 %</u>
	98 %	102 %	101 %	101 %	101 %
Ev.-ref. Kirchgemeinde	<u>8 %</u>	<u>8 %</u>	<u>8 %</u>	<u>8 %</u>	<u>8 %</u>
	106 %	110 %	109 %	109 %	109 %
Röm.-kath. Kirchgemeinde	<u>11 %</u>	<u>11 %</u>	<u>11 %</u>	<u>11 %</u>	<u>11 %</u>
	109 %	113 %	112 %	112 %	112 %

(ohne Gewähr, Stand Drucklegung Oktober 2020)

Geschätzte Stimmbürgerin
Geschätzter Stimmbürger

Wir laden Sie ein, die Vorlagen des Gemeinderates zu prüfen und an der Gemeindeversammlung von Ihrem Stimmrecht Gebrauch zu machen. Diese Weisung finden Sie auch auf www.stallikon.ch/gemeindeversammlung.

Die Gemeindeversammlung findet vorbehältlich von behördlichen Anordnungen im Zusammenhang mit COVID-19 statt. Um eine einwandfreie Durchführung der Gemeindeversammlung während der Pandemie zu gewährleisten gelten in der Schulanlage folgende Hygienemassnahmen:

- Bitte desinfizieren Sie Ihre Hände vor dem Betreten der Turnhalle sowie beim Verlassen der Turnhalle. Beim Eingang stehen Desinfektionsmittel zur Verfügung. Auf Händeschütteln ist zu verzichten.
- Es gilt eine **generelle Maskentragpflicht**. Bei Bedarf können beim Schulseingang Schutzmasken beim Gemeindepersonal kostenlos bezogen werden.
- Bleiben Sie bitte während der Versammlung auf Ihrem Platz. Ein Zirkulieren ist möglichst zu vermeiden. Gehen Sie bei einer Wortmeldung auf direktem Weg zum Mikrofon. Beim Sprechen am Mikrofon kann die Schutzmaske abgelegt werden, sofern der Mindestabstand von 1.5 m eingehalten wird.
- Alle Teilnehmenden haben sich mit Name, Adresse und Telefonnummer zu registrieren. Das Formular finden Sie auf dem Sitzplatz, zusammen mit einem Kugelschreiber. Das Formular verbleibt 14 Tage auf der Gemeindekanzlei und wird ausschliesslich auf Anfrage durch die zuständige Stelle der Gesundheitsdirektion Kanton Zürich herausgegeben. Nach 14 Tagen werden die Kontaktdaten durch die Gemeindekanzlei vernichtet.
- Personen (inkl. Behördenmitglieder und Gemeindemitarbeitende), welche sich krank fühlen oder Krankheitssymptome einer Infektionskrankheit aufweisen, sollten bitte zuhause bleiben.

Je nach Pandemie-Lage am Versammlungsdatum können kurzfristig weitere (strengere) Massnahmen erforderlich sein. Eine allfällige Absage wird auf der Website www.stallikon.ch sowie im Anzeiger Bezirk Affoltern veröffentlicht.

Wir danken allen Teilnehmenden für ihre Mithilfe.

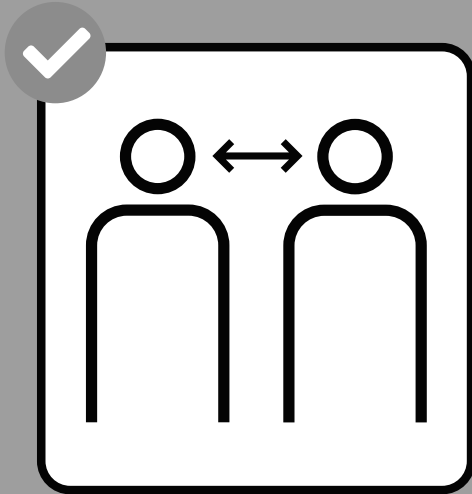
Stallikon, 18. Oktober 2020

Gemeinderat Stallikon

SO SCHÜTZEN WIR UNS.



Wichtiger denn je: Anstieg der Infektionszahlen stoppen.



Abstand halten.



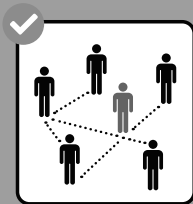
Maske tragen, wenn Abstand-
halten nicht möglich ist.



Gründlich Hände waschen.



Bei Symptomen
sofort testen
lassen und zu-
hause bleiben.



Zur Rückverfol-
gung immer
vollständige
Kontaktdaten
angeben.



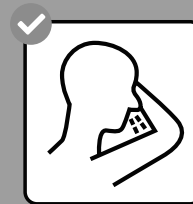
Um Infektions-
ketten zu stoppen:
SwissCovid App
downloaden und
aktivieren.



Bei positivem Test: Isolation. Bei Kon-
takt mit positiv
getesteter Person:
Quarantäne.



Hände schütteln
vermeiden.



In Taschentuch
oder Armbeuge
husten und
niesen.



Nur nach
telefonischer
Anmeldung in
Arztpraxis oder
Notfallstation.

www.bag-coronavirus.ch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Confederation

Bundesamt für Gesundheit BAG
Office fédéral de la santé publique OFSP
Ufficio federale della sanità pubblica UFSP
Uffizi federal da sanadad publica UFSP



SwissCovid App
Download

1. Budget 2021 der politischen Gemeinde und Festsetzung Steuerfuss

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 23 lit. d) Ziffern 1 und 2 Gemeindeordnung, zu beschliessen:

1. Das Budget für das Jahr 2021 der politischen Gemeinde Stallikon wird mit nachfolgenden Hauptkennzahlen genehmigt:
 - 1.1 Erfolgsrechnung

- Aufwand	Fr. 19'678'000.--
- Ertrag ohne ordentliche Steuern	Fr. 9'745'600.--
- Aufwandüberschuss	Fr. 9'932'400.--
<i>wird gedeckt durch:</i>	
- Steuerertrag 85 %	Fr. 9'647'500.--
- Entnahme aus Eigenkapital	Fr. 284'900.--
 - 1.2 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

- Ausgaben	Fr. 1'234'000.--
- Einnahmen	Fr. 150'000.--
- Nettoinvestitionen	Fr. 1'084'000.--
 - 1.3 Investitionsrechnung Finanzvermögen

- Ausgaben	Fr. 0.--
- Einnahmen	Fr. 0.--
- Nettoinvestitionen	Fr. 0.--
 - 1.4 Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %) Fr. 11'350'000.--
2. Für 2021 wird der Steuerfuss der politischen Gemeinde auf 85 % (Vorjahr 85 %) des einfachen Gemeindesteuerertrages gemäss Ziffer 1.4 vorstehend festgesetzt.
3. Vom Finanz- und Aufgabenplan 2020 – 2024 wird im Sinne von § 96 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Erfolgsrechnung

Das Budget 2021 weist bei einem Aufwand von Fr. 19'678'000.-- und einem Ertrag von Fr. 19'393'100.-- einen Aufwandüberschuss von Fr. 284'900.-- aus.

In den nächsten zwei bis drei Jahren ist mit keinem starken Bevölkerungswachstum mehr zu rechnen. Bei der Budgetierung wurde entsprechend davon ausgegangen, dass per 31. Dezember 2020 die Einwohnerzahl 3'775 betragen wird.

Die Prognose der Steuererträge des laufenden Jahres beruht auf Hochrechnungen von Daten des aktuellen Steuervolumens. Aufgrund des Einbruchs der Konjunktur im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie im ersten Halbjahr 2020 wird mit einer Reduktion von 3 % gerechnet. Die Erträge der Steuereinnahmen aus früheren Jahren, Quellensteuern, aktive und passive Steuerabsetzungen und Grundstückgewinnsteuern entsprechen dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre (2017 – 2019), wie in den Budgets der Vorjahre. Insgesamt wird mit Mehreinnahmen gegenüber dem Budget 2020 von rund Fr. 290'000.-- gerechnet.

Die budgetierten Steuereinnahmen entsprechen ziemlich genau dem kantonalen Mittel. Es besteht deshalb für das Jahr 2021 kein Anspruch auf einen Ressourcenzuschuss aus dem Finanzausgleich. Ein anderes Element des Finanzausgleichs ist der geografisch-topografische Sonderlastenausgleich. Diese Einnahmen betragen im Jahr 2021 Fr. 901'800.--.

Im Bereich Behörden und Verwaltung sind höhere Nettokosten von Fr. 159'600.-- budgetiert. Rund Fr. 60'000.-- entfallen dabei auf die Gemeindeverwaltung. Die Umstrukturierung des Hochbauamts auf den 1. Januar 2020 bringt (noch) nicht die erhofften Einsparungen. Die Liegenschaft Repischtalstrasse 51 (Schulhaus Dorf) wird seit dem 1. Juli 2020 wieder ausschliesslich durch die Primarschule genutzt. Es entfallen Mietzinseinnahmen von bisher Fr. 76'000.--.

Die Primarschule rechnet mit Mehraufwendungen gegenüber dem Budget 2020 von Fr. 427'600.--. Davon entfallen Fr. 60'900.-- auf den Bereich Kindergarten, Fr. 215'300.-- auf die Primarschule, Fr. 23'100.-- auf die Tagesbetreuung, Fr. 45'000.-- auf die Schulverwaltung und Fr. 253'800.-- auf den Bereich Sonderschulen. Für die Liegenschaften wird mit einem um Fr. 155'500.-- und beim Bereich Volksschule sonstiges wird mit einem um Fr. 17'700.-- tieferen Nettoaufwand gerechnet.

Die Zürcher Kantonalbank schüttete im Jahr 2020 eine einmalige Jubiläumsdividende von Fr. 110'000.-- aus. Ab dem Jahr 2021 wird wieder mit der bisherigen Ausschüttung gerechnet.

Die wesentlichsten Veränderungen gegenüber dem Budget 2020 sind folgende:

Mehraufwand Gemeindeverwaltung	Fr.	83'500.--
Mindereinnahmen Gemeindeliegenschaften	Fr.	77'900.--
Mehraufwand Bereich Bildung	Fr.	427'600.--
Minderaufwand Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime	Fr.	- 50'000.--
Mehraufwand Spitex	Fr.	53'000.--
Minderaufwand Alimentenbevorschussung	Fr.	- 35'000.--
Minderaufwand gesetzliche Wirtschaftliche Hilfe (Fürsorge)	Fr.	- 42'000.--
Mehraufwand Asylwesen	Fr.	105'700.--
Minderaufwand Gemeindestrassen	Fr.	- 36'000.--
Mindereinnahmen Jubiläumsdividende ZKB	Fr.	110'000.--
Mehreinnahmen Steuern (inkl. Grundstückgewinnsteuer)	Fr.	- 287'500.--
diverse Mehr-/Minderaufwände	Fr.	<u>- 87'900.--</u>
Total (Mehraufwand gegenüber Budget 2020)	Fr.	319'300.--

Investitionsrechnung

Aufgrund der verhältnismässig hohen Verschuldung wurden in die Planungsperiode (nächsten fünf Jahre) nur die notwendigsten Investitionen im Finanzplan eingestellt. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund 6.1 Mio. Franken.

In der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens 2021 sind Nettoinvestitionen von Fr. 1'084'000.-- vorgesehen. Die archivierten Dokumente (Periode 1970 – 2012) müssen in die historische Ablage überführt werden. Die Gesamtkosten betragen ca. Fr. 250'000.--. Im Jahr 2021 ist eine zweite Tranche von Fr. 65'000.-- eingestellt. Fr. 100'000.-- sind enthalten, um eine allfällige Photovoltaikanlage auf den Gemeindeliegenschaften im Dorf zu finanzieren. Im Schulhaus Loomatt ist der Einbau von Brandschutztüren (Fr. 67'000.--) nötig, um die feuerpolizeilichen Auflagen zu erfüllen. Für die Erneuerung der IT-Infrastruktur der Primarschule sind Fr. 64'000.-- vorgesehen. Ab dem Schuljahr 2021/2022 benötigt die Schule die Liegenschaft Weidhogerweg 11 (derzeit Kafimüli) als Schulraum. Es werde Fr. 50'000.-- benötigt, um den zusätzlichen Schulraum einzurichten. Ein weiteres Schulzimmer wird ab dem Schuljahr 2022/2023 benötigt. Fr. 50'000.-- sind für die Evaluation/Projektierung vorgesehen. Die zweite Tranche für das Buchprojekt im Zusammenhang mit der 900-Jahr-Feier der Gemeinde Stallikon (2024) beträgt Fr. 32'000.--. Für diverse Strassensanierungen sind Fr. 351'000.-- und für Erneuerungen in der Wasserversorgung sind Fr. 190'000.-- im Budget enthalten. Im Bereich Abwasserbeseitigung sind Einnahmen von allfälligen Neuanschlüssen von Fr. 30'000.-- eingestellt. Bei den Bächen Gamlikerdorfbach (ö. G. Nr. 13.0) und Weidelbach (ö. G. Nr. 4.0) müssen Schwellen ersetzt werden. Die Kosten

werden auf Fr. 120'000.-- geschätzt. Die Bau- und Zonenordnung muss überarbeitet werden (Harmonisierung Baubegriffe, Festsetzung Mehrwertabgabe, usw.). Dafür ist eine 1. Tranche von Fr. 25'000.-- budgetiert.

Antrag zum Steuerfuss

Per 1. Januar 2018 wurde der Steuerfuss um 4 % auf insgesamt 85 % angehoben. Das Budget weist zwar einen Aufwandüberschuss in der Höhe von rund drei Steuerprozenten aus. Aufgrund der guten Abschlüsse der letzten beiden Jahre und der vielen Unsicherheiten aufgrund des Coronavirus, ist der Gemeinderat der Meinung, dass trotzdem keine Anpassung des Steuerfusses nötig ist.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Steuerfuss auf 85 % zu belassen.

Gemeindebetriebe (Spezialfinanzierungen)

In der *Wasserversorgung* stehen in den nächsten drei Jahren Investitionen von durchschnittlich gut Fr. 400'000.-- an. Da bei einer ausgeglichenen Erfolgsrechnung nur knapp Fr. 60'000.-- für die Finanzierung der Investitionen zur Verfügung stehen würden, ist es notwendig, dass in der Erfolgsrechnung ein Ertragsüberschuss generiert werden kann. Mit den geplanten Gebühren resultiert ein Ertragsüberschuss von Fr. 281'800.--.

Im Bereich *Abwasserbeseitigung* ist ein Ertragsüberschuss von Fr. 168'100.-- budgetiert. Hauptsächlich Dank der günstigeren Finanzierung reduziert sich der Beitrag an den Zweckverband Kläranlage Birmensdorf für das Jahr 2021. Je nachdem, wie stark sich die künftigen Investitionen der Kläranlage (z. B. Etappe 4 Reinigungsstufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen) auf die Kosten der nächsten Jahre auswirken, kann eine Senkung der Gebühren geprüft werden.

Im Bereich der *Abfallentsorgung* betrug das Vermögen per 31. Dezember 2019 Fr. 530'665.41. Bei einem Umsatz von knapp Fr. 280'000.-- ein eher hoher Bestand. In den kommenden Jahren kann deshalb ein Aufwandüberschuss budgetiert werden. Im Budget 2021 wird mit einem Fehlbetrag von Fr. 43'300.-- gerechnet.

Finanz- und Aufgabenplan 2020 – 2024

Die Gemeinde erstellt jährlich einen Finanz- und Aufgabenplan gemäss § 95 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Dieser wurde unter Beizug eines externen Finanzberaters (swissplan.ch, Matthias Lehmann, Zürich) erarbeitet.

Im Finanz- und Aufgabenplan werden Planungsmassnahmen festgelegt (z. B. Demografie, Teuerung, Konjunktur) und mögliche Investitionsprojekte, welche zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Finanz- und Aufgabenplans bekannt sind, abgebildet. Selbstverständlich bedeutet das nicht, dass alle diese Projekte auch umgesetzt werden. Letztlich entscheidet auch der Souverän (mittels Gemeindeversammlungsbeschluss oder Urnenabstimmung), ob die einzelnen Investitionsprojekte gutgeheissen werden.

Der Finanz- und Aufgabenplan ist gemäss § 96 Abs. 2 GG der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu bringen. Dazu wird eine Zusammenfassung in der Weisung abgedruckt, sowie die umfassenden Unterlagen zusammen mit dem Budget auf der Webseite www.stallikon.ch/finanzen aufgeschaltet.

Budget 2021
Finanz- und Aufgabenplan 2020 - 2024

PDF-Dateien: www.stallikon.ch/gemeindeversammlung
 oder
www.stallikon.ch/finanzen



Politische Gemeinde
8143 Stallikon

Budget 2021

Abfertigung an Gemeindevorstand	10. September 2020
Abnahmehitschluss Gemeindevorstand	15. September 2020
Abfertigung an Rechnungsprüfungskommission	25. September 2020
Abnahmehitschluss Rechnungsprüfungskommission	5. Oktober 2020
Abnahmehitschluss Gemeindeversammlung	2. Dezember 2020
Vollständigung	3. November 2020

Finanz- und Aufgabenplan 2020 - 2024



Stallikon

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2021 der Politischen Gemeinde Stallikon in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 15.09.2020 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung			
Gesamtaufwand	Fr.	19'678'000.00	
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	9'745'600.00	
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	9'932'400.00	
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen			
Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	1'234'000.00	
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	150'000.00	
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	1'084'000.00	
Investitionsrechnung Finanzvermögen			
Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-	
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-	
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-	

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Stallikon finanziell zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2021 der Politischen Gemeinde Stallikon entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	11'350'000.00	
Steuerfuss		85%	
Erfolgsrechnung			
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	9'932'400.00	
Steuerertrag bei 85%	Fr.	9'647'500.00	
Aufwandüberschuss	Fr.	284'900.00	

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2021 gemäss Antrag des Gemeinderats auf 85 % (Vorjahr 85 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8143 Stallikon, 5. Oktober 2020

Rechnungsprüfungskommission Stallikon


Präsidentin
Teresa Bartsaghi


Aktuar
Thomas Schrempf

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Interne Verzinsung

Der **Zinssatz** für die int. Verzinsungen beträgt gem. Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2014 **0.25 %**. Verzinst werden die Werte gem. Eingangsbilanz. Zu verzinsen sind:

- Verpflichtungen (+) bzw. Vorschüsse (-) gegenüber Spezialfinanzierungen der Eigenwirtschaftsbetriebe;
- Vorfinanzierungen der Eigenwirtschaftsbetriebe;
- Verwaltungsvermögen inkl. Anlagen in Bau abzüglich der passivierten Investitionsbeiträge der Eigenwirtschaftsbetriebe;
- Verpflichtungen gegenüber Sonderrechnungen: Legate und Stiftungen im Eigenkapital (Zweckgebundene Zuwendungen);
- Grundstücke und Gebäude des Finanzvermögens.

Separat erwähnt werden grundsätzlich Abweichungen von mehr als Fr. 10'000.-- und 5 %. Ausgenommen sind Abschreibungen und interne Verrechnungen.

O

Allgemeine Verwaltung

Mehraufwand 159'600.00

Konto	Budget 2021	Budget 2020	Differenz	Begründung
0120 Exekutive				
3130.00	41'900	31'900	10'000	Neben den jährlichen Veranstaltungen feiert das Kloster Engelberg das 900-jährige Jubiläum. Weil der Gründer, Konrad von Sellenbüren, aus Stallikon kam, soll auch in Stallikon ein Fest stattfinden. Im Budget sind dafür Fr. 27'000.-- eingesetzt.
0220 Allgemeine Dienste, übrige				
3090.00	20'000	10'000	10'000	Neben den üblichen Weiterbildungen absolvieren im Jahr 2021 zwei Mitarbeiter einen zusätzlichen Lehrgang.
3110.00	4'000	21'000	-17'000	Im Jahr 2020 wurden die Kopiergeräte der Gemeindeverwaltung ersetzt. Für das Jahr 2021 sind keine grösseren Anschaffungen vorgesehen.
3132.00	210'000	140'000	70'000	Die Kosten für Gutachten zu Handen des Bauamts und Leistungen des Gemeindeingenieurs fallen höher an, als bei der "Umstrukturierung" geschätzt wurden.
0290 Verwaltungsvermögensschaften				
3118.00	12'000	0	12'000	Die Projektgruppe Facility Management prüft die Anschaffung einer Liegenschaftsverwaltungssoftware.
3120.00	25'400	40'700	-15'300	Die Liegenschaft Schulhaus Dorf (Reppischtalstrasse 51) wird seit dem 1. Juli 2020 ausschliesslich durch die Primarschule benutzt. Neu werden sämtliche Aufwände im Bereich der Primarschule verbucht. Entsprechend sinken
4260.00	-26'000	-37'000	11'000	die Ausgaben für Verbrauch und Unterhalt. Gleichzeitig entfallen aber auch die Einnahmen (Mietzinsen und Nebenkosten).
4470.00	-120'000	-165'000	45'000	

1

Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Minderaufwand	6'600.00
----------------------	-----------------

Konto	Budget 2021	Budget 2020	Differenz	Begründung
1400 Allgemeines Rechtswesen				
3612.02	21'800	34'000	-12'200	Der Kostenbeitrag der Gemeinde Stallikon am regionalen Betriebsamt sinkt aufgrund der höher budgetierten Gebühreneinnahmen.
1610 Militärische Verteidigung				
3612.00	5'200	22'600	-17'400	Im Jahr 2020 fielen beim Schützenhaus Wettswil ausserordentliche Unterhaltsarbeiten an. An den Kosten hatte sich die Gemeinde Stallikon aufgrund des Mitbenützungsvertrags zu beteiligen. Ab dem Jahr 2021 sind wieder die üblichen Unterhaltskosten budgetiert.

2

Bildung

Mehraufwand	427'600.00
--------------------	-------------------

Konto	Budget 2021	Budget 2020	Differenz	Begründung
2110 Kindergarten				
3611.00	620'000	557'000	63'000	Aufgrund von mehr integrierten Schulförderungsmaßnahmen müssen die Stellenprozentage für Heilpädagoginnen usw. erhöht werden.
2120 Primarschule				
3020.00	117'000	104'800	12'200	Die Personalkosten steigen aufgrund des höheren Bedarfs an Schulassistenten und Aushilfen für die Weiterbildungen "Religion Kultur und Ethik" und "Pädagogischer ICT Support".
3158.00	42'400	30'700	11'700	Der Bereich ICT Support steigt aufgrund der wachsenden Infrastruktur im pädagogischen Bereich. Weiter erhöhen sich die Lizenzgebühr für das Betriebssystem um 40 %, weil neu pro Nutzer abgerechnet wird.
3171.03	27'000	12'700	14'300	Alle 4 Schulklassen der 5./6. Klasse gehen alle 2 Jahre ins Klassenlager. Im folgenden Schuljahr 2021 fallen deshalb wieder höher Kosten an.
3611.00	2'052'000	1'872'000	180'000	Ab dem Schuljahr 2021/2022 braucht es 2 neue Lehrperson aufgrund von 2 neuen Halbklassen in der 3. Klasse. Weiter fallen Kosten für Aushilfen aufgrund von zwei Dienstaltergeschenke sowie Schwangerschaftsvertretungen an.

2170 Schulliegenschaften

Die Aufwände für das Schulhaus Dorf (Reppischtalstrasse 51) wurden bisher in der Funktion 0290 Gemeindeliegenschaften Verwaltungsvermögen verbucht. Da seit dem 1. Juli 2020 die komplette Liegenschaft durch die Primarschule genutzt wird, wurde die Liegenschaft an die Schule übertragen. Dadurch reduziert sich der interne Aufwand für die Miete an die politische Gemeinde. Die interne Mietertrag der Tagesstrukturen erhöht sich. Ausserdem reduzieren sich die Abschreibungen um über Fr. 60'000.-- weil z.B. die Investition in den Pausenplatz Loomatt aus dem Jahr 2001 oder der Ersatz der Beleuchtung im Schulhaus Loomatt aus dem Jahr 2013 komplett abgeschrieben sind.

3111.00	12'100	26'400	-14'300	Nach diversen Anschaffungen im Vorjahr reduziert sich der Bedarf auf den langjährigen Durchschnitt. Im Budget 2021 sind neben einem pauschalen Betrag neue Lehrpulte und eine Regalergänzung enthalten.
3120.00	96'000	76'900	19'100	Neu Aufwände für Strom, Wasser und Heizung für das Schulhaus Dorf (Reppischtalstrasse 51) und ab Sommer 2021 für den alten Kindergarten (Weidhoferweg 11).

2180 Tagesbetreuung

3010.00	659'000	631'000	28'000	Steigende Anzahl Kinder in den Tagesstrukturen (TaSS) führen einerseits zu Mehraufwänden bei den Löhnen und
3130.03	222'000	165'000	57'000	diversen anderen Posten (z.B. Mittagessen im Konto 2180.3130.03) aber auch zu Mehreinnahmen aus der Betreuung
4240.00	-900'000	-750'000	-150'000	(siehe Konto 2180.4240.00). Die Regelung, mindestens 2/3 der Kosten sind durch die Eltern und 1/3 der Kosten durch die Schule zu tragen, ist weiterhin gewährleistet.

2191 Schulverwaltung

3010.00	217'000	180'000	37'000	Seit dem Sommer 2020 arbeitet in der Schulverwaltung eine neue Mitarbeiterin mit einem Teilpensum von 20 %. Im Herbst 2021 wird die langjährige Leiterin der Schulverwaltung in Pension gehen. Damit die Nachfolge rechtzeitig eingeleitet und eingearbeitet werden kann, sind zusätzlich Fr. 20'000.-- im Budget eingestellt.
---------	---------	---------	--------	--

2192 Volksschule Sonstiges

3130.00	62'000	83'100	-21'100	Nachdem die Transportkosten für Schüler in externe Sonderschulen im vergangenen Jahr stark zunahmen, reduzieren sich diese leicht, weil hohe Kosten von zwei Schülern wieder wegfallen.
3171.00	6'900	19'300	-12'400	Für ein Pilotprojekt "Dancing Classroom" welches das Verhältnis unter Jugendlichen verbessern soll, wurde im Jahr 2020 ein einmaliger Betrag von Fr. 9'000.-- im Budget eingestellt.

2200 Sonderschulen

3020.00	472'000	397'000	75'000	Aufgrund von höheren Schülerzahlen steigen die Besoldungskosten für Deutsch als Zweitsprache um rund 25 % auf fast Fr. 240'000.-- und die Kosten für die Heilpädagogischen Assistentinnen von Fr. 76'000.-- auf 95'000.--.
3635.00	406'100	236'000	170'100	Anstelle von bisher drei Schülern müssen neu sieben Schüler in externen Sonderschulen betreut und geschult werden. Die Kosten pro Schüler liegen zwischen Fr. 25'200.-- und Fr. 75'000.--.

3

Kultur, Sport und Freizeit

Minderaufwand 25'200.00

Konto	Budget 2021	Budget 2020	Differenz	Begründung
-------	-------------	-------------	-----------	------------

3410 Sport

3632.02	35'800	46'700	-10'900	Die Gemeinde Stallikon trägt rund 20 % der Betriebskosten des Sportplatzes Moos in Wettswil. Im Jahr 2020 wurden die Linien des Kunstrasenplatz 2 erneuert und die Kiesfläche beim Naturrasen saniert. Im Jahr 2021 sind keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten geplant.
3636.00	25'000	35'000	-10'000	Im Budget 2020 war ein einmaliger Beitrag an die Pfadi Albis-Felsenegg für die Sanierung des Jugendhauses von Fr. 10'000.-- im Budget eingestellt.

4

Gesundheit

Mehraufwand 20'800.00

Konto	Budget 2021	Budget 2020	Differenz	Begründung
-------	-------------	-------------	-----------	------------

4125 Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime

3635.46	350'000	400'000	-50'000	Langzeitpflege private Unternehmen; Anpassung aufgrund aktueller Hochrechnung
---------	---------	---------	---------	---

4210 Ambulante Krankenpflege

3632.02	48'000	20'000	28'000	Spitex Knonaueramt: Die angeschlossenen Gemeinden tragen das Defizit des Vereins. Für das Jahr 2021 wird mit einem Fehlbetrag von Fr. 554'000.-- gerechnet, von welchem die Gemeinde Stallikon Fr. 48'000.-- zu tragen hat.
---------	--------	--------	--------	---

4215 Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)

3636.50	290'000	260'000	30'000	Die Gemeindebeiträge an Spitexleistungen werden durch den Spitex Verein Knonaueramt aufgrund der aktuellen Zahlen und Erfahrungen hochgerechnet.
3636.54	40'000	47'000	-7'000	
3636.56	30'000	20'000	10'000	

4900 Gesundheitswesen

3636.50	25'500	8'500	17'000	Die Pro Senectute Kanton Zürich hat das Projekt CareNet+ lanciert. Das CareNet+ hat die Verbesserung der Wirksamkeit und der Qualität in der Altersvorsorge zum Ziel und ist ein unabhängiges, neutrales Koordinationszentrum.
---------	--------	-------	--------	--

5

Soziale Sicherheit	
Mehraufwand	2'300.00

Die meisten Ausgaben im Bereich soziale Sicherheit werden seit dem Jahr 2018 entweder durch die IKA Sozialdienst Unteramt oder die IKA Sozialdienst Affoltern erfüllt. In der Buchhaltung der politischen Gemeinde sind nur noch die Nettoaufwände enthalten.

Konto	Budget 2021	Budget 2020	Differenz	Begründung
5220 Ergänzungsleistungen IV				
3632.00	180'000	217'000	-37'000	Aufgrund der Hochrechnung der Ausgaben im 1. Halbjahr 2020 ist bei den Aufwendungen für die Zusatzleistungen an IV-Bezüger mit einer Abnahme der Kosten zu rechnen.
5320 Ergänzungsleistungen AHV				
3632.00	140'000	126'000	14'000	Aufgrund der Hochrechnung der Ausgaben im 1. Halbjahr 2020 ist bei den Aufwendungen für die Zusatzleistungen an AHV-Bezüger mit einer Zunahme der Kosten zu rechnen.
5430 Alimentenbevorschussung und -inkasso				
3632.00	30'000	65'000	-35'000	Aufgrund der Hochrechnung der Ausgaben im 1. Halbjahr 2020 ist bei den Aufwendungen für die Alimentenbevorschussung mit einer Abnahme der Kosten zu rechnen.
5451 Kinderkrippen				
3632.00	8'000	24'000	-16'000	Aufgrund der Hochrechnung der Ausgaben im 1. Halbjahr 2020 ist bei den Aufwendungen für Beiträge an die Kinderbetreuung in Kinderkrippen mit einer Abnahme der Kosten zu rechnen.
3637.01	40'000	25'000	15'000	Aufgrund der Hochrechnung der Ausgaben im 1. Halbjahr 2020 ist bei den Aufwendungen für Beiträge an die Kinderbetreuung in den Tagesstrukturen der Primarschule mit einer Zunahme der Kosten zu rechnen.
5720 Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe				
3632.00	270'000	302'000	-32'000	Aufgrund der Hochrechnung der Ausgaben im 1. Halbjahr 2020 ist bei den Aufwendungen für Fürsorgeleistungen mit einer Abnahme der Kosten zu rechnen.
5730 Asylwesen				
3612.00	218'000	132'000	86'000	Die Betreuung der Asylsuchenden erfolgt durch die IKA Sozialdienst Affoltern. Die Kosten werden nach Anzahl Einwohner auf die Gemeinden aufgeteilt.
4612.00	-5'000	-25'000	20'000	Die Schulgemeinden des Bezirks Affoltern gleichen die Kosten für die Schulung von asylsuchenden Kindern aus. Im Jahr 2020 zogen diverse asylsuchende Kinder aus Stallikon weg. Die Ausgleichszahlung wird voraussichtlich deutlich tiefer ausfallen.

6

Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Minderaufwand 53'900.00

Konto Budget 2021 Budget 2020 Differenz Begründung

6150 Gemeindestrassen				
3141.40	86'000	136'000	-50'000	Zusätzlich zu den laufenden Unterhaltsarbeiten bei den Gemeindestrassen sind diverse Randabschlüsse und Schächte zu sanieren. Weiter wird die Installation von Parkuhren bei den öffentlichen Parkplätzen Dorf und Sellenbüren in Erwägung gezogen.

7

Umweltschutz und Raumordnung

Minderaufwand 10'800.00

Konto Budget 2021 Budget 2020 Differenz Begründung

7101 Wasserwerk [Gemeindebetrieb]				
3111.00	24'000	38'000	-14'000	Ausser den periodisch zu ersetzenden Wasserzähler sind keine weiteren Anschaffungen vorgesehen.
3132.00	13'000	33'000	-20'000	Bei den Honoraren für Berater war im Budget 2020 ein einmaliger Betrag von Fr. 20'000.-- für eine Konzeptstudie für den bevorstehenden Ersatz der Wasserleitung Uetliberg - Buchenegg eingestellt.
3143.00	104'000	135'000	-31'000	Beim Unterhalt der Reservoirs und des Leitungsnetzes sind ausser den unvorhergesehenen Leistungseinstandstellungen keine weiteren Arbeiten geplant.
3158.00	10'300	100	10'200	Die jährlichen Kosten für die Softwarewartung der Systemsteuerung und der Qualitätssicherungssoftware werden neu auf dem Konto Unterhalt immaterielle Anlagen verbucht.
3510.00	281'800	287'400	-5'600	Der Ertragsüberschuss in der Spezialfinanzierung Wasser reduziert sich auf Fr. 281'800.--.
3614.00	206'000	132'000	74'000	Der fixe Anteil der Wasserbezugskosten bei der Gruppenwasserversorgung Amt erhöht sich von Fr. 58'500.-- auf Fr. 127'600.--.

7201 Abwasserbeseitigung [Gemeindebetrieb]

3510.00	168'100	122'100	46'000	Der Ertragsüberschuss in der Spezialfinanzierung Abwasser erhöht sich auf Fr. 168'100.--. Der Betriebsbeitrag an die Kläranlage Birmensdorf reduziert sich hauptsächlich Dank tieferem Zinsaufwand. Ausserdem reduziert sich der Abschreibungsaufwand. Je nachdem, wie stark sich die künftigen Investitionen der Kläranlage auf die Kosten der nächsten Jahre auswirken, kann eine Senkung der Gebühren geprüft werden.
---------	---------	---------	--------	--

7301 Abfallbeseitigung [Gemeindebetrieb]

4510.00	-43'300	-24'600	-18'700	Der Aufwandüberschuss in der Spezialfinanzierung Abfall erhöht sich auf Fr. 43'300.-- weil mit einem deutlich tieferen Erlös beim Altpapier gerechnet werden muss.
---------	---------	---------	---------	--

7690 Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung

3130.00	17'800	1'300	16'500	Im Jahr 2021 soll wieder der Anlass "Grümpel und Gulasch" stattfinden. Ausserdem soll eine Bestandsaufnahme in Sachen "Energietadt-Label" gemacht werden. Fr. 5'000.-- sind budgetiert für die Förderung von erneuerbarem Heizen.
---------	--------	-------	--------	---

8**Volkswirtschaft**

Minderertrag 104'400.00

Konto Budget 2021 Budget 2020 Differenz Begründung**8600 Banken und Versicherungen**

4604.00 -280'000 -390'000

110'000

Die Zürcher Kantonalbank schüttete im Jahr 2020 zusätzlich zum ordentlichen Beitrag eine einmalige "Jubiläumdividende" von Fr. 30.-- je Einwohner aus. Diese entfällt ab dem Jahr 2021 wieder.

9**Finanzen und Steuern**

Mehrertrag 298'900.00

Konto Budget 2021 Budget 2020 Differenz Begründung**9101 Sondersteuern**

4022.00 -1'140'000

-930'000

-210'000

Grundstückgewinnsteuern; Durchschnitt der letzten 3 Jahre

Steuerertrag und Steuerfuss

	Budget 2021	Budget 2020
Steuerertrag und Steuerfuss		
Steuerbedarf		
Gesamtaufwand	19'678'000.00	19'053'800.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	9'745'600.00	9'226'200.00
Zu deckender Aufwandüberschuss (-)	-9'932'400.00	-9'827'600.00
Steuerertrag und Steuerfuss		
Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100 %	11'350'000.00	11'600'000.00
Steuerfuss	85%	85%
Zusammensetzung Steuerertrag:		
4000.0 Einkommenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	8'363'000.00	8'554'000.00
4001.0 Vermögenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	1'181'000.00	1'231'000.00
4010.0 Gewinnsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	87'000.00	63'000.00
4011.0 Kapitalsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	16'500.00	14'000.00
Steuerertrag Rechnungsjahr	9'647'500.00	9'862'000.00
Steuerertrag Rechnungsjahr	9'647'500.00	9'862'000.00
Jahresergebnis Erfolgsrechnung	-284'900.00	34'400.00
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	

Ergebnisse

	Budget 2021	Budget 2020	Rechnung 2019
Erfolgsrechnung			
Betrieblicher Aufwand	18'144'900.00	17'542'700.00	16'622'081.17
Betrieblicher Ertrag	17'685'900.00	17'375'300.00	18'134'666.44
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-459'000.00	-167'400.00	1'512'585.27
Finanzaufwand	229'400.00	259'200.00	225'087.35
Finanzertrag	403'500.00	461'000.00	477'897.63
Ergebnis aus Finanzierung	174'100.00	201'800.00	252'810.28
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
Interne Verrechnungen Aufwand	1'251'900.00	1'251'900.00	1'265'725.83
Interne Verrechnungen Ertrag	1'251'900.00	1'251'900.00	1'265'725.83
Interne Verrechnungen	0.00	0.00	0.00
Jahresergebnis Erfolgsrechnung	-284'900.00	34'400.00	1'765'395.55
			Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen			
Investitionsausgaben	1'234'000.00	1'418'000.00	1'495'900.64
Investitionseinnahmen	150'000.00	60'000.00	230'751.73
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-1'084'000.00	-1'358'000.00	-1'265'148.91
			Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)
Investitionsrechnung Finanzvermögen			
Total Ausgaben	0.00	0.00	8'479.23
Total Einnahmen	0.00	0.00	8'835.23
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	0.00	0.00	356.00
			Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)

Erfolgsrechnung

Gestuffer Erfolgsausweis	Budget 2021	Budget 2020	Rechnung 2019
30 Personalaufwand	4'635'800.00	4'407'200.00	4'139'664.27
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'065'900.00	3'059'200.00	2'667'102.75
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'728'900.00	1'844'300.00	1'820'147.79
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	450'100.00	4'19'900.00	592'849.51
36 Transferaufwand	8'264'200.00	7'8'12'100.00	7'402'316.85
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
Total Betrieblicher Aufwand	18'144'900.00	17'542'700.00	16'622'081.17
40 Fiskalertrag	12'818'500.00	12'535'000.00	13'505'457.98
41 Regalien und Konzessionen	500.00	500.00	750.00
42 Entgelte	3'114'300.00	2'982'900.00	2'962'822.17
43 Verschiedene Erträge	300.00	300.00	300.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	43'800.00	25'100.00	42'112.27
46 Transferertrag	1'708'500.00	1'831'500.00	1'623'224.02
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
Total Betrieblicher Ertrag	17'685'900.00	17'375'300.00	18'134'666.44
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-459'000.00	-167'400.00	1'512'585.27
34 Finanzaufwand	229'400.00	259'200.00	225'087.35
44 Finanzertrag	403'500.00	461'000.00	477'897.63
Ergebnis aus Finanzierung	174'100.00	201'800.00	252'810.28
Operatives Ergebnis	-284'900.00	34'400.00	1'765'395.55
38 Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-284'900.00	34'400.00	1'765'395.55
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	1'303'700.00	1'251'900.00	1'265'725.83
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	1'303'700.00	1'251'900.00	1'265'725.83

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Budget 2021		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	3'086'700.00	1'371'500.00	2'984'200.00	1'428'600.00	2'911'833.37	1'488'600.60
0110 Legislative	65'500.00		70'400.00		88'628.55	3787.3
0120 Exekutive	245'100.00		242'000.00		222'971.20	8414.05
0210 Finanz- und Steuerverwaltung	639'100.00	241'500.00	612'400.00	239'000.00	654'862.32	241'379.40
0220 Allgemeine Dienste, übrige	1'718'900.00	971'000.00	1'632'300.00	943'700.00	1'513'239.40	987'724.50
0290 Verwaltungsliegenschaften, n.a.g.	418'100.00	159'000.00	427'100.00	245'900.00	432'131.90	247'295.35
1 ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	819'300.00	89'000.00	831'700.00	94'800.00	773'724.94	83'391.95
1110 Polizei	97'900.00	4'000.00	96'200.00	4'300.00	94'746.10	5'419.90
1200 Rechtsprechung	19'600.00	2'000.00	18'600.00	4'000.00	24'943.90	1'425.00
1400 Allgemeines Rechtswesen (allgemein)	448'600.00	79'500.00	454'400.00	83'000.00	418'248.15	73'047.05
1500 Feuerwehr (allgemein)	178'600.00		172'800.00		157'960.78	
1610 Militärische Verteidigung	5'600.00		23'000.00		14'816.70	
1620 Zivilschutz (allgemein)	65'600.00	3'500.00	62'500.00	3'500.00	60'136.96	3'500.00
1621 Ziviler Gemeindeführungsstab	3'400.00		4'200.00		2'872.35	
2 BILDUNG	8'063'000.00	1'114'300.00	7'401'600.00	880'500.00	6'816'193.10	833'081.75
2110 Kindergarten	649'400.00		588'500.00		527'987.29	
2120 Primarstufe	2'545'700.00	26'700.00	2'322'300.00	18'600.00	2'236'617.75	77'500.30
2140 Musikschulen	153'700.00		152'700.00		141'466.60	
2170 Schulliegenschaften	1'239'200.00	113'600.00	1'316'000.00	34'900.00	1'260'659.15	42'774.35
2180 Tagesbetreuung	1'182'200.00	900'000.00	1'012'100.00	753'000.00	926'210.84	671'085.10
2190 Schulleitung	437'000.00		435'300.00		406'386.04	
2191 Schulverwaltung	273'800.00		228'800.00		231'156.21	
2192 Volksschule Sonstiges	363'000.00		380'700.00		328'150.51	
2200 Sonderschulen	1'219'000.00	74'000.00	965'200.00	74'000.00	757'558.71	41'722.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Budget 2021		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3 KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	456'100.00	14'700.00	484'700.00	18'100.00	482'916.80	9'190.10
3120 Denkmalpflege und Heimatschutz	10'600.00		13'600.00		13'382.05	
3210 Bibliotheken	175'000.00	7'500.00	174'900.00	7'500.00	164'457.24	5'224.10
3290 Kultur, n.a.g.	33'700.00	2'200.00	44'200.00	6'600.00	51'103.63	
3320 Massenmedien (allgemein)	88'200.00	5'000.00	78'500.00	4'000.00	79'605.93	3'966.00
3410 Sport	131'700.00		151'600.00		163'000.20	
3420 Freizeit	16'900.00		21'900.00		11'367.75	
4 GESUNDHEIT	1'057'300.00		1'036'500.00		914'957.75	
4125 Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime	550'000.00		600'000.00		533'570.55	
4210 Ambulante Krankenpflege	51'600.00		31'800.00		53'190.00	
4215 Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)	360'000.00		327'000.00		269'965.45	
4220 Rettungsdienste	15'800.00		15'600.00		14'704.00	
4310 Alkohol- und Drogenprävention	15'400.00		22'800.00		14'757.35	
4330 Schulgesundheitsdienst	27'300.00		26'100.00		17'199.80	
4340 Lebensmittelkontrolle	700.00		700.00		3'964.50	
4900 Gesundheitswesen, n.a.g.	36'500.00		12'500.00		7'606.10	
5 SOZIALE SICHERHEIT	1'499'900.00	29'300.00	1'505'600.00	37'300.00	1'410'395.90	85'630.41
5120 Prämienverbilligungen	1'000.00	2'000.00	1'000.00	2'000.00	32'922.35	36'918.05
5220 Ergänzungsleistungen IV	180'000.00		217'000.00		208'753.05	
5230 Invalidenheime	1'500.00		1'500.00		1'440.00	
5310 Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV	6'000.00	5'400.00	5'300.00	5'400.00	6'789.85	5'606.00
5320 Ergänzungsleistungen AHV	140'000.00		126'000.00		127'695.85	
5430 Alimentenbevorschussung und -inkasso	30'000.00		65'000.00		14'088.95	
5440 Jugendschutz (allgemein)	241'300.00		224'800.00		215'264.25	
5441 Kinder- und Jugendheime	4'600.00	3'000.00	5'500.00	3'000.00	3'994.00	3'000.00

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Budget 2021		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
5450 Leistungen an Familien (allgemein)						2'000.00
5451 Kinderkrippen und Kinderhorte	51'000.00	2000	49'000.00		44'111.51	
5710 Beihilfen / Zuschüsse	40'000.00		50'000.00		48'332.00	
5720 Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	270'000.00	10000	302'000.00		207'996.05	20'018.51
5730 Asylwesen	220'300.00	5'000.00	134'600.00	25'000.00	139'087.05	16'204.00
5790 Fürsorge, n.a.g.	314'200.00	1'900.00	323'900.00	1'900.00	359'920.99	1'883.85
6 VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	2'009'900.00	430'300.00	2'051'500.00	418'000.00	1'968'154.44	426'504.70
6150 Gemeindestrassen	1'334'500.00	237'500.00	1'364'100.00	231'100.00	1'191'744.39	202'057.05
6190 Werkhof	265'000.00	166'100.00	272'800.00	161'700.00	277'259.20	162'785.65
6210 Öffentliche Verkehrsinfrastruktur	112'000.00		109'000.00		105371	
6220 Regionalverkehr	270'400.00	1500	277'600.00		365'737.85	36'400.00
6290 Öffentlicher Verkehr, n.a.g.	28'000.00	25'200.00	28'000.00	25'200.00	28'042.00	25'262.00
7 UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	2'325'000.00	2'028'600.00	2'333'000.00	2'025'800.00	2'436'498.11	2'042'813.59
7100 Wasserversorgung (allgemein)	8'900.00		15'300.00		16'223.00	
7101 Wasserwerk [Gemeindebetrieb]	917'900.00	917'900.00	925'300.00	925'300.00	936'937.32	936'937.32
7200 Abwasserbeseitigung (allgemein)	7'400.00		7'600.00		6'625.70	
7201 Abwasserbeseitigung [Gemeindebetrieb]	823'800.00	823'800.00	828'000.00	828'000.00	824'761.74	824'761.74
7300 Abfallwirtschaft	12'000.00		11'500.00		12'309.75	145
7301 Abfallwirtschaft [Gemeindebetrieb]	276'900.00	276'900.00	270'500.00	270'500.00	276'233.33	276'233.33
7410 Gewässerverbauungen	121'000.00	500.00	120'500.00	500.00	142'831.69	
7500 Arten- und Landschaftsschutz	43'400.00		66'800.00		51'247.20	324.00
7690 Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung	17'800.00	8000	3'300.00		6'752.79	415.8
7710 Friedhof und Bestattung (allgemein)	64'100.00	1'500.00	57'000.00	1'500.00	122'151.14	3'996.40
7900 Raumordnung (allgemein)	31'800.00		27'200.00		40'424.45	

Erfolgsrechnung

Einzelkonten nach Funktionen	Budget 2021		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
8 VOLKSWIRTSCHAFT	59'700.00	358'400.00	65'200.00	468'300.00	46'080.55	356'028.15
8120 Landwirtschaftliche Strukturverbesserungen	10'700.00		11'200.00		719.00	
8130 Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Vieh	400.00		400.00		400.00	
8140 Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Pflanzen	12'400.00		12'400.00	500.00	10'500.60	
8200 Forstwirtschaft, Hauptbetrieb	24'100.00	8'000.00	29'100.00	6'500.00	22'712.95	7'109.85
8300 Jagd und Fischerei		2'400.00		2'300.00		2'422.75
8500 Industrie, Gewerbe, Handel	12'100.00		12'100.00		11'748.00	
8600 Banken und Versicherungen		280'000.00		390'000.00		278'705.55
8710 Elektrizität (allgemein)		68'000.00		69'000.00		67'790.00
9 FINANZEN UND STEUERN	301'100.00	13'957'000.00	359'800.00	13'716'800.00	352'139.39	14'553'048.65
9100 Allgemeine Gemeindesteuern	31'000.00	11'633'500.00	35'000.00	11'560'000.00	61'190.15	11'812'635.98
9101 Sondersteuern	9'500.00	1'185'000.00	9'500.00	975'000.00	10'125.00	1'692'822.00
9300 Finanz- und Lastenausgleich		901'800.00		907'400.00		758'266.00
9610 Zinsen	162'900.00	73'600.00	182'600.00	110'100.00	177'576.96	118'046.24
9630 Liegenschaften des Finanzvermögens	97'000.00	158'400.00	131'800.00	159'400.00	95'362.05	159'177.20
9639 Gewinne und Verluste sowie Wertberichtigungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens						94.00
9690 Finanzvermögen, n.a.g.					7'385.23	7'385.23
9710 Rückverteilungen aus CO2-Abgabe		4'000.00		4'000.00		4'122.00
9951 Zweckgebundene Zuwendungen	700.00	700.00	900.00	900.00	500	500
Gesamttotal	19'678'000.00	19'393'100.00	19'053'800.00	19'088'200.00	18'112'894.35	19'878'289.90
Gesamtergebnis		284'900.00	34'400.00		1'765'395.55	
	19'678'000.00	19'678'000.00	19'088'200.00	19'088'200.00	19'878'289.90	19'878'289.90

Finanzplanung 2020 - 2025
Investitionsprogramm 2020 - 2025+

Projekte/Vorhaben	Priorität	ND	2020	2021	2022	2023	2024	2025+	Total
0220 Allgemeine Verwaltung			51	65	50	230	50	0	530
00154 Abschlussarbeiten Archiv 1970 bis 2012 – Übertrag ruh	1*	10	35	65	50	50	50		250
00171 Telefonanlage Gemeindeverwaltung Ersatz	1*	5	16						
neu Möblierung + EDV (Programm)	1	5			180				180
0290 Verwaltungliegenschaften n.a.g.			0	100	0	0	0	0	100
00173 Photovoltaikanlage Gemeindeligenschaften Dorf	3	25		100					100
1620 Zivilschutz			0	0	0	0	0	150	150
neu Mädikon Schutzraum	2	33						40	40
neu OKP Loomatt Sanierung	2	33						110	110
2170 Bildung			16	231	600	50	600	50	1547
00100 SH Loomatt Installation Brandschutztüren	2	33		67					67
00155 Mobiliar Erweiterung Schulraum 2020	1*	5	16						16
00174 Notebooks SH Pünthen Ersatz	2	3		36					36
00175 IT Infrastruktur Ersatz	2	5		28					28
00176 Mobiliar Erweiterung Schulraum 2021	1	5		50					50
00177 Neubau Schulraum (Pavillon) 2022/2023	1	10		50	600				650
neu Schulraum 2024/2025 (Ersatz Weidhoferweg 11)	1	10					600		600
92170 Möblierung + EDV (Programm)	1	5				50		50	100
2180 Tagesstrukturen			12	0	0	0	0	0	12
00172 TASS (Erweiterung / Mittag / Besteck)	1*	5	12						12
2192 Volksschule Sonstiges			0	0	90	0	0	0	90
neu Schulbus, Ersatz	1	8			90				90
3290 Kultur n.a.g.			31	32	32	33	34	0	162
00152 Buchprojekt Gemeinde – Stiftung Aumüli zur 900-Jahr-Feier Stal	1*	5	31	32	32	33	34	0	162
3410 Sport			40	0	0	0	0	0	40
00135 Sportanlage Moos Wettswil, Neubau Kunstrasen	1*	15/30	40						40

6150	Gemeindestrasse				562	351	500	394	0	560	2367
00075	Loomattstrasse Ersatz Deckbelag/Pflästerungen	1*	10	220							220
00076	Rainstrasse Ersatz Pflästerungen	1*	10	65							65
00106	Neuhus, Kat. Nr. 1795, Teil Kat. Nr. 1794	1*	10	52							52
00156	Bleikistrasse Instandstellung	1	10				10	160			170
00157	Alte Bucheneggstrasse (QP), Ausbau	1	40		68						68
00158	Militärbrücke Reppisch, Instandstellung	2	40	65							65
00159	Hüttenrain, Ersatz Randabschlüsse & Hangsicherung	1	10	59							59
00160	Püntenstrasse, Ersatz Randabschlüsse	1	10	52							52
00161	Gratstrasse Raum Balderen Instandstellung	1	5		45						45
00162	Errichtung Fahrtenenerhebung Uto Kulim	1*	20	40							40
00178	Alte Bucheneggstrasse (Hinterbuchenegg), Instandstellung	1	10	9	144						153
00179	Möslistrasse Bucheneggstr. - Bodenacherweg, Instandstellung	1	10		20		330				350
00180	Hostetterweiweg oberhalb Büelstrasse, Instandstellung	1	10		10		150				160
00181	PP Dorf und Sellenbüren - Elektr. Ladestation	3	8		64						64
neu	Gamlikerstrasse Nord Instandstellung	1	10				10	134			144
96150	Strassenbeläge (Programm)	2	10							360	360
96153	Fahrzeuge + Maschinen (Programm)	2	8					100		200	300
6220	Regionalverkehr			0	0	0	0	0	0	30	30
96220	Personenunterstände (Programm)	2	25							30	30
7100	Wasserversorgung			-19	0	0	0	0	0	50	31
00052	Schutzzone Quellen öffentliche Brunnen	1*	30	-19							-19
00103	Sanierung Fassungsanlage Quelle Nr. 1 (SH Dorf)	3	30							50	50
7101	Wasserwerk			307	190	707	330	25	3858	5417	
00014	Anschlussgebühren	1	40	-30	-120	-20	-20	-20	-20	-20	-230
00107	Alt Uetliberg - Folenweid, Netzerweiterung	2	50	30		660					690
00144	Dorfstrasse - Chilegass, Ersatz Leitung	1*	50	3							3
00145	Bleikistrasse, Ersatz Leitung	1	50				15	175			190
00153	Leitungskataster Wasser/Abwasser - webGIS	2	5	15							15
00163	Reservoir Jungrüt, Dachsanierung	1	20	25							25
00164	Teilersatz Steuerungsanlagen	2	10	200							200

00165	Alte Bucheneggstrasse (QP), Ersatz Leitung	1	50				79						79
00182	Ausgleichssteuerschacht Hofstetterweid Sanierung	1	20				125						125
00183	Ausgleichssteuerschacht Junggrüt Sanierung	1	20				30						30
neu	Gamlikerstrasse Nord, Ersatz Leitung	1	50					10	148				158
neu	Balderenweg, Ersatz Leitung	2	50								310		310
neu	Mösli - Graftschaft, Netzerweiterung	2	50								240		240
00143	Zugringer Heidenchilen, Ersatz Leitung	2	50								294		294
97101	Erneuerung Leitungsnetz (Programm)	1	50								2350		2350
00082	GWVA Sanierung Reservoir und PW Bernhau	1*	20	55									55
00151	GWVA GWGW Maschwanden, Einbau UV-Anlage	1*	33	22									22
00166	GWVA Leitung Maschwanden bis Bernhaustrasse	1*	50					2	3	45	450		500
00167	GWVA Leitungsbau Mühlebergstrasse	1	50	2									2
00168	GWVA Sanierung GWPW Maschwanden 2. Etappe	1	20	1			7	8					16
00169	GWVA Sanierung Reservoir und PW Rinderweidhau	1	20	14									14
00184	GWVA Leitung Bernhau - Rinderweidhau Abschnitt Ete	1	50				39	30					69
neu	GWVA Ersatz BW und IRL Stationen	1	20					2	24				26
neu	GWVA Leitung Rinderweidhau - Fromoos	1	20								234		234
7201	Abwasserbeseitigung												
00024	Anschlussgebühren												
00153	Leitungskataster Wasser/Abwasser - webGIS	2	5	35									35
neu	Zustandserfassung Leitungsnetz	2	5						80	50	90		220
neu	Erneuerung Kanalnetz (Programm)	1	50								150		150
7410	Gewässerverbauungen												
00043	Stucklibach Ausbau Eindolung ö.G. Nr. 17	2*	50	53			120	135	0	0	3764		4072
00086	Silberbach Sanierung ö.G. Nr. 9.0 Unterlauf	2*	50								200		200
00146	Niggitalbach ö. G. Nr. 8, Durchlass Kat. Nr. 1241	2	50										0
00185	Gamliker Dorfbach, ö. G. Nr. 13.0, Schwellenersatz	2	25				75						75
00186	Weidelbach ö.G. Nr. 4, Schwellenersatz	2	25				45						45
neu	Hatzentalbach ö. G. Nr. 8.1, Schwellenersatz	2	25					135					135
neu	Unterhalt Gewässer (Programm)	2	50								3564		3564

7900	Raumordnung (allgemein)				23	25	25	0	0	0	60
00046	Teilrevision Nutzungsplanung - Waldabstandslinien	1*	10	10							10
00149	Ausscheidung Gewässerräume	1*	10	13							
00187	Teilrevision BZO (Harmonisierung)	1	10			25	25				50
8120	Landwirtschaftliche Strukturverbesserungen			0		0	50	50	0	0	100
neu	Drainagen, Instandstellung	2	20				50	50			100
Legende zu Priorität											
1	Bewilligt/Gebundene Ausgaben/Wiederkehrende Investition										
2	Nachholbedarf- bzw. Entwicklungsbedarf										
3	Wunschbedarf										
*	bereits kreditiert										
ND	Nutzungsdauer										

**Finanzplanung 2020 - 2025
Investitionsprogramm 2020 - 2025+**

in Tausend Franken

	2020	2021	2022	2023	2024	2025+	Total
ZUSAMMENZUG Verwaltungsvermöge	990	1'084	2'159	1'137	729	8'672	14'771
0 Behörden und Verwaltung	51	165	50	230	50	0	546
1 Rechtsschutz und Sicherheit	0	0	0	0	0	150	150
2 Bildung	28	231	690	50	600	50	1'649
3 Kultur	71	32	32	33	34	0	202
6 Verkehr	562	351	500	394	0	590	2'397
7 Umwelt und Raumordnung							0
- Wasserversorgung	-19	0	0	0	0	50	31
- Wasserwerk	307	190	707	330	25	3'858	5'417
- Abwasserbeseitigung	-86	-30	-30	50	20	210	134
- Abfallbeseitigung	0	0	0	0	0	0	0
- Gewässerverbauungen	53	120	135	0	0	3'764	4'072
- Friedhof	0	0	0	0	0	0	0
- Regionalplanung (allgemein)	23	25	25	0	0	0	73
8 Volkswirtschaft	0	0	50	50	0	0	100

Total Verwaltungsvermögen	990	1'084	2'159	1'137	729	8'672	14'771
Total Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Nettoinvestitionen	990	1'084	2'159	1'137	729	8'672	14'771

Finanz- und Aufgabenplan 2020 - 2024

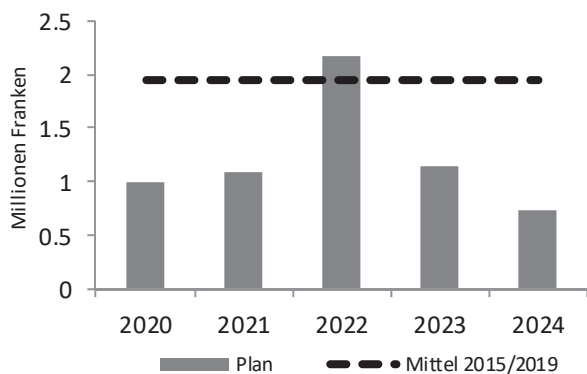
Zusammenfassung

Die Prognose des Finanzhaushaltes ist durch grosse Unsicherheiten aufgrund der Auswirkungen der Pandemie geprägt. Mit bis 2021 rückläufigen bzw. stagnierenden Erträgen und weiter steigenden Aufwendungen (Schule, Soziales etc.) geht die Selbstfinanzierung auf die Hälfte zurück. Es muss mit jährlichen Aufwandüberschüssen von ca. 0,5 Mio. Franken gerechnet werden. Das Eigenkapital reduziert sich auf 23 Mio. Franken. Der Abbau der Nettoschuld kommt langsamer voran, immerhin können die geplanten Investitionen vollständig selber finanziert werden. Zusammen mit der hohen Liquidität können die verzinslichen Schulden um 5 Mio. Franken reduziert werden. Die Nettoschuld liegt am Ende der Planung bei 4,7 Mio. Franken, was einer eher hohen Verschuldung entspricht. Im Plan wird mit einer stabilen Steuerbelastung gerechnet. Bei den Gebührenhaushalten kann im Abwasser der Tarif gesenkt werden, Wasser und Abfall bleiben stabil.

Die grössten Haushalttrisiken sind aktuell bei einem konjunkturellen Einbruch (inkl. Finanzausgleich), stärkeren Aufwandzunahmen, tieferen Grundstückgewinnsteuern oder ungünstigen gesetzlichen Veränderungen auszumachen.

Investitionen zur Erhaltung Lebensqualität

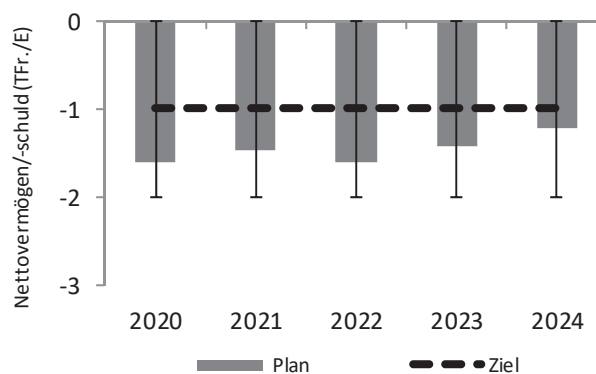
Gesamthaushalt



Die Investitionen liegen deutlich unter dem Wert der vergangenen Jahre.

Begrenzung von Substanz und Verschuldung

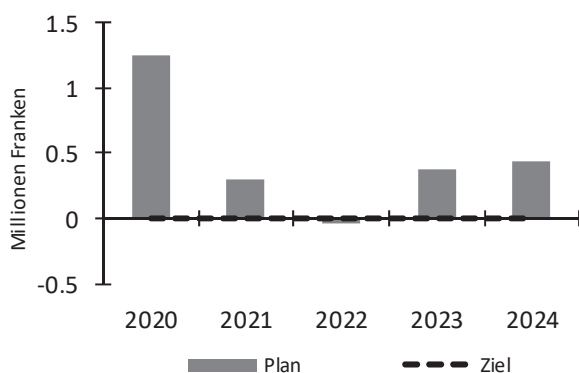
Steuerhaushalt



Der Abbau der Nettoschuld kommt weiter voran. Am Ende der Planung nähert sie sich allmählich dem mittleren Bereich der Bandbreite.

Ordentlicher Deckungsbeitrag

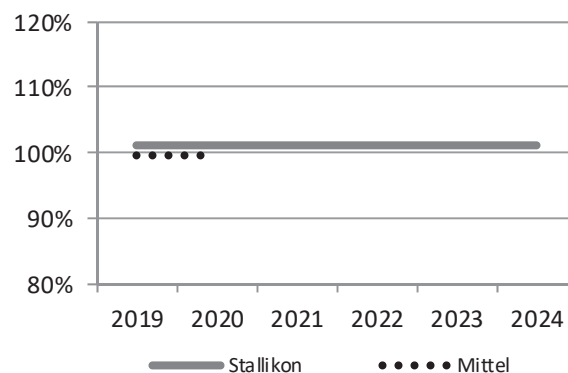
Steuerhaushalt



Mit tieferen Erträgen und weiter steigenden Aufwendungen geht der ordentliche Deckungsbeitrag ab 2021 auf ungefähr die Hälfte zurück.

Attraktiver Steuerfuss

Steuerhaushalt



Der Steuerfuss liegt etwas über dem kant. Mittelwert.

Finanzpolitische Ziele

Der Finanzhaushalt soll sich in den nächsten Jahren an folgenden Zielgrössen ausrichten:

Investitionen zur Erhaltung der Lebensqualität

In den nächsten Jahren wird beabsichtigt, den notwendigen Unterhalt zur Werterhaltung und sinnvolle Ergänzungen an unserer Infrastruktur auszuführen. Dabei soll die heutige Lebensqualität erhalten und künftigen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Neuinvestitionen richten sich nach den ausgewiesenen Bedürfnissen und der Finanzierbarkeit. Zur Sicherstellung der Finanzierung sollen sie, samt Kapitalfolgekosten, im Rahmen der Finanzplanung hinsichtlich Belastung des Gemeindehaushaltes frühzeitig dargestellt werden.

Messgrösse

Investitionsvolumen

Begrenzung von Substanz und Verschuldung

Für die Nettoschuld wird eine Bandbreite von 0 - 2'000 Franken je Einwohner festgelegt. Nach der Realisierung von Investitionsvorhaben darf die Nettoschuld auf maximal 2'000 Fr./E steigen, vor der Vornahme von neuen Projekten muss der Wert aber tiefer liegen, damit eine Neuverschuldung möglich wird. Sobald das Nettovermögen positive Werte aufzeigt, sind Steuerfussenkungen angezeigt.

Messgrösse

Nettoschuld in Bandbreite von 0 – 2'000 Franken je Einwohner

Erzielung eines ordentlichen Deckungsbeitrages

Die seit Ende der Neunziger Jahre erzielte Unabhängigkeit von den ausserordentlichen Erträgen (Grundstückgewinnsteuern und Buchgewinne) soll beibehalten und die Erfolgsrechnung mit kontinuierlichen Verbesserungen ausgeglichen gestaltet werden.

Messgrösse

Selbstfinanzierung ohne ao Erträge > 0

Attraktiver Gesamtsteuerfuss

Stallikon will auch steuerlich eine attraktive Gemeinde sein. Die Steuerbelastung (inkl. Sekundarschulgemeinde) soll sich nach Möglichkeit stabil entwickeln. Angestrebt wird eine kontinuierliche Entwicklung des Steuerfusses unter Berücksichtigung einer ausgeglichenen Rechnung und einer angemessenen Finanzierung der Investitionen.

Messgrösse

Gesamtsteuerfuss stabil

Sollten sich wichtige Rahmenbedingungen in Gesellschaft, Politik, Wirtschaft und Technik so verändern, dass von anderen Planungsannahmen ausgegangen werden muss, wird mit einer Anpassung der Ziele oder anderen geeigneten Massnahmen reagiert.

Massnahmen

Im aktuellen Plan werden die finanzpolitischen Ziele zwar erreicht. Trotzdem muss auf verschiedene Punkte geachtet werden.

Zum Ausgleich der Erfolgsrechnung und zur Erzielung einer durchschnittlich hohen Selbstfinanzierung (Selbstfinanzierungsanteil 10 %) fehlen jährlich ca. 0,4 Mio. Franken. Entweder kann diese Verbesserung mit tieferen Aufwendungen (straffer Haushaltvollzug, evtl. Leistungsverzicht) umgesetzt werden oder es fallen höhere Erträge an. Trifft beides nicht ein, müsste der Steuerfuss mittel-/langfristig um drei Prozentpunkte höher angesetzt werden.

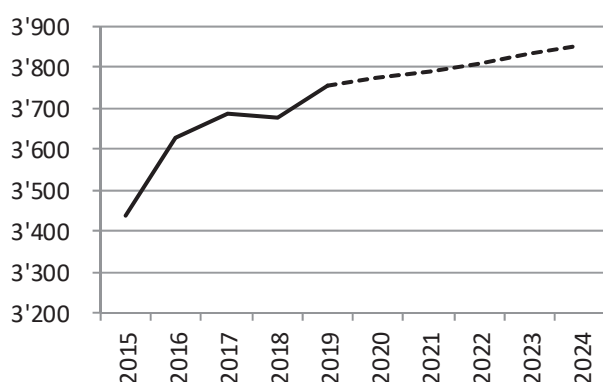
Obschon der Abbau der Nettoschuld langsamer vorangeht, kann investitionsseitig keine grosse Verbesserung mehr erzielt werden. Würde weniger investiert, droht ein Nachholbedarf. D.h. die Verbesserung muss vorab in der Erfolgsrechnung erfolgen (vgl. oben).

Mit der Veräusserung von (unrentablem) Finanzvermögen könnte die Verschuldung gesenkt werden.

Planungsgrundlagen

Die Bekämpfung der Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie stellt die Wirtschaft vor grosse Herausforderungen. Konjunkturprognosen unterliegen derzeit einer sehr grossen Unsicherheit. Wir basieren für die Wirtschaftsentwicklung auf der Prognose der Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich. Die Schweizer Wirtschaft erlebte im Frühjahr 2020 einen scharfen Einbruch. Die Wirtschaft dürfte die Talsohle durchschritten haben, die Nachwirkungen sind aber noch lange spürbar. Es wird davon ausgegangen, dass das BIP Ende 2021 wieder ungefähr das Niveau von Ende 2019 erreichen wird. Die Krise trifft insbesondere Handel, Gastgewerbe und Industrie. Wegen der grossen Abhängigkeit von den Exporten hat der internationale Nachfrageeinbruch einen substantiellen Einfluss auf die Schweizer Konjunktur. Teuerung und Zinsen dürften kurz-/mittelfristig weiterhin bei den sehr tiefen Werten verharren. Die grössten Risiken können neben der allgemeinen Prognoseunsicherheit in einer zweiten COVID-19-Welle, einem Wiederaufblühen der europäischen Banken- und Schuldenkrise, bei der allgemeinen Weltsicherheitslage und der Entwicklung der EU (inkl. bilaterale Verträge) ausgemacht werden. Positiv würde sich die schnelle Entwicklung und Verbreitung eines Impfstoffes auswirken.

Einwohnerprognose



Aufgrund der Einwohnerprognose und der Analyse der Altersstruktur wird im Plan von einer höheren Schüler- und Klassenzahl ausgegangen.

Finanzausgleich

Die Steuerkraft liegt leicht über 95 % vom kant. Mittelwert. In Jahren mit einem tieferen Wert würden zwei Jahre später Zahlungen aus dem Ressourcenausgleich eingehen. Abschöpfungen wären ab 110 % Steuerkraft zu leisten.

Ausserdem besteht Anspruch auf geografisch-topografischen Sonderlastenausgleich. Dieser steigt bis 2020 aufgrund der Steuerfusserhöhungen, danach bleibt er ungefähr stabil. Demografischer Sonderlastenausgleich dürfte nicht eingehen, da die Zahl der Einwohner unter 20 Jahren zu klein ist.

Neue Rechnungslegung (HRM2)

Seit dem 1.1.2019 legen alle öffentlichen Haushalte im Kanton Zürich die Rechnung nach den Vorgaben des neuen Gemeindegesetzes ab. Bei der Einführung wurde entschieden, das Verwaltungsvermögen neu zu bewerten und den Ressourcenausgleich abzugrenzen.

Planungsgremium

Die bewährte Finanz- und Aufgabenplanung wurde vom Gemeinderat unter Beizug des externen Finanzberaters M. Lehmann, Zürich im rollenden Sinne überarbeitet. Sie zeigt in einer rechtlich unverbindlichen Form die mutmassliche finanzielle Entwicklung der nächsten Jahre auf. Der Planungsprozess umfasst drei Phasen: Analyse der vergangenen Jahre, Finanzpolitisches Ziel und Blick in die Zukunft (Prognosen, Investitionsprogramm nach Prioritäten, Steuerplan, Aufgabenplan, Planerfolgsrechnung und -bilanz, Geldflussrechnung, Kennzahlen). Einmal jährlich werden die Ergebnisse in einer Dokumentation zusammengefasst.

Aussichten Steuerhaushalt

Mittelflussrechnung (2020 - 2024)

Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung	1'000 Fr.	7'737
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'000 Fr.	-4'616
Veränderung Nettovermögen	1'000 Fr.	3'121
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	1'000 Fr.	-
Haushaltüberschuss/-defizit	1'000 Fr.	3'121

Grosse Investitionsvorhaben

Verwaltungsvermögen

- Diverse Strassen- und Bachsanierungen

Finanzvermögen

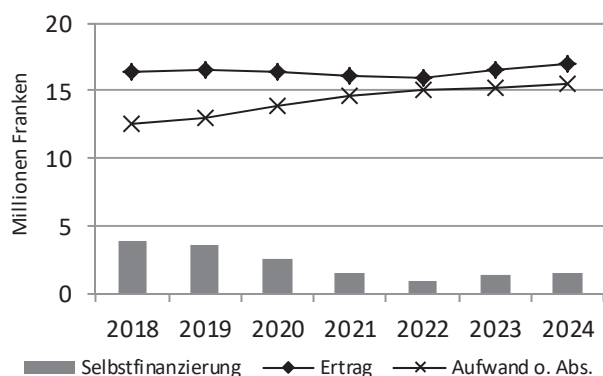
- keine

Kennzahlen

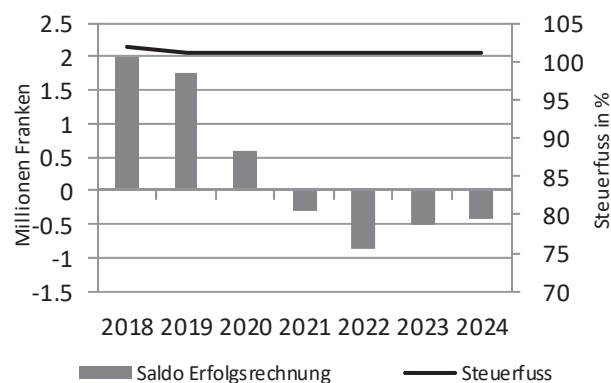
Nettovermögen (31.12.2024)	Fr./Einw.	-1'229
Eigenkapital (31.12.2024)	Fr./Einw.	5'932
Selbstfinanzierungsgrad (2020 - 2024)		168%

Verschiedene exogene Einflüsse wie die Auswirkungen des Coronavirus auf die Wirtschaftsentwicklung, die Umsetzung der Unternehmenssteuerreform und zahlreiche Gesetzesänderungen (ZLG, StrG, KJG etc.) beeinflussen den Finanzhaushalt in den nächsten Jahren. Die Aufwendungen steigen zusätzlich wegen höherer Schülerzahl und mehr Sozialaufwendungen. Ertragsseitig muss bis 2021 mit rückläufigen bzw. stagnierenden Beträgen gerechnet werden, danach führen die wirtschaftliche Erholung und die steigende Bevölkerungszahl grundsätzlich zu etwas höheren Erträgen. Zudem wird ab 2022/23 mit höheren Beiträgen (Zusatzleistungen und Strassenunterhalt) gerechnet. Am Ende der Planung zeigt sich mit stabilem Steuerfuss ein jährlicher Aufwandüberschuss von 0,4 Mio. Franken und das Eigenkapital reduziert sich auf 22,8 Mio. Franken. Über die ganze Fünfjahresperiode liegt die Selbstfinanzierung bei 7,7 Mio. Franken, womit die tiefen Investitionen von 4,6 Mio. Franken zu 168 % selber finanziert werden können. So geht die Nettoschuld weiter zurück. Sie beträgt am Ende der Planung 4,7 Mio. Franken, was einer eher hohen Verschuldung entspricht.

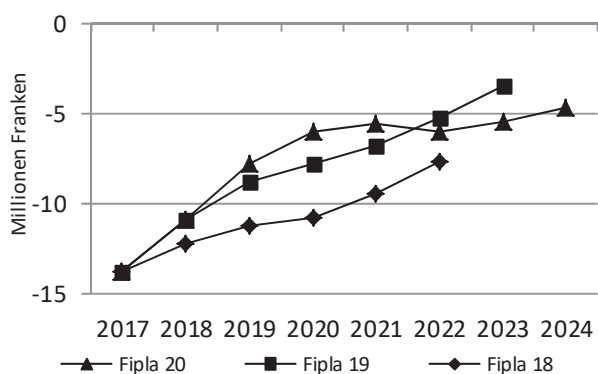
Erfolgsrechnung



Ergebnis + Steuerfuss



Entwicklung Nettovermögen



Gegenüber der letztjährigen Planung zeigt sich eine höhere Nettoschuld.

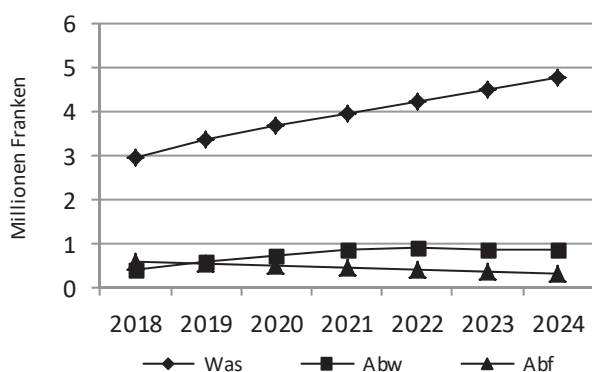
In der Erfolgsrechnung stehen tieferen Steuererträgen und höheren Aufwendungen (Soziales, Bildung etc.) gestiegene Beiträge (Zusatzleistungen, Strassen) sowie mehr Grundstückgewinnsteuern gegenüber. Insgesamt hat die Selbstfinanzierung um einen Drittel abgenommen.

Das tiefe Investitionsvolumen hat sich fast verdoppelt.

Aussichten Gebührenhaushalte

Mittelflussrechnung (2020 - 2024)		Was	Abw	Abf
Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung	1'000 Fr.	1'706	348	-187
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'000 Fr.	-1'559	76	-
Haushaltüberschuss/-defizit	1'000 Fr.	147	424	-187
Kennzahlen				
Spezialfinanzierung (31.12.2024)	1'000 Fr.	4'772	869	328
Kostendeckungsgrad (2024)		141%	100%	84%
Selbstfinanzierungsgrad (2020 - 2024)		109%	-457%	k.A.
Gebührenertrag (2024)	Fr./Einw.	225	157	52

Entwicklung Spezialfinanzierung



Entwicklung Benutzungsgebühr

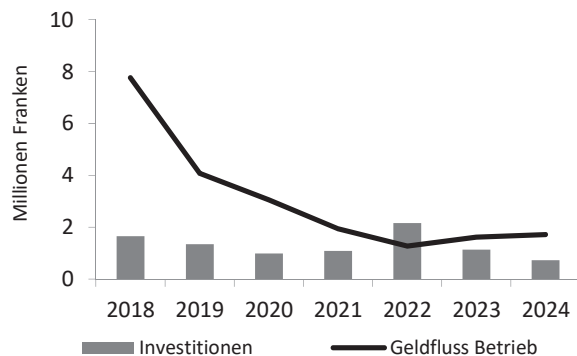
Bereich	Tendenz	Bemerkung
Wasser	stabil	-
Abwasser	Senkung	Kostendeckung und Substanz hoch
Abfall	stabil	Negative Selbstfinanzierung

Finanzierung Gesamthaushalt

Geldflussrechnung

(in 1'000 Franken)

Liquide Mittel (1.1.2020)			3'553
Geldfluss betriebliche Tätigkeit		9'603	
Geldfluss Investitionstätigkeit			
- Verwaltungsvermögen	-6'099		
- Finanzvermögen	-	-6'099	
Geldfluss Finanzierungstätigkeit			
- Rückzahlung Schulden	-8'000		
- Neuaufnahme Schulden	3'000		
- Veränderung Anlagen	76	-4'924	
Veränderung Liquide Mittel			-1'420
Liquide Mittel (31.12.2024)			2'133
KK, kurz-/lfr. Anlagen per 31.12.2024			741
Schulden inkl. KK per 31.12.2024		0.8%	12'343

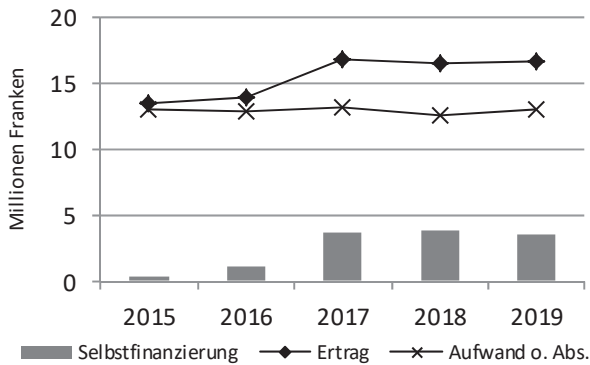


Aus der Erfolgsrechnung wird mit einem Mittelzufluss von 9,6 Mio. Franken gerechnet. Mit Investitionen von 6,1 Mio. Franken ergibt sich ein Überschuss von 3,5 Mio. Franken. Zusammen mit der hohen Liquidität können die Schulden um netto 5,0 Mio. Franken reduziert werden. Am Ende der Planung belaufen sich die Schulden auf 12,3 Mio. Franken. Mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,8 % kann vom sehr tiefen Zinsniveau profitiert werden, langfristig wird aber auch ein hohes Zinssatzänderungsrisiko eingegangen.

Die vergangenen Jahre (2015 - 2019)

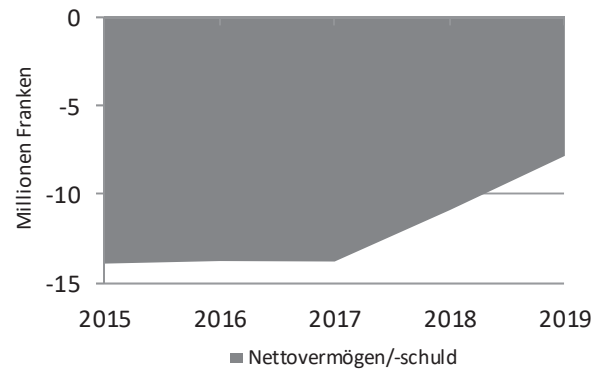
Erfolgsrechnung

Steuerhaushalt



Nettovermögen

Steuerhaushalt



Stabile Aufwendungen und eine steigende Bevölkerungszahl führten zu einer Verbesserung der Effizienz. Umgekehrt belastete die überproportionale Zunahme der Schülerzahl den Haushalt. Trotz deutlich höherem Steuerfuss hat das Steuersubtrat zugenommen und es geht mehr geografisch-topografischer Sonderlastenausgleich ein. Seit 2017 haben sich Ergebnisse und Selbstfinanzierung wesentlich verbessert und die Nettoschuld konnte reduziert werden. Mit der definitiven Einführung der neuen Rechnungslegung (HRM2) auf den 1.1.2019 waren keine wesentlichen Veränderungen mehr verbunden.

Für die vergangenen fünf Jahre steht im Steuerhaushalt den Nettoinvestitionen von 6,9 Mio. Franken eine Selbstfinanzierung von 12,5 Mio. Franken gegenüber, was einen Selbstfinanzierungsgrad von 180 % ergibt. Unter Berücksichtigung der Nettoinvestitionen im Finanzvermögen (-0,5 Mio.) resultierte ein Haushaltüberschuss von 6,1 Mio. Franken. So konnte die Liquidität erhöht und die Schulden etwas reduziert werden. Die Nettoschuld beträgt per Ende 2019 7,9 Mio. Franken. Das ist im Vergleich mit den Zürcher Gemeinden ein überdurchschnittlicher Wert für die Verschuldung. Die Gesamtsteuerbelastung ist in den vergangenen Jahren um zehn Prozentpunkte angestiegen (Mittelwert stabil). Ein Kostenvergleich mit anderen Gemeinden zeigt für 2019 überdurchschnittlich hohe¹ Werte für Planmässige Abschreibungen VV, Wasserwerk sowie Gemeindestrassen.

Mit 3,6 Mio. Franken liegt die Selbstfinanzierung im 2019 0,2 Mio. Franken tiefer als im Vorjahr. Der Entfall des Ressourcenausgleichs, verschiedene Aufwandsteigerungen (Öffentlicher Verkehr, Primarschule) und der Rückgang bei den Nachsteuern konnte mit mehr ordentlichen Steuern (inkl. Grundstückgewinnsteuern) nicht wettgemacht werden. Der so erzielte Selbstfinanzierungsanteil (21,5 %) liegt auf sehr hohem Niveau. Mit dem Abschluss 2019 liegt die Steuerkraft leicht über 95 % vom kant. Mittelwert und somit wird auch im 2021 kein Ressourcenausgleich mehr eingehen.

Mittelflussrechnung (2015 - 2019)		Steuern	Gebühren	Total
Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung	1'000 Fr.	12'523	3'290	15'814
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'000 Fr.	-6'960	-2'785	-9'745
Veränderung Nettovermögen	1'000 Fr.	5'563	505	6'068
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	1'000 Fr.	538	-	538
Haushaltüberschuss/-defizit	1'000 Fr.	6'101	505	6'607
Kennzahlen				
Nettovermögen (31.12.2019)	Fr./Einw.	-2'092	149	-1'944
Eigenkapital (31.12.2019)	Fr./Einw.	6'477	1'194	7'671
Selbstfinanzierungsgrad (2015 - 2019)		180%	118%	162%

¹ Jährlicher Aufwand mehr als 50 Franken/Einwohner bzw. 1'000 Franken/Schüler höher als Mittelwert

2. **Kreditabrechnung Einführung Tempo-30-Zonen "Langfuren" und "Pünten"**

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 23 lit. d) Ziffer 5 Gemeindeordnung, zu beschliessen:

1. Die vorliegende Kreditabrechnung über die Einführung von Tempo-30-Zonen in den Quartieren Langfuren und Pünten mit Kosten von Fr. 34'963.79 (inkl. MwSt.) zulasten der Investitionsrechnung wird nach vorgenommener Prüfung genehmigt. Der Kredit wird um Fr. 7'036.21 unterschritten.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt

Beleuchtender Bericht

Die Gemeindeversammlung bewilligte am 5. Dezember 2018 für die Einführung von Tempo-30-Zonen in den Quartieren *Langfuren* und *Pünten* einen Kredit über Fr. 42'000.--.

Die Publikation der Verkehrsanordnung für die Tempo-30-Zonen sowie für die unterstützenden baulichen Massnahmen an der Langfurenstrasse erfolgte am 21. Juni 2019. Dagegen sind keine Rekurse eingegangen. Die Signalisation in beiden Quartieren und die Realisierung der damit verbundenen baulichen Massnahmen an der Langfurenstrasse erfolgten im Herbst 2019. Die Kosten belaufen sich auf Fr. 34'963.79. Der Kredit wird somit um Fr. 7'036.21 unterschritten. Die Arbeiten konnten gegenüber dem Kostenvoranschlag günstiger vergeben werden. Zudem erfolgte der Abbruch des bestehenden Belagkissens an der Langfurenstrasse beim Einlenker Reppischtalstrasse durch das kantonale Tiefbauamt im Zuge der Sanierung der Reppischtalstrasse in diesem Bereich, ohne Kostenfolge für die Gemeinde.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Kreditabrechnung zur Einführung von Tempo-30-Zonen in den Quartieren Langfuren und Pünten geprüft und in Ordnung befunden. Der bewilligte Kredit von Fr. 42'000.-- wird mit Fr. 7'036.21 unterschritten.

Abschied

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

3. Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) Waldabstandslinien Langfurenbach, Chilchbreiten und Hüttenrain / Massholderenstrasse

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 23 lit. c) Gemeindeordnung, zu beschliessen:

1. Die revidierten Waldabstandslinien Langfurenbach, Chilchbreiten und Hüttenrain / Massholderenstrasse - als Bestandteil der Nutzungsplanung - umfassend:
 - Plan M 1:1'000 Waldabstandslinien wird festgesetzt
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
2. Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision als notwendig erweisen (konkrete Anweisungen ohne planerischen Ermessensspielraum) wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Festsetzungsbeschluss bedarf gemäss § 2 lit. b) PBG der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich.
4. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Affoltern erhoben werden.

Ein Rekurs gemäss § 338a Planungs- und Baugesetz (PBG) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, wenn der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich amtlich veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. 3 PBG).
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage und rechtliche Voraussetzungen

Das Bundesgesetz über den Wald (WaG, SR 921.0) definiert den Wald in Art. 2: Als Wald gilt jede Fläche, welche mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist. § 2 des kantonalen Waldgesetzes (WaG-ZH, LS 921.1) umschreibt den Waldbegriff für den Kanton Zürich näher: Demnach muss eine bestockte Fläche eine Mindestgrösse von 800 m², eine Mindestbreite von 12 m und ein Mindestalter von 20 Jahren aufweisen.

Waldgrenze: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 WaG). Beim Erlass, bzw. der Revision von Nutzungsplänen ist daher in Gebieten, in denen Bauzonen an den Wald grenzen, eine Waldfeststellung anzuordnen (Art. 10 WaG). Daraus resultieren Waldgrenzen (Art. 13 WaG).

Waldabstand: Waldabstandsvorschriften schützen (als baupolizeiliche Normen) Bauten vor der Gefahr durch umstürzende Bäume, vor Schatten, Feuchtigkeit und Waldbränden. Andererseits schützen sie (als forstpolizeiliche Norm) den Wald, insbesondere den Waldrand, vor schädlichen Einwirkungen (schleichende Entwaldung, Niederhaltung, Bewirtschaftungs- und Zugangerschwerisse, usw.) Diesen Aspekten ist bei der Beurteilung neuer oder geänderter Waldabstandslinien Rechnung zu tragen.

Die Kantone haben einen angemessenen Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Waldrand vorzuschreiben. Hierzu setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Diese sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze zu ziehen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden (§ 66 Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1). Zu den besonderen örtlichen Verhältnissen zählen namentlich topographische Verhältnisse sowie bestehende Gebäude.

Der Bund verlangt gewöhnlich einen Mindestabstand von 15 m, im Gebirge und in den Bauzonen werden aber auch 10 m toleriert. Das Verwaltungsgericht hat einen Waldabstand von weniger als 10 m wiederholt als ungenügend bezeichnet (zuletzt VB.2006.00070).

Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten, jedoch dürfen offene nicht abgestützte Balkone ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen (§ 262 PBG).

Mit den Waldabstandsvorschriften werden gesundheits- und forstpolizeiliche sowie landschaftsschützerische Ziele verfolgt.

Das Mass der zulässigen baulichen Ausnützung eines Grundstücks bezieht sich auf die Fläche des Grundstücks. Hierbei ist jedoch nicht in jedem Fall die gesamte Fläche des Grundstücks massgebend. Vielmehr können Teilflächen des Grundstücks ausser Betracht fallen. Namentlich sind nach § 259 Abs. 2 PBG Waldabstandsflächen von der anrechenbaren Grundstücksfläche abzuziehen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen. Der Kantonsrat beschloss am 8. Juni 2015, dem Konkordat über die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beizutreten. Am 1. März 2017 trat eine Änderungsvorlage zum PBG in Kraft, welche faktisch in vielen Bereichen einen Nachvollzug der IVHB darstellt. Demnach werden Waldabstandsflächen auch dann angerechnet, wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen. Die Änderung bedarf jedoch noch einer entsprechenden Revision der Bau- und Zonenordnung.

Kommen bestehende Gebäude oder Teile davon im Zuge einer Neufestsetzung von Waldabstandslinien innerhalb des Waldabstands zu liegen, so können sie weiterhin genutzt werden (Besitzstandsgarantie). Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nur dann zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 357 PBG). Werden diese Gebäude durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört, können sie wiederaufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Brandstattrecht). Ersatzbauten haben dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, sofern nicht durch eine Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird (§ 307 PBG).

Anlass für Teilrevision Waldabstandslinien

Die Waldgrenzen wurden mit RRB 2295/1997 festgesetzt. Basis hierfür bilden die Waldgrenzenpläne 6.131.11.01 - .13. Die Waldabstandslinien wurden mit RRB 3963/1986 festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung mehrerer Grundstücke wurden Lücken in den Waldabstandslinien festgestellt. Das PBG enthielt ursprünglich in § 66 Abs. 3 eine Bestimmung, welche den Gemeinden die Kompetenz erteilte, bei kleinen, einzelnen Waldparzellen auf die Festsetzung einer Abstandslinie zu verzichten. Dieser Absatz wurde bei der Revision des PBG 1991 ersatzlos gestrichen.

Teilrevision 2016

Mit Beschluss Nr. 156 vom 25. August 2015 erteilte der Gemeinderat dem Ortsplaner (PLANAR AG für Raumentwicklung) den Auftrag zur Erarbeitung einer Teilrevision der Nutzungsplanung mit dem Zweck, die noch fehlenden Waldabstandslinien sowie den Aussichtsschutz festzusetzen.

Die Waldgrenzenpläne wurden am 30. Oktober 2015 von der kantonalen Baudirektion festgesetzt. Sie sind gemäss Bescheinigung des kantonalen Bau- rekursgerichts vom 21. Dezember 2015 unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Somit lag die Grundlage für die Festlegung der Waldabstandslinien vor, und die Teilrevision konnte durchgeführt werden.

Mit Beschluss vom 1. Juni 2016 stimmte die Gemeindeversammlung der Teilrevision zu. Die kantonale Baudirektion genehmigte diese am 31. August 2016. Gegen die Festsetzung sind drei Rechtsmittel eingereicht worden. Nachdem zwei Rekurrenten den Rekurs beim Baurekursgericht zurückgezogen haben, trat die Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) Waldabstandslinien / Aussichtsschutz - mit Ausnahme der Waldabstandslinie In der Weid - am 20. Mai 2017 in Kraft. Nachdem auch der dritte Rekurrent seinen Rekurs zurückgezogen hatte, trat die Waldabstandslinie In der Weid am 17. November 2017 in Kraft.

Vorliegende Teilrevision

In Zusammenhang mit einem Baugesuch im Gebiet Massholderenstrasse wurde erkannt, dass auf gewissen Parzellen weiterhin noch keine Waldabstandslinien festgesetzt sind. Faktisch erfüllt dadurch dieses Grundstück noch nicht die für neue Bauten und Anlagen notwendige Baureife gemäss § 234 PBG. Die Gemeinde ist in der Pflicht, die notwendigen planungsrechtlichen Festlegungen nachzuholen, was zusammen mit der Teilrevision des Kernzonenplans Seltenbüren nun erfolgen soll.

Anlässlich einer ersten Prüfung stellte der Gemeindeingenieur fest, dass an folgenden weiteren Orten weitere Lücken in den Waldabstandslinien bestehen:

- südlich entlang des Langfurenbachs
- bei der Sportanlage Chilchbreiten

Der Gemeinderat erteilte PLANAR AG für Raumentwicklung mit Beschluss Nr. 185 vom 26. September 2017 den Auftrag zur Erarbeitung einer weiteren Teilrevision der Nutzungsplanung mit dem Zweck, die oben erwähnten Waldabstandslinien festzusetzen. Grundsätzlich werden in der aktuellen Teilrevision keine Anpassungen an den bestehenden Waldabstandslinien vorgenommen, sondern nur die fehlenden ergänzt; Eine gesamtheitliche Überprüfung aller bestehenden und die Anpassung der heute zum Teil nicht mehr zweckmässigen Waldabstandslinien soll im Rahmen einer nächsten Revision erfolgen.

Kernzonenplan Sellenbüren

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (2010) war die Zuteilung der Gebäude in den Kernzonenplänen nicht systematisch überprüft worden. Am 19. Dezember 2017 ging ein Gesuch des Eigentümers der Liegenschaft Kat. Nr. 934 (Vers. Nr. 81), beim Gemeinderat ein, welches die Anpassung des Kernzonenplans mit Streichung der Kegelbahn (Anbaute an Vers. Nr. 81) als privilegiertes Gebäude forderte. Der Gemeinderat hat dieses Anliegen geprüft und daraufhin beschlossen, diese Anpassung zusammen mit der anstehenden Revision der Waldabstandslinien vorzunehmen.

Gegen die Anpassung des Kernzonenplans Sellenbüren gingen während der öffentlichen Auflage vom 16. September 2019 bis 15. November 2019 sieben weitestgehend gleichlautende Einwände ein. Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den Einwendungen auseinandergesetzt und sieht davon ab, die Kernzonenplanrevision zusammen mit der Festlegung der Waldabstandslinien der Gemeindeversammlung zu beantragen. Damit möchte der Gemeinderat u. a. den Vorwürfen entgegentreten, dass es sich bei der Kernzonenplanrevision um eine Bevorzugung von Partikularinteressen eines einzelnen Grundeigentümers handelt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung im Jahr 2010 festgesetzt (Inkraftsetzung 2012). Gestützt auf den Grundsatz der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) und dem Interesse an Rechtssicherheit soll darauf verzichtet werden, einzelne Korrekturen ohne weitergehende Prüfung der Nutzungsplanung vorzunehmen. Anpassungen von Kern- und Wohnzonen sollen im Rahmen von grösseren (Total-) Revisionen von Nutzungsplanungen vollzogen werden. Der Kernzonenplan Sellenbüren soll somit anlässlich einer Totalrevision der Bau- und Zonenordnung überprüft und allenfalls angepasst werden.

Festlegungen

Langfurenbach

Entlang des Langfurenbachs wurden im Jahr 1986 mit RRB Nr. 3963 für die Bauzonen nördlich des Waldes Waldabstandslinien von 15 m definiert, welche unverändert bleiben. Neu werden auch für die südlich angrenzenden Grundstücke Waldabstandslinien in einer Entfernung von 20 m zur Waldgrenze festgelegt. Dieser Abstand orientiert sich an der Baubewilligung von 1985, wo ein Waldabstand von 20 m gemäss § 18 der damals gültigen BZO (von 1971) gefordert wird.

Zwar handelt es sich hierbei um eine Reduktion des gemäss § 66 Abs. 2 PBG, erster Halbsatz vorgesehenen, regelhaften Waldabstands von 30 m. Der zweite Halbsatz von § 66 Abs. 2 PBG hält jedoch fest, dass die Waldabstandslinien bei besonderen örtlichen Verhältnissen näher an die Waldgrenze gezogen werden können. Hier liegen solche besonderen örtlichen Verhältnisse vor,

denn es ist im öffentlichen Interesse, heutige Bebauung nicht ins Widerrecht zu setzen und die Bebaubarkeit der Parzellen weiterhin zu gewährleisten. Die drei an den Wald grenzenden Gebäude(-teile) dieser Arealüberbauung halten diesen Mindestabstand von 20 m heute ein. Die entsprechenden Parzellen könnten aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur bei einem grösseren Waldabstand nicht mehr bebaut werden. Dies wäre unverhältnismässig.

Chilchbreiten

Innerhalb der Erholungszone Sport Chilchbreiten (Kat. Nr. 1526) besteht eine Waldabstandslinie gegenüber dem westlich angrenzenden Wald. Neu wird auch gegenüber dem kleinen Waldstück rund um den Loomattbach ein Waldabstand von 30 m festgelegt. Dabei sind keine Gebäude, sondern lediglich die Kantonsstrasse sowie der Parkplatz des Tennisplatzes Chilchbreiten betroffen. Diese Nutzung ist weiterhin zulässig, lediglich der Neubau oberirdischer Gebäude ist nicht erlaubt.

Hüttenrain/Massholderenstrasse

Die Grundstücke Hüttenrain 4, 6, 8 und 12 sowie Massholderenstrasse 7, 9 und 19 grenzen an ein kleines Waldstück, es bestehen aber noch keine Waldabstandslinien. Die Liegenschaften Hüttenrain 4, 6 und 8 (Kat. Nrn. 367, 370, 371 und 372) sind Teil eines damals als "Quartierplan" bezeichneten Planwerks aus dem Jahre 1978. Für die anderen Gebäude nördlich des Hüttenrains im Perimeter dieses Plans waren die Waldabstandslinien seinerzeit auf die bestehenden Gebädefassaden festgelegt worden. Dementsprechend werden die Waldabstandslinien für diese Parzellen auch auf die bestehenden Fassaden gelegt und weisen einen Abstand von rund 18.5 m auf. Die Bebaubarkeit der Parzellen wird gewahrt, ein näheres Bauen an den an diesem Standort sehr steilen Waldhang wird aber verhindert. Für die unbebauten Parzellen Kat. Nrn. 364, 365 und 366 wird ein Abstand von 15 m gewählt, um zumindest auf gewissen Parzellen noch kleine Bauten wie z.B. eine Garage zu ermöglichen.

Die beiden Parzellen Kat. Nr. 376 und 377 befinden sich in der Quartiererhaltungszone Massholderen QB, die die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauung bezweckt (Ziffer 4 BZO). Die Siedlungsstruktur wird im Wesentlichen definiert durch Grösse, Form, Stellung und äussere Erscheinung der Bauten, die Geschosshöhe sowie Anordnung und Ausgestaltung der Frei- und Grünräume. Die bestehende Gebädefassade (Vers. Nr. 699 und 700) liegt mit einem Abstand von 15 m bis 10 m (ein einziger Punkt) zur Waldgrenze und wurde 1964 so bewilligt. Die Festlegung der Waldabstandslinien auf der Gebädefassade mit einer punktuellen Annäherung an 10 m ist im Sinn der Quartiererhaltungszone gerechtfertigt. Nur so ist es möglich, eine Weiterentwicklung im Sinn der Ziele dieser Zone zu ermöglichen. Zudem bleibt die Parzelle Kat. Nr. 377 bebaubar. Die vierteilige Parzellenstruktur sowie die Eigentumsverhältnisse zeigen zudem, dass bei einem allfälligen Ersatzneubau eine

Verschiebung aufgrund einer grösseren Waldabstandslinie unrealistisch und nicht zweckmässig ist. Die Erstellung eines Ersatzbaus muss gemäss Ziffer 4.5 BZO gesichert sein, um das Erscheinungsbild zu wahren.

Auch hier liegen also besondere örtliche Verhältnisse vor, wo eine Reduktion des gemäss § 66 Abs. 2 PBG, erster Halbsatz vorgesehenen werden kann. Es ist im öffentlichen Interesse, heutige Bebauung nicht ins Widerrecht zu setzen und die Bebaubarkeit der Parzellen weiterhin zu gewährleisten.

Die Parzelle Kat. Nr. 384 befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone. Das bestehende Gebäude Vers. Nr. 94 steht heute näher als 10 m vom Wald entfernt. Bei der Festlegung des Waldabstandes sollen diese besonderen örtlichen Verhältnisse berücksichtigt und die Bebaubarkeit der Parzelle weiterhin gewährleistet werden. Mit einem Waldabstand von 15 m wird die Überbaubarkeit der Parzelle zwar eingeschränkt, ist aber aufgrund der Grösse der Parzelle grundsätzlich noch gegeben. Es ist daher vertretbar und zweckmässig, die Waldabstandslinie auf 15 m festzulegen.

Ablauf der Planung

Mit GRB Nr. 185 vom 26. September 2017 wurde der Ortsplaner beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Gemeindeingenieur und dem Geometer die erforderliche Teilrevision der Nutzungsplanung zu erarbeiten. Die PLANAR AG für Raumentwicklung erarbeitete in Absprache mit der Gemeinde einen Entwurf für die zu ergänzenden Waldabstandslinien (Teilpläne und Planungsbericht) sowie für den Kernzonenplan Sellenbüren. Im ersten Entwurf wurden auch noch Waldabstandslinien rund um den Loomattbach festgelegt. Im Rahmen der Vorprüfung hat sich aber gezeigt, dass hier bereits Waldabstandslinien bestehen, welche im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) aber fälschlicherweise als Gewässerabstandslinien aufgeführt waren.

Die Bau- und Planungskommission empfahl am 4. April 2018 dem Gemeinderat die Revision der Waldabstandslinien Langfurenbach / Loomattbach / Hüttenrain; hingegen lehnte sie die Anpassung des Kernzonenplanes Sellenbüren ab. Der Gemeinderat verabschiedete mit GRB Nr. 81 vom 8. Mai 2018 die Unterlagen zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung. Das Auflage- und Anhörungsverfahren soll erst nach Eingang und Bearbeitung des Vorprüfungsberichts der Baudirektion Kanton Zürich durchgeführt werden.

Die Vorlage wurde beim Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht (ARE Nr. 18-0685) datiert vom 22. Februar 2019: Die Anpassung des Kernzonenplans Sellenbüren wurde vom ARE als nachvollziehbar beurteilt und gutgeheissen. Betreffend der Waldabstandslinien ergaben sich

noch offene Fragen hinsichtlich Abstimmung mit anderen Abstandslinien (Gewässerabstandslinie im Bereich Loomattbach) und der verschiedentlichen Unterschreitungen des in der Regel geforderten Waldabstandes von 30 m gemäss § 66 PBG.

Anpassungen wurden mit dem zuständigen Kreisförster und einem Rechtsvertreter der Sektion Forstrecht und Dienste des Amtes für Landschaft und Natur am 17. April 2019 in einer Arbeitssitzung besprochen. Dem Grundsatz nach, keine bestehenden Waldabstandslinien im Rahmen der aktuellen Teilrevision anzupassen, sondern nur fehlende festzulegen, wurden die Waldabstandslinien im Gebiet Loomattbach aus der Vorlage gelöscht – diese sind in einem Plan mit Wald- und Gewässerabstandslinien aus dem Jahr 1986 nämlich schon rechtskräftig festgesetzt. Die Korrekturen im ÖREB, von Gewässerlinie zur Waldabstandslinie, wurde mit der zuständigen katasterbewirtschaftenden Organisation vorgenommen. Des Weiteren wurde der Forderung nach weniger Unterschreitungen des regulären Waldabstandes von 30 m nachgekommen und die Waldabstände nur soweit reduziert, dass die Bebaubarkeit nicht unverhältnismässig eingeschränkt, bzw. weiterhin gegeben ist.

Die Bau- und Planungskommission hat an der Sitzung vom 21. August 2019 Einsicht in angepassten Unterlagen genommen. Der Gemeinderat hat anschliessend mit Beschluss Nr. 163 vom 2. September 2019 das Auflage- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 PBG in der Zeit vom 16. September 2019 bis 15. November 2019 eingeleitet.

Während dieser Zeit gingen sieben weitestgehend gleichlautende Einwendungen ein, die sich alle auf die Änderung des Kernzonenplans Sellenbüren bezogen. Die Einwendungen wurden berücksichtigt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Kapitel "Kernzonenplan Sellenbüren" verwiesen.

Zudem haben sich die folgenden Nachbargemeinden zur Vorlage geäussert: Die Stadt Adliswil, die Gemeinde Aeugst am Albis, die Stadt Affoltern am Albis, die Gemeinden Birmensdorf, Bonstetten, Hedingen, Langnau am Albis und Wettswil am Albis sowie die Stadt Zürich halten fest, dass die Vorlage keine Ihrer Interessen tangieren und erheben keine Einwendungen bzw. erklären den Verzicht auf eine Stellungnahme.

Ebenso hält der übergeordnete Planungsträger, die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) fest, dass die Vorlage keine ihrer Interessen tangiert und stellt keine Änderungsanträge.

Die überarbeitete Vorlage soll vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020 verabschiedet werden.


Alle anderen Pläne und Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (BZO 2010) erfahren keine Anpassungen und bleiben unverändert gültig.

Gemäss Art. 23 lit. c) Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung zuständig. Die Baudirektion Kanton Zürich ist Genehmigungsinstanz.

Der Gemeinderat ersucht die Gemeindeversammlung, der Revisionsvorlage zuzustimmen.

Plan M 1:1'000 Waldabstandslinien Planungsbericht nach Art. 47 RPV

PDF-Dateien: www.stallikon.ch/gemeindeversammlung





Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 28. September 2020 verabschiedet zu
Handen der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020

Teilrevision der Nutzungsplanung Waldabstandslinien

Planungsbericht nach Art. 47 RPV






Gemeinde Stallikon
Kanton Zürich

Vom Gemeinderat am 28. September 2020
verabschiedet zu Handen der
Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020

Teilrevision der Nutzungsplanung Waldabstandslinien

1:1'000



Öffentliche Auflage vom: 16. September bis 13. November 2020

Vom Gemeinderat folgendermassen
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeinderatpräsident: _____ Der Gemeindeschreiber: _____

Von der Baudirektion
genehmigt am: _____ ARE Nr.: _____

Für die Baudirektion: _____

PLANAR

Projekt: 123.24
Ort: 123.24
Arbeits-/Gepäck: PL 12 / 123
Skizze: 123.24
Grundlage: AIR/Gesetz 324.1
Datei: 1234_7_Revision_M_1234_1234_2020.dwg

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft materiell und finanziell geprüft und in Ordnung befunden.

Abschied

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Waldabstandslinien – Ausschnitt Langfurenbach mit Legende



Legende

Festlegungen

— Waldabstandslinien neu

Informationsinhalte

— Waldgrenzen 1997
(RRB 2295 / 1997)

- - Waldabstandslinien bestehend
(RRB 3963 / 1986b; BD 0984 / 2016)

— Strassenabstandslinien
(RRB 3948 / 1981)

	W1/15	Wohnzone eingeschossig	
	W2/30	Wohnzone zweigeschossig	
	W2/35	Wohnzone zweigeschossig	
	OeB _A	Zone für öffentliche Bauten A	
	Q _A / Q _B	Quartierhandlungszone	
	E _A	Erholungszone Sport	
		Landwirtschaftszone	
		Wald	
		Gewässer	

Lärmempfindlichkeitsstufe

II

II

II

II

II

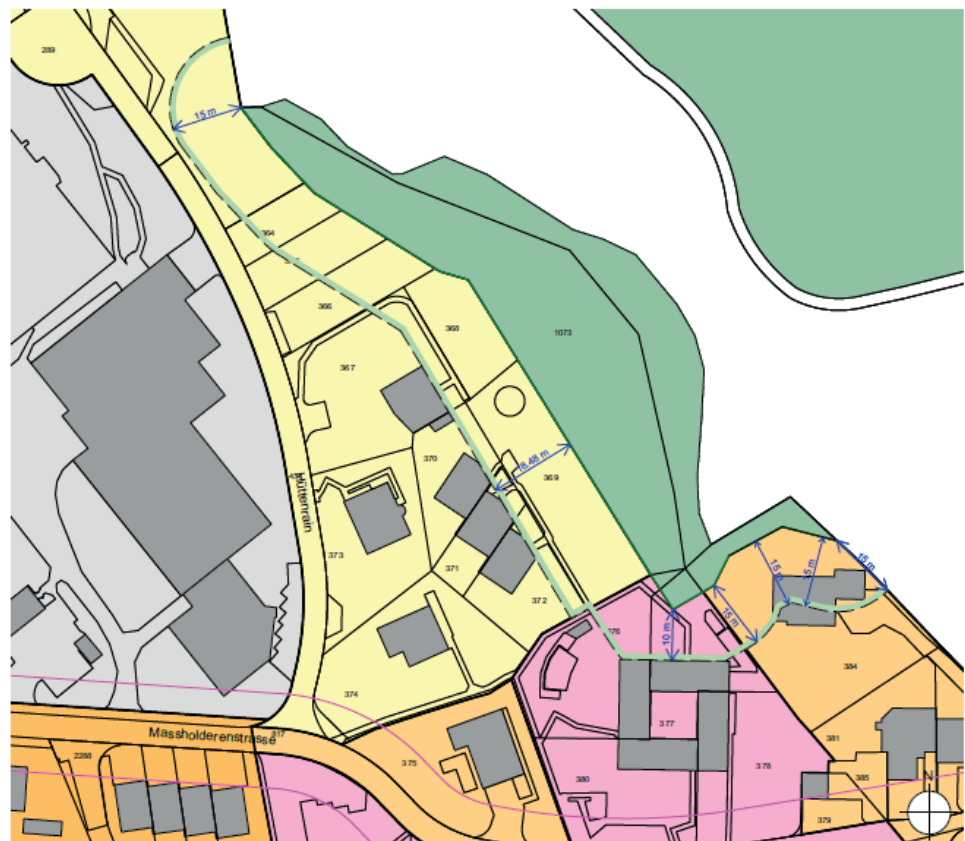
-

Alle Pläne sind nicht massstabgetreu

Waldabstandslinien – Ausschnitt Chilchbreiten



Waldabstandslinien – Ausschnitt Massholderenstrasse / Hüttenrain



4. **Projekt Dorfzentrum Stallikon Eventualverbindlichkeit Fr. 420'000.--**

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 23 lit. d) Ziffer 9 Gemeindeordnung zu beschliessen:

1. Im Zusammenhang mit dem Projekt Dorfzentrum Stallikon wird für die Projektierungsleistungen gemäss Ziffer 5 Absichtserklärung (Letter of Intent) eine Eventualverbindlichkeit von Fr. 420'000.-- (inkl. MwSt.) als Kostendach bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Die Gemeinde Stallikon ist Eigentümerin von mehreren Grundstücken in der Grössenordnung von rund 5'400 m² im Dorfzentrum. Sie beabsichtigt, das Dorfzentrum aufzuwerten und generationendurchmischtes, preisgünstiges Wohnen sowie Alterswohnungen zu realisieren. Die Areale sollen zu diesem Zweck an einen gemeinnützigen Bauträger verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Gemäss einer indikativen Schätzung der Wohnbaugenossenschaft Zürich (wbg zürich) können auf dem Areal rund 55 Wohnungen erstellt werden. Davon müssen gemäss baurechtlicher Vorschriften (Zone für öffentliche Bauten) mindestens 15 Alterswohnungen erstellt werden, die ihrem Zweck entsprechend genutzt werden. Um einen geeigneten gemeinnützigen Bauträger zu finden, führte die Gemeinde mit Unterstützung von wbg zürich einen Evaluationsprozess durch. Die interessierten Bauträger bewarben sich im Frühjahr 2020 mit einer groben Nutzungskonzeption, aus der die Nutzungsabsichten, der Betrieb und die wichtigsten Kennzahlen (Erstellungskosten, Mieten, Anteilsscheine, usw.) ersichtlich waren. Aus dem Verfahren ist die **Genossenschaft Hofgarten (geho)** aus Zürich erfolgreich hervorgegangen.

Die Sozialvorsteherin und der Hochbauvorsteher (Projektleitung Gemeinderat) sind überzeugt, wie gut die Bewerbungsunterlagen der Genossenschaft Hofgarten die Vision für das Dorfzentrum Stallikon aufgenommen hat. Das geho-Projekt "Landgarten" ist konzipiert als Generationenprojekt mit sozialer Durchmischung, bei welchem alle Interessierten ihren Platz finden. Kleine, mittlere und grosse Wohnungen kombiniert mit Alterswohnungen und entsprechender Infrastruktur wie z. B. Spitex und einem Gemeinschaftsraum. Die Wohnzonen sind verbunden mit einem attraktiven Spazierweg, auf welchem sich Jung und Alt für einen Schwatz, fürs Herumtoben oder zum Zusammensein im Grünen begegnen. Kinder werden das feinmaschige

Wegnetz, welches die unterschiedlichen Teile des Dorfes verbindet, als Spielplatz in Beschlag nehmen. Seniorinnen und Senioren werden dem Treiben gelassen zusehen. Berufstätige werden von einer guten ÖV-Anbindung zu ihren Arbeitsplätzen in der Stadt Zürich profitieren. Am Wochenende wird man sich im Café entspannen, Besorgungen machen oder zusammen ein Fest feiern können, wofür der Dorfplatz hervorragend geeignet ist.

Zone A und B: Auf dem höher gelegenen Niveau der Kernzone sind Flächen für generationendurchmisches Wohnen vorgesehen. Beim Dorfplatz in der Zone A befindet sich auch der vielseitig nutzbare Gemeinschaftsraum für Jung und Alt. In den auf den Parzellengrenzen zur Reppischtalstrasse hin platzierten Bauten sind zudem öffentliche Nutzungen auf dem tiefer liegenden Strassenniveau geplant, welche zur Miete bereitgestellt werden können. Diesen strassenbegleitenden Neubauten mit Aussenräumen kommt eine Bindegliedfunktion zwischen Strassenniveau und dem erhöhten Dorfzentrum zu.

Zone C und D: In dieser Zone sind Alterswohnungen mit öffentlichen Dienstleistungen im Gesundheitsbereich (Spitex, usw.) geplant.

Der Gemeinderat steht hinter der Projektplanung "Landgarten" und beabsichtigt, die Projektentwicklung partnerschaftlich mit der gehö voranzutreiben und das Land mit rechtskräftigem Gestaltungsplan an diese zu veräussern (Grundstücke in der Kernzone) bzw. im Baurecht abzugeben (Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten). Der Gemeinderat hat für die Überbauung ein Augenmerk auf das preisgünstige Wohnen, den Bau von Alterswohnungen sowie eine bauverträgliche Überbauung im Dorfzentrum gelegt. Unter diesen Voraussetzungen erwartet er ein realistischer Landpreis von Fr. 1'000.--/m² (Kernzone) bzw. Fr. 450.--/m² (Zone für öffentliche Bauten). Die wbg zürich hat er mit der fachlichen Verfahrensbegleitung beauftragt.

Eventualverpflichtung statt Finanzierung durch die Gemeinde

Für die Projektierungsschritte bis zur Festsetzung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung (geplant 2023) werden externe Dienstleistungen für die Testplanung, das Konkurrenzverfahren, die Überarbeitung Studienauftrag und für die Erstellung des Gestaltungsplanes im Gesamtbetrag von ca. Fr. 390'000.--, exkl. MwSt, nötig sein. Damit die Gemeinde nicht diese Projektierungsleistungen selber bezahlen muss, hat sich die gehö bereit erklärt, diese Kosten vorzufinanzieren. Die Gemeinde soll dafür im Rahmen einer Eventualverbindlichkeit die Kosten erst dann übernehmen, wenn aus nicht von der gehö zu vertretenden Umständen der Verkauf der Grundstücke, bzw. der Einräumung des Baurechts nicht erfolgt sowie aus Gründen, auf welche die gehö keinen Einfluss hat (wie z. B. Ablehnung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung). Das Kostendach beträgt somit Fr. 420'000.--, inkl. MwSt. Die gehö schliesst mit der politischen Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, eine partnerschaftliche Absichtserklärung ab (Letter of Intent). Darin sind gewisse Rahmenbedingungen sowie die Eventualverbind-

lichkeit festgesetzt. In den Schlussbestimmungen ist ersichtlich, dass Ziffer 2 (Projektierung durch gehö), Ziffer 5 (Vergütungsregelung betreffend die Projektierungsleistungen der gehö durch eine Eventualverbindlichkeit) und Ziffer 6 (Schlussbestimmungen) rechtsverbindlich vereinbart werden.

Somit beschliesst die Gemeindeversammlung formell über die Eventualverbindlichkeit gemäss Ziffer 5 der Absichtserklärung von Fr. 420'000.--, inkl. MwSt, als Kostendach, ab. Über den Verkaufsvertrag und die Landvergabe im Baurecht sowie über die Festsetzung des Gestaltungsplanes wird die Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt Beschluss fassen (geplant 2023).

Der Gemeinderat ist vom Projekt der Genossenschaft Hofgarten "Landgarten" in hohem Masse überzeugt und ersucht die Gemeindeversammlung, der Eventualverbindlichkeit für die Projektierungsleistungen bis zur Festsetzung des Gestaltungsplanes gemäss Ziffer 5 der Absichtserklärung zwischen der Genossenschaft Hofgarten und dem Gemeinderat Stallikon zuzustimmen.

Begriff "Eventualverbindlichkeiten"

Eventualverbindlichkeiten stellen mögliche Verbindlichkeiten aus einem Ereignis dar, wobei die Existenz der Verbindlichkeit erst durch ein zukünftiges Ereignis bestätigt werden muss. Im Gegensatz zu den Rückstellungen besteht bei den Eventualverbindlichkeiten eine grössere Unsicherheit bezüglich des Eintritts der Verpflichtung und deren Höhe. Eventualverbindlichkeiten sind demnach Tatbestände, aus denen sich in Zukunft eine wesentliche Verbindlichkeit für die Gemeinde gegenüber Dritten ergeben kann. Zu den Eventualverbindlichkeiten zählen z. B. Bürgschaften, Defizitgarantien, Solidarhaftungen oder andere klassische Sachverhalte mit Eventualcharakter wie potenzielle Altlasten, Konventionalstrafen oder Prozessrisiken. Als Eventualverbindlichkeit ist auch der anteilmässige versicherungstechnische Fehlbetrag an der Unterdeckung der Vorsorgeeinrichtung zu behandeln. Die Eventualverbindlichkeiten sind im Gewährleistungsspiegel im Anhang der Jahresrechnung auszuweisen und zu erläutern.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Projekt "Landgarten" zur Realisierung eines Dorfzentrums in Stallikon materiell und finanziell geprüft und erachtet eine maximale Eventualverbindlichkeit von Fr. 420'000.-- als verhältnismässig.

Abschied

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Absichtserklärung (Letter of intent) Anhänge (A bis E)

PDF-Dateien: www.stallikon.ch/gemeindeversammlung

Genossenschaft Hofgarten
Maneggplatz 34
8043 Zürich
Telefon 044 350 09 23
info@geho.ch
www.geho.ch



Absichtserklärung (Letter of Intent)

Entwurf, Stand 25.08.2020

**Projekt Dorzentrum Stallikon:
Planung „Landgarten“ durch die Genossenschaft
Hofgarten (geho)**

zwischen der

Gemeinde Stallikon, Reppischtalstrasse 53, 8143 Stallikon ZH, vertreten durch den
Gemeinderat (nachfolgend als Gemeinde bezeichnet).

und der

Genossenschaft Hofgarten (geho), Maneggplatz 34, 8041 Zürich, vertreten durch den
Vorstand (nachfolgend als gehö bezeichnet)

**PROJEKT DORFZENTRUM STALLIKON
EIN „LANDGARTEN“ DER GENOSSENSCHAFT HOFGARTEN**

Unterlagen Absichtserklärung Landverkauf und Vergabe Baurecht an
die Genossenschaft Hofgarten (geho) sowie Bewilligung Eventalkredit.



Absichtserklärung (Letter of Intent)

Entwurf, Stand 25.09.2020

Projekt Dorfzentrum Stallikon: Planung „Landgarten“ durch die Genossenschaft Hofgarten (*geho*)

zwischen der

Gemeinde Stallikon, Reppischtalstrasse 53, 8143 Stallikon ZH, vertreten durch den Gemeinderat (nachfolgend als *Gemeinde* bezeichnet).

und der

Genossenschaft Hofgarten (*geho*), Maneggplatz 34, 8041 Zürich, vertreten durch den Vorstand (nachfolgend als *geho* bezeichnet)

betreffend

- Testplanung, Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplan
- Landverkauf und Landvergabe im Baurecht von Grundstücken
- Sicherstellung Planungsleistungen Dritter durch Eventualkredit

1. Ausgangslage

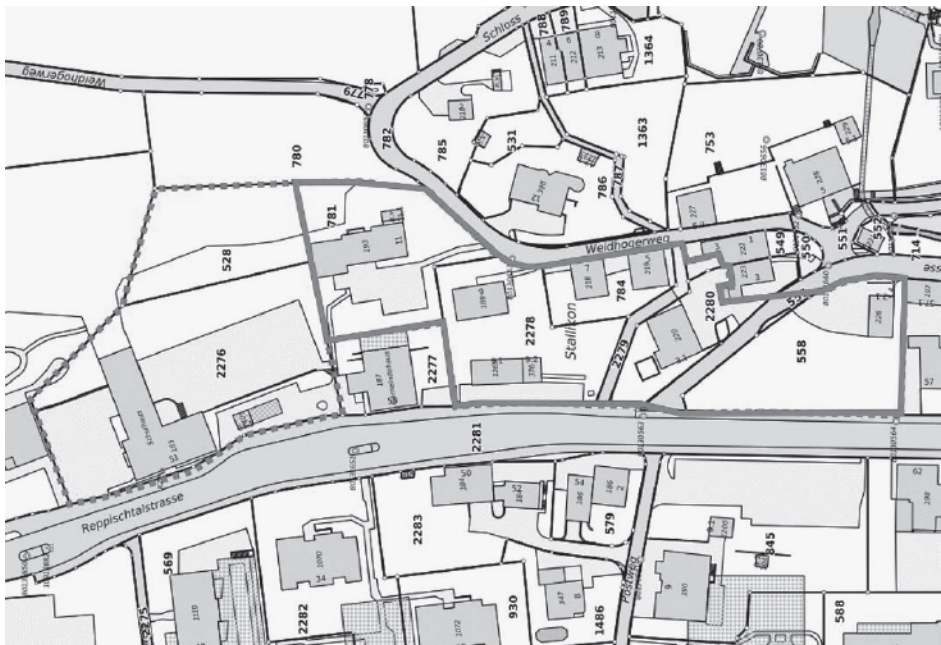
Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 557, 558, 784, 2278, 2279, 2280, 781 und 528 in Stallikon. Auf diesen Grundstücken soll das Bauprojekt Dorfzentrum Stallikon realisiert und die Gemeinde-Attraktivität durch neue Angebote unter den Stichworten «preisgünstiges Wohnen», «Generationenwohnen» und «Wohnen im Alter» deutlich verbessert werden. In der Kernzone sollen rund 40 Wohneinheiten und in der öffentlichen Zone ca. 15 oder mehr Alterswohnungen entstehen.

Die Gemeinde beabsichtigt, das genannte Areal im Baurecht an die *geho* abzugeben (Grundstücke Kat.-Nrn. 781 und eventuell 528) respektive zu verkaufen (Grundstücke Kat.-Nrn. 558, 784, 2278, 2279 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280). Um auf die künftige Nutzung des Areals Einfluss nehmen zu können, wird der *geho* von der Gemeinde als Eigentümerin des Areals ein Leistungsauftrag (gemäss Anhang B) erteilt. Damit kann so bald wie möglich eine attraktive Wohn- und Begegnungszone im Dorfzentrum realisiert werden.

Die *geho* wird in einem ersten Schritt die Gesamtplanung des rot markierten Perimeters (siehe unten) übernehmen, im Hinblick auf die geplante spätere Realisierung und den Betrieb der Wohnnutzungen.

Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer
- Die parallel laufende Schulraumplanung
- Die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Dorfplatzes mit angelagerten öffentlichen Nutzungen



Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien die folgende Vereinbarung ab:

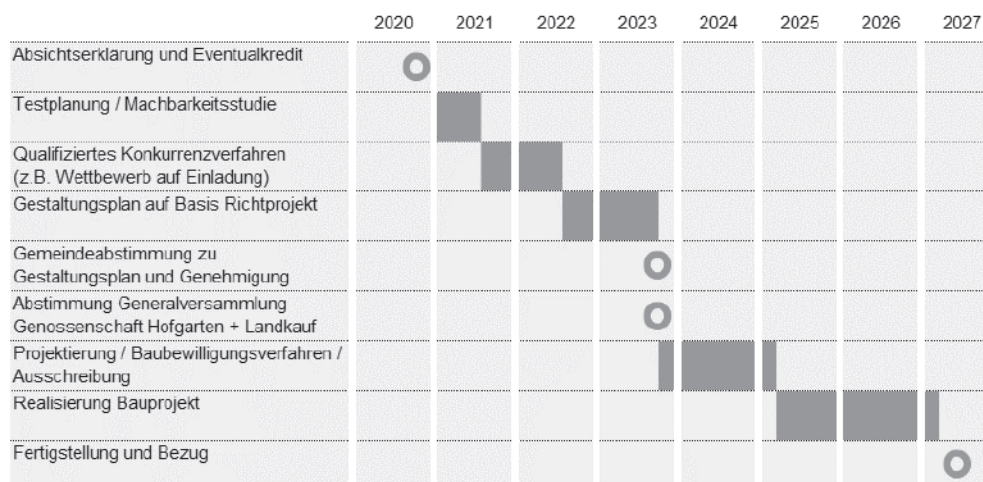
2. Projektentwicklung

Die *geho* verpflichtet sich, für das geplante Bauvorhaben die folgenden Projektierungsschritte auszuführen:

- Testplanung
- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren zur Erlangung eines Bau-/Richtprojektes
- Erarbeitung des Gestaltungsplans (bei Bedarf inkl. Überarbeitung des Richtprojektes)

Diese Projektierungsschritte werden auf der Basis der Vorgaben in den Anhänge A bis E abgewickelt.

Dabei ist das folgende grobe Terminprogramm bis zur Bauvollendung vorgesehen:



Die *geho* erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den von dieser eingesetzten Fachspezialisten die Zielvorgabe für das geplante Bauvorhaben und gründet eine Planungskommission (Organigramm in Anhang E). Die Planungskommission strukturiert Inhalte und Abläufe und definiert ein Projekthandbuch, in dem die Verantwortlichkeiten, Massnahmen und Kompetenzen für das gesamte Bauvorhaben geregelt werden.

Die Planungskommission ist verantwortlich für die Koordination des Projektes. Sie leitet die Schnittstellen zu sämtlichen Projektbeteiligten, nämlich Gemeinde, benachbarte Grundeigentümer, Behörden, PlanerInnen, Betreiber Alterswohnungen und Gewerbe.

3. Landverkauf an die *geho*

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg) einen angemessenen Landpreis hergeleitet. Dieser beträgt für die Kernzone CHF 1'000.- /m² Grundstücksfläche.

Der Landpreis basiert auf der Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsprüfung des wbg Zürich (Anhang D), welcher eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zu Grunde liegt.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke: Kat.-Nrn. 558, 784, 2278, 2279 und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280.

Die detaillierten Rahmenbedingungen / Parameter der Preiskalkulation für die später vor Abschluss des Grundstückkaufvertrages vorzunehmende abschliessende Berechnung des Landpreises sind im Anhang A festgelegt.

Auf der Grundlage der bis dato bekannten Fakten ist je nach Ausnützung ein Verkaufspreis von voraussichtlich CHF 3,6 bis 4,4 Mio. zu erwarten.

Die Voraussetzungen für den Landverkauf an die *geho* sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Bewilligung Verträge an der GV der *geho*
- Genehmigung Landverkauf an die *geho* durch die Gemeindeversammlung

4. Landvergabe im Baurecht an die *geho*

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat wbg Zürich einen angemessenen Landpreis als Grundlage für die Bestimmung des Baurechtszinses hergeleitet. Dieser Landpreis beträgt für die Zone für öffentliche Bauten CHF 450.- /m² Grundstücksfläche.

Der Landpreis basiert auf der Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsprüfung des wbg Zürich (Anhang D), welcher eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m² für das Grundstück Kat.-Nr. 781 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zu Grunde liegt. Umfasst die Baurechtsabgabe beide Grundstücke, wird der Landpreis für das Grundstück Kat.-Nr. 528 entsprechend dem Grundstück Kat.-Nr. 781 festgelegt.

Die Landvergabe im Baurecht betrifft die Grundstücke Kat.-Nr. 781 und evtl. Kat.-Nr. 528. Die detaillierten Rahmenbedingungen / Parameter der Preiskalkulation für die später vor Abschluss des Baurechtsvertrages vorzunehmende Festlegung und Berechnung des Landpreises und des Baurechtszinses sowie der weiteren wesentlichen Eckdaten des Baurechts sind im Anhang A geregelt.

Voraussetzungen für die Vergabe Baurecht an die *geho* sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Bewilligung Verträge an der GV der *geho*
- Genehmigung Landverkauf an die *geho* durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung Einräumung des Baurechts an die *geho* durch die Gemeindeversammlung

5. Sicherstellung Planungsleistungen durch einen Eventualkredit

Die vorangegangenen Absätze gehen davon aus, dass die *geho* die in Ziffer 2 definierten Projektierungsleistungen nach den anerkannten Regeln der Planung / Baukunde erbringt und im Gegenzug der Verkauf sowie die Landvergabe im Baurecht gemäss den Ziffern 3 und 4 erfolgen kann.

Für den Fall dass die *geho* an einem beliebigen Punkt des Prozesses aus eigenen Stücken (z.B. negativer Entscheid der Generalversammlung der *geho*) den Landkauf und/oder das Baurecht nicht mehr ausüben möchte, hat sie kein Anrecht auf Entschädigung durch die Gemeinde.

Wenn hingegen der Landkauf gemäss Ziff. 3 vorstehend resp. die Einräumung des Baurechts gemäss Ziff. 4 vorstehend (zu den in den genannten Ziffern bestimmten Konditionen) bis zum 31.12.2030 aus nicht von der *geho* zu vertretenden Umständen nicht erfolgt resp. nicht erfolgen kann, insbesondere aus Gründen, auf welche die *geho* keinen Einfluss hat (z.B. negativer Entscheid der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan), so entschädigt die Gemeinde der *geho* bis zu einem Maximalbetrag von insgesamt CHF 390'000.00 zzgl. MWST sämtliche Drittkosten (d.h. sämtliche tatsächlichen externen Aufwendungen), welche der *geho* im Rahmen der Projektierung gemäss Ziff. 2 vorstehend entstanden sind.

Das genannte Kostendach ist von der Gemeinde auf nachfolgender Grundlage kalkuliert worden:

- Testplanung	CHF 45'000.-
- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren	CHF 230'000.-
- Überarbeitung Richtprojekt	CHF 35'000.-
- Gestaltungsplan	CHF 45'000.-
- Reserve 10%	CHF 35'000.-
- <u>Sicherstellung Total exkl. MWST</u>	<u>CHF 390'000.-</u>

Diese Kosten sind im Rahmen der Gemeindeversammlung als Eventualkredit für die Abgeltung der obengenannten Leistungen zu genehmigen.

Soweit die Gemeinde der *geho* nach Massgabe der vorliegenden Regelung ein Entgelt für die der *geho* im Rahmen der Projektierung entstandenen Drittkosten leistet, ist die *geho* verpflichtet, die Rechte an der entsprechenden Planung auf erstes Verlangen der Gemeinde an diese abzutreten.

Soweit ein anderer Bauträger (oder die Gemeinde) die Ergebnisse der Projektierungsleistungen der *geho* für ein Bauprojekt verwendet und weiterbearbeitet, so entschädigt er dazu der *geho* den entstandenen Aufwand im Umfang der von der *geho* im Rahmen der Projektierung gemäss Ziff. 2 erbrachten Eigenleistungen nach effektivem Zeitaufwand zu einem Stundenansatz von CHF 175.00 zzgl. allfälliger MWST (wobei die Gemeinde einen anderen Bauträger nur dann mit der Weiterbearbeitung des von der *geho* erarbeiteten Projekts betrauen wird, wenn sich dieser Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die Eigenleistungen der *geho* gemäss der vorstehenden Regelung zu übernehmen).

6. Schlussbestimmungen

Die Parteien anerkennen, dass keine der Parteien aus der vorliegenden Absichtserklärung rechtlich durchsetzbare Ansprüche ableiten kann. Dies beruht auf der Tatsache, dass verschiedene Details ihrer geplanten Zusammenarbeit heute noch nicht abschliessend geregelt werden können und der Landkaufvertrag sowie der Baurechtsvertrag zu ihrer Gültigkeit öffentlich beurkundet werden müssen.

Davon ausgenommen sind die folgenden Regelungen (abschliessende Aufzählung), welche von den Parteien mit Unterzeichnung des vorliegenden Letter of intent rechtsverbindlich vereinbart werden:

- Regelungen in Ziff. 2 (Projektierung durch die *geho*),
- Ziff. 5 (Vergütungsregelung betreffend die Projektierungsleistungen der *geho*)
- Ziff. 6 (Schlussbestimmungen) des vorliegenden Letter of intent.

Dieser Absichtserklärung liegt keine Absicht eines gesellschaftlichen Zusammenschlusses (sog. „affectio societatis“ der Parteien zugrunde. Aus den Vereinbarungen und gegenseitigen Verpflichtungen werden alle Elemente ausgeschlossen, die zur Gründung einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) Anlass geben sollten.

Die vorliegende Absichtserklärung untersteht schweizerischem Recht (unter Ausschluss des Kollisionsrechts). Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Affoltern am Albis.

Anhänge:

- Anhang A: Rahmenbedingungen Landverkauf und Abgabe im Baurecht
- Anhang B: Ein „Landgarten“ für die Genossenschaft Hofgarten, Bewerbungsdossier der *geho*, 07.09.2020
- Anhang C: Ausschreibung Bauträger, 01.04.2020 von Gemeinde Stallikon/Planar AG/wbg Zürich
- Anhang D: Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung, 04.03.2020 von wbg Zürich
- Anhang E: Organigramm, 24.09.2020

Ort und Datum:

Für die Gemeinde Stallikon:

Werner Michel
Gemeindepräsident

Roberto Brunelli
Gemeindeschreiber

Für die Genossenschaft Hofgarten:

Petr Michalek

Milena Ragaz

PROJEKT DORFZENTRUM STALLIKON

EIN „LANDGARTEN“ DER GENOSSENSCHAFT HOFGARTEN

Unterlagen Absichtserklärung Landverkauf und Vergabe Baurecht an die Genossenschaft Hofgarten (geho) sowie Bewilligung Eventualkredit.



geho

Genossenschaft Hofgarten

Maneggplatz 34, 8041 Zürich

Telefon: 043 399 93 16

E-Mail: info@geho.ch

AUSGANGSLAGE

Die Genossenschaft Hofgarten (geho) bewirbt sich als gemeinnützige Bauträgerin für rund 8 450 m² Land im Zentrum von Stallikon, um dort die Planung, die Erstellung und den Betrieb der Wohn- und Gewerbenutzungen zu leisten.

Die Gemeinde Stallikon wünscht, dass das Dorfzentrum aufgewertet wird und generationendurchmischtes, preisgünstiges Wohnen sowie Alterswohnungen realisiert werden.

Die Genossenschaft Hofgarten erstellt Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen. Gemäss Leitbild und Statuten ist die geho offen für alle, unabhängig von Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Sie strebt eine soziale Durchmischung der Mieterschaft an und fördert darüber hinaus mit verschiedenen Aktivitäten ein lebendiges, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben von Menschen. Im Bereich der Nachhaltigkeit schliesst sich die geho der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft an. Ihre Gebäude werden ressourcenschonend gebaut und betrieben. Die Genossenschaft Hofgarten ist dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet, gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Diese Bewerbung erfolgt unter dem Vorbehalt einer Zustimmung durch die Generalversammlung und der Statutenkonformität.



Die Siedlung «Hofgarten» wurde in den 30er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts in zwei Phasen gebaut.

VORSTELLUNG DES BAUTRÄGERS

«Wir bringen Leben ins Quartier – wir bringen Leben ins Dorf!»

Die *geho* zeichnet sich bisher durch ihre Wohnungen an verschiedenen, guten Lagen in der Stadt Zürich aus. Mit unseren bestehenden vier Siedlungen mit 330 Wohnungen bieten wir qualitativ hochstehenden Wohnraum zu bezahlbaren Mieten an, ergänzt mit einem wertvollen, belebten, grünen Aussenraum.

Durch unsere langjährige Erfahrung im «community building» schaffen wir mehr als nur Wohnräume: Wir kreieren neue Lebensräume, vernetzen die GenossenschafterInnen und füllen unsere Quartiere mit Leben wie z.B. seit 2017 in der Siedlung «Stadtgarten» in der Greencity, Manegg.



*Die Siedlung «Stadtgarten» wurde von 2015 bis 2017 gebaut. Sie umfasst ein Haus am Spinnereiplatz sowie den südlichen Teil eines Hauses, welches die *geho* mit der *Wogeno* teilt. Beide Gebäude sind Teil des Projektes Greencity in Zürich, dem ersten 2000 Watt-Areal in der Schweiz.*

Wieso interessiert sich die *geho* für diese Aufgabe?

Die *geho* strebt gemäss ihrem Leitbild weiteres Wachstum an und bewirbt sich deshalb für dieses attraktive Bauland in Stallikon. Ziel ist es, im Herzen von Stallikon eine zukunftsweisende Erweiterung und Komplettierung des Dorfkernes zu realisieren.

Die Genossenschaft hat gut eingespielte Bau- und Unterhaltsstrukturen, welche optimal geeignet sind, dieses Projekt in der Zürcher Gemeinde Stallikon umzusetzen. Die *geho* hat in den letzten 12 Jahren die zwei Neubauprojekte «Sihlgarten» und «Stadtgarten» realisiert, welche bezüglich des Projektumfanges demjenigen von Stallikon entsprechen.

Wir kennen die Bedürfnisse älterer BewohnerInnen bestens, denn unsere grösste Siedlung – der Hofgarten in Zürich im Kreis 6 – weist eine sehr ähnliche Altersstruktur wie die der Gemeinde Stallikon auf.

Stallikon erhält mit der *geho* einen erfahrenen und verlässlichen Partner. Durch die in unseren Statuten festgeschriebene langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sowie dem Bekenntnis zur Förderung des Zusammenlebens schaffen wir ein attraktives,

belebtes Dorfzentrum mit dem sich die heutigen und zukünftigen BewohnerInnen identifizieren können.

Im Planungsprozess sollen Freiräume entstehen, wo sich interessierte GenossenschaftlerInnen und DorfbewohnerInnen zu einem späteren Zeitpunkt einbringen und ihre unmittelbare Umgebung mitgestalten können. Solche noch ausgestaltbare Orte könnten zum Beispiel entlang eines Weges oder im Dorfkern vorgesehen werden.

Wir sind überzeugt, mit unserer bald 100-jährigen Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau für die Gemeinde Stallikon ein guter, finanzstarker Partner zu sein und freuen uns, die Geschichte der Gemeinde gemeinsam weiterzuschreiben.



In mehreren Bestandessiedlungen gehört Urban Gardening zu Alltag der BewohnerInnen.

Was ist uns wichtig

Für unsere BewohnerInnen bietet die Genossenschaft ein Stück Heimat. Neu möchten wir auch ein Stück Heimat im ländlichen Kontext anbieten können. Im «Landgarten» in Stallikon sollen unsere zukünftigen MieterInnen ein tolles Wohnumfeld vorfinden, welches sie mitgestalten können.

Wie unser Name «Hofgarten» bereits erahnen lässt, legen wir grossen Wert auf grüne Aussenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil unseres Wohnkonzeptes. Um unsere Gärten zu pflegen, haben wir seit langem einen Gärtner angestellt. Er leitet zudem Urban-Gardening-Projekte und begleitet weitere BewohnerInnen-Projekte.

Ein weiteres Augenmerk haben wir darauf gerichtet, unsere Siedlungen mit Leben zu erfüllen. Dafür werden regelmässig verschiedene Veranstaltungen von den Kontaktgruppen – so heissen unsere Siedlungskommissionen – oder von den BewohnerInnen organisiert. Unsere Genossenschaft unterstützt diese gemeinschaftsbildende Arbeit dadurch, dass in jeder Siedlung Gemeinschaftsräume mit moderner Infrastruktur zur Verfügung stehen.

NUTZUNGSKONZEPT

Vision «Landgarten»

Neben den Siedlungen «Hofgarten», «Sihlgarten» und «Stadtgarten» soll in Stallikon ein «Landgarten» mit einem breiten Wohnungsangebot entstehen. Kinder werden das feinmaschige Wegnetz, welches die unterschiedlichen Teile des Dorfes verbindet, als Spielplatz in Beschlag nehmen, SeniorInnen werden dem Treiben gelassen zusehen, Berufstätige profitieren von einer guten ÖV-Anbindung zu ihren Arbeitsplätzen in der Stadt Zürich. Im Laden mit lokalen Produkten werden die Einkäufe für das Essen mit den Nachbarn getätigt. Am Wochenende entspannt man sich im Café am Dorfplatz, macht Besorgungen in den Läden oder feiert zusammen ein Fest.

Der «Landgarten» ist Lebensraum für eine vielfältige Mischung von Personen, gleich einer blühenden Blumenwiese mit verschiedenartigen Blüten, die alle auf demselben Stück Land wachsen und gedeihen.



Der "Landgarten" in einer Konzeptskizze, die konkrete Machbarkeit wird in einer Testplanung untersucht.

Der «Landgarten» im Dorfzentrum ist konzipiert als Generationenprojekt mit sozialer Durchmischung, wo alle ihren Platz finden. Kleine, mittlere und grosse Wohnungen sind kombiniert mit Alterswohnungen sowie der entsprechenden Infrastruktur wie Hofladen, Spitex und Gemeinschaftsraum. Die Wohnzonen sind verbunden mit einem attraktiven Spazierweg, wo Jung und Alt Orte finden für einen Schwatz, fürs Herumtoben oder zum Zusammensein im Grünen.

Im Dialog mit der Gemeinde, den umliegenden Nachbarn sowie weiteren Beteiligten entsteht ein ökologisch wertvoller Ort, der seiner Zentrumsfunktion gerecht wird. Ein toller Lebensraum für Viele, ganz gleich der bunten Blumenwiese im «Landgarten».

VERKAUF UND LANDVERGABE IM BAURECHT

Die *geh* möchte die Parzellen 558, 784, 2278, 2279 und 2280 erwerben, um darauf voraussichtlich bis zu 41 Wohnungen zu bauen und einen Dorfplatz mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss zu erstellen.



In der öffentlichen Zone auf Parzelle 781 und eventuell auch auf Parzelle 528 möchte die *geh* Alterswohnungen erstellen und dieses Land im Baurecht erwerben.

Grundsätzlich ist die *geh* auch offen dafür, mit der Gemeinde über das geeignetste Modell bezüglich Kauf oder Baurecht zu diskutieren.

AUSNUTZUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

Das Nutzungskonzept beruht auf folgenden Grundlagen, welche mit der Ausschreibung vom 01.04.20 angegeben wurden:

- Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung, 04.03.20 von wbg Zürich
- Machbarkeitsstudie, Variante e, 04.12.2019 von Ammann Albers StadtWerke
- Parallel laufendes Schulraumplanungsprojekt mit neuer einfachen Turn-, Gymnastik- und Sporthalle.

Bei den nachfolgenden Betrachtungen gehen wird davon ausgegangen, dass die Kennzahlen des Nutzungskonzeptes vom 04.03.20 mit der Machbarkeitsstudie vom 04.12.2019 von Ammann Albers StadtWerke übereinstimmen. Das heisst, dass in der Kernzone B eine Ausnützung von 0.7 und in der OeBB von AZ 0.75 zulässig ist. Auch wird von der Annahme ausgegangen, dass ein Grenzbaurecht strassenseitig an der Reppischtalstrasse, des Weidhoggerweges und der Dorfstrasse (gemäss der Machbarkeitsstudie vom 04.12.2019) gewährt wird. Weiter wird angenommen, dass in der OeBB ein Wohnhaus für Generationenwohnen erstellt werden kann.

Die Umsetzbarkeit dieser Rahmenbedingungen soll im Rahmen der im nächsten Absatz besprochenen Testplanung genauer untersucht werden.

Potenzialanalyse Baurecht

Grundstück Kat. Nr. 781 (OeBB)		m ²		1360
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)		m ²		900
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)				88%
Möglicher Wohnungsspiegel für Alterswohnungen				
2-Zimmer-Wohnung	36%	55	5	275
2.5-Zimmer-Wohnung	36%	60	5	300
3.5-Zimmer-Wohnung	29%	80	4	320
Wohneinheiten total	100%	64	14	896
Gemeinschaftsraum		60m ²		
Einstellplätze (0.5 PP pro Whg.)		7 Stk.		
Grundstücke Süd (KB)		m ²		4014
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)				3186
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)				106%
Möglicher Wohnungsspiegel				
2-Zimmer-Wohnung	12%	55	5	275
2.5-Zimmer-Wohnung	24%	60	10	600
3.5-Zimmer-Wohnung	37%	80	15	1200
4.5-Zimmer-Wohnung	20%	95	8	760
5.5-Zimmer-Wohnung	7%	105	3	315
Wohneinheiten total	100%	77	41	3150
Einstellplätze (1 PP pro Whg.)		41 Stk.		
Grundstücksfläche Total				
		m ²		5374
Hauptnutzfläche Total				
		m ² HNF		4086
AZ aGF + naGF Total				
				101%

Machbarkeitsstudie, Variante e, 04.12.2019 von Ammann Albers StadtWerke

TESTPLANUNG

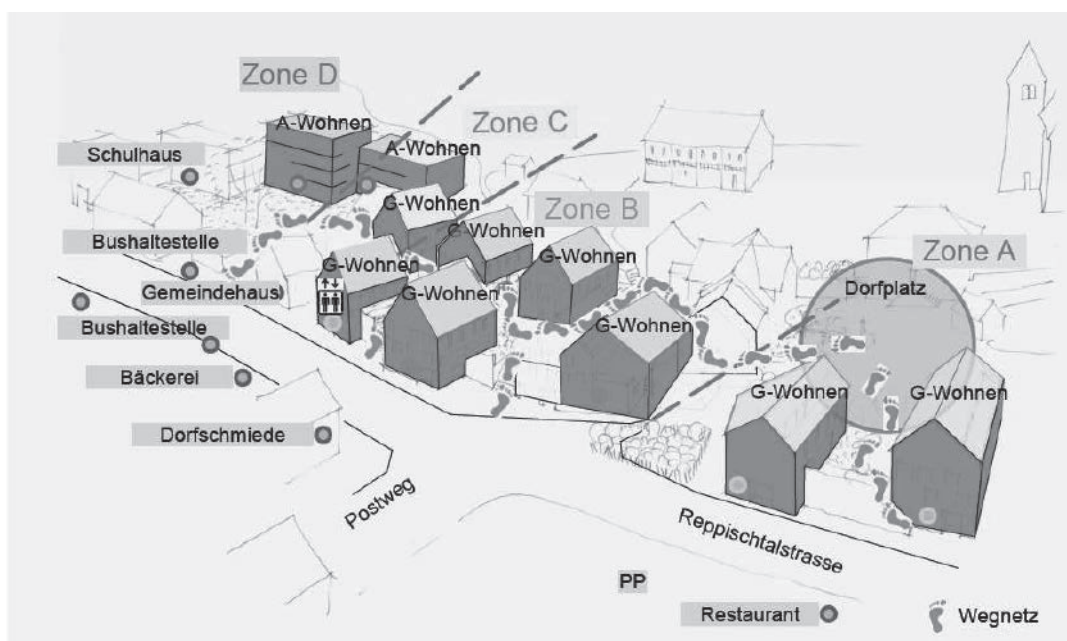
Im Sinne einer Überprüfung wieviel Nutzflächen auf den betroffenen Parzellen tatsächlich sinnvoll realisiert werden können und zur Plausibilisierung der Kennzahlen ist es aus Sicht der *geho* notwendig, eine Machbarkeitsstudie oder eine Testplanung zu erstellen. Darin soll aufgezeigt werden, ob die gewünschten 41 Wohneinheiten und 14 Alterswohnungen (respektive 28 Alterswohnungen, falls die Parzelle 528 mitbebaut wird) tatsächlich erstellt werden können.

Die Machbarkeitsstudie soll weiter auch Auskunft darüber geben, welche Anzahl Alterswohnungen betriebswirtschaftlich sinnvoll zu betreiben ist. Aufgrund dieser Studie möchte die *geho* entscheiden, ob die Parzelle 528 zusätzlich im Baurecht erworben werden soll.

DORFKERN UND WEGNETZ

Ortsbildgerechte Neubauten mit gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen es, die Attraktivität und die Belebung des Dorfkernes von Stallikon zu steigern. Es sind Bauten für generationendurchmisches Wohnen, Alterswohnen und Flächen für öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Ein durch den ganzen Perimeter führendes, verbindendes grünes Wegnetz mit ausweiteten Zonen soll einladen zum Verweilen, Austausch und Tätigsein ein, wobei alle Generationen angesprochen werden. Die begrünten Freiräume zwischen den Neubauten sollen hindernisfrei begehbar sein und einen ökologischen Mehrwert aufweisen. Das Wegnetz verknüpft sämtliche Nutzungen vom Dorfplatz bis hin zu den Alterswohnungen und bindet das Dorfzentrum mit dem um ein Geschoss tiefer liegenden Strassenniveau der Reppischtalstrasse.



Konzeptskizze als Axonometrie, 19.05.2020

Zone A und B (Parzellen 558, 784, 2278, 2279, 2280)

Auf dem höher gelegenen Niveau der Kernzone sind Flächen für generationendurchmisches Wohnen vorgesehen.

Beim Dorfplatz in der Zone A sorgt ein im Erdgeschoss angeordneter Gemeinschaftsraum für Jung und Alt für die Belebung des Dorfplatzes. Es besteht allenfalls die Möglichkeit, den Jugendtreff räumlich ins Erdgeschoss zu integrieren.

Auf dem Erdgeschossniveau der Reppischtalstrasse öffentliche Nutzungen zur Vermietung vorgesehen: Denkbar sind zum Beispiel folgende Funktionen: Ein Hofladen mit ländlichen Produkten aus der Region, evt. selbstbedient; Second-Hand-Kinderkleider-Laden; Coiffeur; Lebensmittel;

Beim Dorfplatz in der Zone A entstehen im Erdgeschoss Flächen für halböffentliche Angebote, welche der Gemeinschaft und der Gemeinde Stallikon von Nutzen sind. Folgende Räume könnten zur Vermietung geplant werden: polyvalent nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Küche, WC und Zugang zum Dorfplatz. Dieser könnte als Mittagstisch für Alt und Jung oder als einfaches Café mit Bistrobetrieb geplant werden; Jugendraum; Bastelraum;

Zone C und D (Parzellen 528, 781)

In der Zone C und D sollen der Öffentlichkeit nützliche und zugängliche Angebote geschaffen werden; namentlich: Alterswohnungen und Dienstleistungen im Gesundheitsbereich (Spitex, Arztpraxis, therapeutische Angebote, Medix, Physio).

der Planung von seniorengerechtem Wohnraum an zentraler Lage wird die Attraktivität des Dorfzentrums gesteigert. Die Wohnungen werden mit erhöhten Anforderungen barrierefrei ausgebaut werden und die Kriterien von gemütlichen, zahlbaren und ruhigen Wohnungen erfüllen.

NACHHALTIGKEIT

Der Einsatz erneuerbarer Energien und die Erstellung gebrauchstauglicher, wartungs- und unterhaltsarmer Konstruktionen und Installationen ist ein klar formuliertes Ziel der *geho*. Umweltgerechtes und nachhaltiges Bauen ist der *geho* ein wichtiges Anliegen, welches in allen Phasen gelebt wird.

Das Referenzprojekt Stadtgarten, vgl. abschliessendes Kapitel, wurde als erstes zertifiziertes 2 000-Watt- Areal der Schweiz ausgezeichnet.

BETREIBER

Betreiber Zone A / B Wohnungen: *geho*; Betreiber Zone C / D Alterswohnungen: *geho* oder privater Betreiber unter der Leitung der *geho* oder der Gemeinde Stallikon

PROJEKTORGANISATION

Der Bauträger erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den von dieser eingesetzten Fachspezialisten die Zielvorgabe und gründet eine Planungskommission.

Die Planungskommission strukturiert Inhalte und Abläufe und definiert ein Projekthandbuch, in dem die Verantwortlichkeiten, Massnahmen und Kompetenzen für das gesamte Bauvorhaben geregelt werden.

Die Planungskommission ist verantwortlich für die Koordination des Projektes. Sie leitet die Schnittstellen zu sämtlichen Projektbeteiligten (Gemeinde Stallikon, parallel laufendes Schulraumprojekt mit der neuen einfachen Turn-, Gymnastik- und Sporthalle, benachbarte Grundeigentümer, Behörden, PlanerInnen, Betreiber Alterswohnungen und Gewerbe).

TERMINPLANUNG

Basierend auf den dargestellten Annahmen bezüglich Projektablauf, wird vorgeschlagen die Zeitplanung der wichtigsten Meilensteine wie folgt zu strukturieren:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Absichtserklärung und Eventualkredit	○							
Testplanung / Machbarkeitsstudie		■						
Qualifiziertes Konkurrenzverfahren (z.B. Wettbewerb auf Einladung)		■	■					
Gestaltungsplan auf Basis Richtprojekt			■	■				
Gemeindeabstimmung zu Gestaltungsplan und Genehmigung				○				
Abstimmung Generalversammlung Genossenschaft Hofgarten + Landkauf				○				
Projektierung / Baubewilligungsverfahren / Ausschreibung				■	■	■		
Realisierung Bauprojekt						■	■	■
Fertigstellung und Bezug								○

Übersicht Zeitstrahl die vorgesehenen Schritte bis Bauvollendung

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Bezüglich der wirtschaftlichen Prüfung des Projekts hat sich die *geh* ebenfalls auf die Annahmen des Dokumentes «Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung» vom 04.03.20 von wbg Zürich gestützt.

Aufgrund dieser Grundlage erachtet es die *geh* als realistisch, Wohnungsmieten unterhalb der aktuellen Marktmieten von Stallikon anbieten zu können. Bei dieser Betrachtung wurde bei den Wohnungen von Erstellungskosten von 5 000.- CHF/m² HNF ausgegangen. Dies, um den kleingliedrigen Gebäudehüllen und der hochwertigen Umgebungsgestaltung Rechnung zu tragen.

REFERENZOBJEKTE

1. Siedlung Stadtgarten II – Greencity Zürich

Die Siedlung Stadtgarten wurde von 2015 bis 2017 gebaut. Sie umfasst das Haus B3S am Spinnereiplatz sowie den südlichen Teil des Hauses A1, das die *gehö* mit der Wogeno teilt. Beide Gebäude sind Teil des Projektes Greencity in Zürich, dem ersten 2000 Watt-Areal in der Schweiz. Das Haus «Stadtgarten» wurde von Adrian Streich Architekten geplant und umfasst: 44 Wohnungen, 3 Hobbyzimmer, 2 Gemeinschaftsräume, 1 Bäckereiladen mit Café und die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft. Das Bauwerk wurde 2017 von der Zeitschrift Hochparterre mit dem Goldenen Hasen ausgezeichnet.



2. Siedlung Sihlgarten

Direkt am Fluss im Naherholungsgebiet und doch zentral: Die Siedlung Sihlgarten befindet sich in Leimbach im Dreieck zwischen Leimbachstrasse, Zwirnerstrasse und der Sihl. In wenigen Bahnminuten erreicht man den Zürcher Hauptbahnhof und den Zürcher Kreis 1.

Die ursprüngliche Siedlung wurde 1930 gebaut und 2007 durch einen Neubau von Galli & Rudolf Architekten mit 56 Wohnungen ersetzt. Die Stadt Zürich wirbt auf einigen Broschüren mit diesem Gebäude.



3. Siedlung Hofgarten

Hofgarten I + II

Blühende Höfe, spielende Kinder, zufriedene Senioren: der belebte, grüne Innenhof zeichnet die Siedlung Hofgarten I und II aus. Ein eigener Kindergarten im Hof rundet das attraktive Angebot der Genossenschaft Hofgarten für die Mieter ab.

Die Siedlung an der Hofwiesenstrasse 48 bis 90 und der Zeppelinstrasse 31 bis 71 wurde in den 30er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts in zwei Phasen gebaut und dank regelmässiger Renovationen immer wieder auf den neuesten Stand gebracht. Zuletzt wurde in den Jahren 2009 – 2012 die Erneuerung von Küchen + Bädern durchgeführt.



Hofgarten III - Alterswohnen

Hier fühlen sich unsere Senioren zu Hause: Die Alterssiedlung an der Oskar-Bider-Strasse ist östlich angrenzend direkt an die anderen Hofgarten-Siedlungen angebunden. Die Alterssiedlung besticht durch ihre hervorragende zentrale Lage und die Lebensqualität, welche der untere Zürichberg bietet. Das Gebäude wurde 1969 gebaut und besteht aus insgesamt 15 Alterswohnungen mit Lift. Die letzte Sanierung wurde 1997 durchgeführt.