

Beschlüsse des Gemeinderats Neftenbach

Veröffentlichung auf der Homepage www.neftenbach.ch

Sitzungen vom 4. September 2019

Budget 2020

In der Erfolgsrechnung des Budgets 2020 wird mit einem Aufwand von CHF 32'615'700.- und einem Ertrag von CHF 15'440'800.- gerechnet. Der zu deckende Aufwandüberschuss von CHF 17'174'900.- soll durch 107 Steuerprozente (Vorjahr 109%) gedeckt werden. Bei einem 100-prozentigen Gemeindesteuerertrag von CHF 16'220'000.- ergibt dies CHF 17'355'400.-. Der resultierende Ertragsüberschuss von CHF 180'500.- wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Moderate Steuersenkung um 2 Prozentpunkte

Die Mehrheit der vergangenen Jahresrechnungen schlossen aus verschiedenen Gründen besser ab als budgetiert, was aber nicht bedeutete, dass Ende Jahr auch mehr Geld im Gemeindegeldkasseli gelandet ist. Die flüssigen Mittel wurden oft für anfallende Investitionen benötigt. Erst in den letzten drei Jahren konnten Reserven gebildet werden. Aufgrund dieser letzten Abschlüsse soll nun eine leichte Anpassung des Steuerfusses zu Gunsten der Steuerzahler vorgenommen werden.

Hohe Investitionen

Wer nun eine höhere Senkung des Steuerfusses erwartet hätte, der sei auf die Investitionsrechnungen im Finanzplan verwiesen. In den Jahren 2020 und 2021 sind Investitionen von je rund CHF 6 Mio. in Strassen, Anlagen und Gebäude geplant. Bei einem jährlichen Cash-Flow von CHF 1,5 bis CHF 2 Mio. fließen bei der Gemeinde so rund CHF 4 Mio. pro Jahr ab. Auch wenn bereits vorausschauend Reserven angelegt wurden, muss mit einer Darlehensaufnahme gerechnet werden, ehe sich das Investitionsvolumen ab 2023 wieder auf das übliche Mass reduzieren.

Durch die bewusst moderate Korrektur des Steuerfusses soll das «Credo» der Konstanz weiterverfolgt werden und sich der Gemeindehaushalt bei nachlassender Investitionstätigkeit ab 2023 wieder erholen können.

Weitere Details zum Budget 2020 folgen in der kommenden Ausgabe des Mitteilungsblattes im Hinblick auf die Gemeindeversammlung vom 27. November 2019.

Grundsteuerfälle

Der Gemeinderat hat 27 Grundsteuerfälle veranlagt mit insgesamt netto Steuererträgen zugunsten der laufenden Rechnung der Gemeinde von CHF 144'053.85. Für das laufende Jahr sind bei einem budgetierten Ertrag von CHF 800'000.- bisher netto Grundsteuererträge von CHF 1'099'762.85 veranlagt worden.

Schwimmbadreglement und Benützungsordnung

Der Gemeinderat hatte mit Beschluss Nr. 24 vom 19. März 2013 das Schwimmbadreglement sowie das Schwimmbadgebührenreglement erlassen. Aufgrund dieser Entscheidung hatte die Geschäftsleitung am 22. Januar 2014 eine Mitarbeiter-Betriebsordnung und ein Benützungsreglement für die Schwimmbadanlage Neftenbach erlassen.

In diesen Reglementen sind in mehreren Punkten die Geschäftsleitung und der Geschäftsleiter erwähnt. Mit Beschluss vom 15. Mai 2019 hat der Gemeinderat die Gemeindeleitung bzw. die Geschäftsleitung aufgehoben. Aufgrund dieser Änderung sind die Reglemente zu revidieren.

Die Gemeindeversammlung hat am 29. November 2017 die Gebührenverordnung der Gemeinde Neftenbach genehmigt. In dieser Verordnung sind die Grundzüge der Gebührenerhebung der Gemeinde geregelt. Mit Beschluss vom 15. Dezember 2017 hat der Gemeinderat den Gebührentarif erlassen. Mit dem Erlass der Gebührenverordnung und des Gebührentarifes hat es im Schwimmbadgebührenreglement nur noch wenige Artikel, die nicht in den besagten Reglementen von 2017 vorgegeben sind. Diese wenigen Artikel können in das Schwimmbadreglement aufzunehmen, so dass auf das Schwimmbadgebührenreglement verzichtet werden kann. Auf die Wiedergabe von Bestimmungen aus der Gebührenverordnung oder dem Gebührentarif in der revidierten Schwimmbadverordnung wird ausdrücklich verzichtet.

Beim Benützungsgreglement für die Schwimmbadanlage Neftenbach werden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es gibt keine Verschiebung von Kompetenzen.

Die Mitarbeiter-Betriebsordnung gibt ausschliesslich bereits anderweitig vorgegebenen Bestimmungen wieder. Das Meiste ist im kommunalen oder kantonalen Personalrecht und der Kompetenzdelegation mit Funktionendiagramm geregelt. Auf ein Reglement, welches lediglich Bestimmungen aus andere Gesetzen oder Reglementen wiedergibt ist zu verzichten. Bei solchen Ordnungen droht höchstens die Gefahr, dass eine Anpassung am übergeordneten Recht nicht nachgetragen wird.

Der Gemeinderat hat das revidierte Schwimmbadreglement und das überarbeitete Benützungsgreglement genehmigt. Beide Reglemente werden auf den 1. Januar 2020 in Kraft treten und die bisherigen Reglemente ersetzen. Auf den gleichen Zeitpunkt wird das Schwimmbadgebührenreglement aufgehoben. Die Mitarbeiter-Betriebsordnung wurde per sofort aufgehoben.

Reinigung und Unterhalt diverser Kanalisationsabschnitte

Im Jahre 2004 wurde die bestehende Kanalisation anhand von Kanal-TV Aufnahmen auf Schäden überprüft. Bei der Durchsicht der vorhandenen Unterlagen im letzten Jahr stellte man fest, dass an diversen Leitungen die damals festgestellten Schäden nie behoben wurden. Undichte Entwässerungsleitungen bergen Gefahr, dass einerseits austretendes Abwasser Boden und Grundwasser verunreinigt und andererseits eindringendes Grund- und Sickerwasser (d.h. Fremdwasser) die Abflusskapazität vermindert und die Reinigungseffizienz der Kläranlage beeinträchtigt. Dazu hinterlässt unser Abwasser teilweise so starke Kalkablagerungen, dass es zu Rückstau mit der Folge von Überschwemmungen kommen kann.

Damit die Sanierungsarbeiten im 2019 ausgeführt werden können, wurden die geschätzten Kosten von Total CHF 165'000.- aus dem Jahre 2004 in die Investitionsrechnung von 2019 eingestellt.

- CHF 50'000.- Kanalisationssanierung Sonnhaldenstrasse / Kirchweg
- CHF 115'000.- Kanalisationssanierung Burgstall- / Brahaldenstrasse / Kirchweg

Um die tatsächlichen Kosten einigermaßen feststellen zu können, wurden diese Kanalisationsabschnitte diesen Sommer gespült und neue Kanal-TV-Aufnahmen gemacht. Teilweise war die Kanalisation infolge starker Verkalkung und Einbrüchen von Rohren mit der Kanal-TV-Kamera nicht mehr befahrbar. Daher können die Aufwendungen für die Sanierung nicht genau geschätzt werden und es muss noch mit Unvorhergesehenem gerechnet werden.

Folgende diversen Baulichen Massnahmen sollen von unterschiedlichen Unternehmer jeweils in einzelnen Aufträgen ausgeführt werden.

- Kalk Entfernungen in der Sohle
- Rissanierungen die mit einem Kanalisationsroboter repariert werden können
- kompletten Ersatz von einzelnen eingebrochenen Rohren
- Reparatur ausgebrochener und gerissene Schachthälse

Baukosten:

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es trotz der neuen Kanal-TV-Aufnahmen nicht möglich die genauen Reparaturkosten zu ermitteln. Vor allem bei Aufgrabungen zu sehr tiefenliegenden Kanalisationen und den aktuell nicht aufnahmefähigen Kanalisationsabschnitten können schnell grössere Kosten entstehen. Aus diesen Gründen sollte als erstes ein Kredit von CHF 100'000.- bewilligt und die Abteilung Werke mit der Umsetzung und Auftragsvergabe beauftragt werden. Wenn abzusehen ist, dass die zu erwartenden Kosten den bewilligten Kredit übersteigen, ist Zusatzkredit beim Gemeinderat zu beantragen.

Für die Kanalisationssanierungsarbeiten 2019 in der Sonnhaldenstrasse sowie dem Kirchweg hat der Gemeinderat einen Kredit von CHF 50'000.- exkl. MWSt. bewilligt. Für die Kanalisationssanierungsarbeiten 2019 in der Burgstall- und der Brahdaldenstrasse sowie im Kirchweg wurde ebenfalls ein Kredit von CHF 50'000.- exkl. MWSt. bewilligt.

Baubrechnung Umnutzung ehemalige Schulbibliothek in Büroräume

Am 23. Januar 2019 bewilligte der Gemeinderat einen Kredit über CHF 53'000.- für die Umnutzung der ehemaligen Schulbibliothek und die Herrichtung derselben in Büroräumlichkeiten für die Schulverwaltung. Die Arbeiten konnten von Ende Januar bis zu den Frühlingsferien 2019 ausgeführt und abgeschlossen werden. Die nunmehr einladenden, zweckmässigen Räume sind beliebt und erfüllen ihren Zweck zur allseitigen Zufriedenheit.

Die Bauabrechnung weist Gesamtkosten von CHF 55'677.50 inkl. MwSt. aus und schliesst somit um CHF 2'677.50 über dem bewilligten Kredit ab. Diese Mehrkosten sind auf die Elektroarbeiten zurückzuführen. Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass an den Elektroinstallationen keinen nennenswerten Änderungen erfolgen. Im Verlauf der Bauarbeiten zeigte sich aber, dass doch grössere Installationen und vor allem Anpassungen bei der Telefonie und EDV nötig wurden. Der Gemeinderat hat die Bauabrechnung genehmigt.



Verkauf Liegenschaft „Fischer“, Zürichstrasse 12; Antrag an Gemeindeversammlung

Die Politische Gemeinde Neftenbach hat die zusammen 1'386 m² messenden Grundstücke Kat.-Nrn. 3734 und 3735, Wohnhaus mit Scheune, Vers.-Nr. 1745, Werkstattgebäude, Vers.-Nr. 325 sowie Wohnhaus Vers.-Nr. 258, Zürichstrasse 12, 12a und 12b, Kernzone überkommunales Ortsbild, in zwei Schritten in den Jahren 2005 und 2010 für insgesamt CHF 1'020'000.- erworben. Hauptgrund war damals, die benachbarte Alters-siedlung der Genossenschaft Wolfgässli zu erweitern.

Während der unbewohnbare Hausteil Zürichstrasse 12a und die Scheune/Werkstatt Zürichstrasse 12b noch von der seinerzeitigen Verkäuferschaft einem Flohmarkt vermietet wurde und dieser diese Räumlichkeiten bis heute nutzt, sind die beiden Wohnungen im Hausteil Zürichstrasse 12 seit dem Auszug der ehemaligen Eigentümerfamilie dem Sozialamt für die Unterbringung von Klienten resp. Asylsuchenden überlassen.

Vor rund zwei Jahren hatte der Gemeinderat ein bauhistorisches Gutachten in Auftrag gegebene. Dieses liegt vor und wurde von der Baukommission eingehend erörtert. Daraus hat sich ergeben, dass das vermutlich aus dem 16. Jahrhundert stammende Gebäude Vers.-Nr. 1745 (mit Treppengiebel) erhalten, eventuell sogar unter Schutz gestellt werden soll. Der Hausteil Vers.-Nr. 258 ist erst 1952 erstellt worden und kann als Ersatzbau nach Art. 54 BZO abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ebenfalls abgebrochen und neu aufgebaut werden könne der Annexbau zu Vers.-Nr. 258 sowie die Scheune (Werkstattgebäude) Vers.-Nr. 325.

Weil diese Vorgaben eine vollständige Niederlegung der Gebäulichkeiten mit anschliessender Neuüberbauung verunmöglichen und deshalb die ursprüngliche Nutzungsabsicht (Alterswohnungen) kaum mehr gegeben ist, hat kurz vor Ablauf der letzten Legislatur ein Ausschuss des Gemeinderates (Vorstände Liegenschaften, Soziales und Sicherheit) sich mit der künftigen Verwendung der Liegenschaft befasst und verschiedene Szenarien erörtert.

Die bisherige Nutzung der Liegenschaft besteht wie erwähnt aus der Vermietung von zwei Wohnungen an Klienten des Sozialamtes und einem Flohmarkt (Brockenhaus). Vom Ertrag her betrachtet, ist eine weitere gleichartige Nutzung der Liegenschaft absolut uninteressant und nicht wirtschaftlich. Der baulich schlechte Zustand der bewohnten Teile ist ausserdem derart marode und unökologisch (ganz schlechte Dämmungen und hohe Heizkosten) und wegen absolut ungenügenden und ungeeigneten Wohngrundrissen für heutige Bedürfnisse unbrauchbar. Eine weitere Bewohnbarkeit ist nur nach beträchtlichen Investitionen denkbar.

Sollte die Gemeinde Eigentümerin bleiben, kann auf die Unterschutzstellung verzichtet werden. Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen von Vers.-Nr. 1745 sind in enger Begleitung durch die Baudirektion, Baukommission und Denkmalpflege ebenso möglich, wie Ersatzbauten für die Vers.-Nr. 258 mit Annex und für die Scheune Vers.-Nr. 325. Besser wäre, wenn die Gemeinde einen Architekturwettbewerb für die zu bestimmenden Nutzungen durchführt und anschliessend selbst das Projekt realisiert. Weil dazu die Gemeinde klare Nutzungen festhalten und Raumprogramme, Ausbaustandards usw. ausarbeiten muss, ergeben sich für diese Option ziemlich hohe Risiken aus den Tatsachen, dass im Zusammenhang mit dem Gutachten über die Schutzwürdigkeit eine enge Zusammenarbeit mit der Baudirektion und dem Denkmalschutz sehr kostspielige Auflagen zu bewältigen wären und somit auch die Gefahr, dass die Kostenübersicht verloren geht.

Aufgrund dieser Ausgangslage ist der gemeinderätliche Ausschuss damals einstimmig zu folgenden Schlüssen gekommen:

- Die dringende Notwendigkeit zur Bereitstellung von weiteren Alterswohnungen, wie es in der ursprünglichen Begründung im Jahr 2005 dargelegt wurde, ist aus heutiger Sicht nicht mehr gegeben. Auch die künftige Entwicklung der Nachfrage nach Alterswohnungen wird heute eher zurückhaltend beurteilt, da die Leute immer länger in ihren bisherigen Miet- oder Eigentumsverhältnissen bleiben wollen.
- Immer häufiger verlassen sie diese erst dann, wenn sie pflegebedürftig geworden sind und in ein Pflegeheim eintreten müssen.
- Die Nachfrage nach den sich in sehr gutem Zustand befindlichen Alterswohnungen im Wolfgässli ist geringer als in früheren Jahren. Vor allem weil die meisten Neubauten in Neftenbach (Miet- und Eigentumswohnungen) heute vom Standard her bereits „altersgerecht“ und rollstuhlgängig gebaut werden.
- Für einen sinnvollen Spitex-Stützpunkt in Neftenbach ist die bestehende Lösung und das räumliche Angebot nicht genügend bzw. zu knapp.
- Alterswohnungen der Gemeinden sollten nicht an einem weiteren Standort angeboten werden, da die nachbarliche Nähe gewisse Vorteile/Reize hat.
- Die Liegenschaft Zürichstrasse 12 eignet sich eindeutig nicht als Alterssiedlung, weil die gegebenen Grundriss-Einteilungen, unterschiedlichen Bauhöhen usw. schwierig sind.
- Die Umgebung der Liegenschaft eignet sich nicht für Publikumsverkehr, weil kaum Platz für Fahrwege und Parkplätze vor oder neben dem Haus bestehen.

Diese Schlüsse wiederum liessen als einzig sinnvolle Möglichkeit den Verkauf der Liegenschaft mit Auflagen an eine/n Liebhaber/in oder Investor/in zu. Dabei gilt, dass das bauhistorische Gutachten mitveräussert werden soll. Es gibt der Käuferschaft und den Planenden eine wertvolle Grundlage. Fachleute wissen in der Folge, die Bauaufgabe in enger Zusammenarbeit mit Vertretern der Baudirektion, der Baukommission und dem Denkmalschutz umzusetzen. Daher kann auch in diesem Szenario auf eine Unterschutzstellung verzichtet werden. Die Gebäulichkeiten bieten beim Verkauf einem Investor unter Beizug eines qualifizierten Architekten sehr interessante Aus-, Neu- und Ersatzbaumöglichkeiten. Dies auch unter Hinweis auf das Gutachten. Als Nutzweise steht dabei Wohnen, evtl. in Verbindung mit stillem Gewerbe, im Vordergrund.

In der Folge hat der Gemeinderat am 11. Juli 2018 beschlossen, dass die Liegenschaft unter Beizug eines Maklers verkauft werden soll. Dabei soll der Verkaufsansatz bei CHF 1'100'000.- festgelegt und so ausgeschrieben werden. Weiter soll eine Renovationsverpflichtung stipuliert werden, wonach die Käuferschaft in engem Einvernehmen mit der Baudirektion und der Baukommission in einer festzulegenden Frist ein Baugesuch einzureichen hat und nach erfolgter rechtskräftigen Bewilligung mit den Bauarbeiten zu beginnen hat. Sinnvollerweise soll nach Auswahl einer geeigneten Käuferschaft ein Kaufvertrag beurkundet werden; die Eigentumsübertragung soll indessen erst nach rechtskräftiger Baubewilligung erfolgen.

Zwischenzeitlich hat das Ressort Liegenschaften einen geeigneten Makler beauftragt und die Liegenschaft ist in einschlägigen Medien zum Verkauf angeboten worden. Es liegen inzwischen einige Bewerbungen vor, welche die stipulierten Bedingungen erfüllen und ebenso die Preisvorstellung bestätigen. Mit Beschluss vom 21. August 2019 hat der Gemeinderat davon Kenntnis genommen und beschlossen, den Verkaufsprozess fortzusetzen indem der Gemeindeversammlung die Einholung einer Ermächtigung für den Vertragsabschluss beantragt werden soll.

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den Gemeinderat zu ermächtigen, das beste Angebot für den Verkauf der Liegenschaft Zürichstrasse 12 anzunehmen und den Kaufvertrag abzuschliessen. Dies mit folgenden Rahmenbedingungen:

- Verkauf der sich in der Kernzone überkommunales Ortsbild befindenden zusammen 1'386 m² messenden Grundstücke Kat.-Nrn. 3734 und 3735, Wohnhaus mit Scheune, Vers.-Nr. 1745, Werkstattgebäude, Vers.-Nr. 325 sowie Wohnhaus Vers.-Nr. 258, Zürichstrasse 12, 12 a und 12 b.
- Der Mindestverkaufspreis beträgt CHF 1,1 Mio. (Franken eine Million einhunderttausend).
- Es ist eine Renovationsverpflichtung zu stipulieren.
- Die Eigentumsübertragung erfolgt nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.

Gemeinderat Neftenbach

Martin Schmid
Gemeindeschreiber

Neftenbach, 18. September 2019