

# Protokoll der Gemeindeversammlung

2. Sitzung vom 27. November 2019

---

Beginn: 20:00 Uhr  
Schluss: 21.50 Uhr  
Ort: Mehrzweckgebäude Auenrain  
Vorsitz: Reding Vestner Maja, Gemeindepräsidentin  
Protokoll: Schmid Martin, Gemeindeschreiber (ohne Stimmrecht)  
Stimmzähler: Stettler Patrick  
Richter Sonja

Anwesende mit Stimmrecht: 130

Anwesende ohne Stimmrecht: 5

Gemeindepräsidentin Maja Reding Vestner begrüsst alle Anwesenden, welche der Einladung des Gemeinderats zur heutigen Gemeindeversammlung in der Mehrzweckhalle Auenrain gefolgt sind. Die Gemeindepräsidentin erwähnt und begrüsst namentlich die nicht Stimmberechtigten und fordert sie auf, sich an die für sie bestimmten Plätze zu begeben.

Als Berichterstatterin für den Landboten wohnt Dagmar Appelt der Gemeindeversammlung bei.

Als Finanzfachmann wird Thomas Hofmann, Abteilungsleiter Finanzen, den Voranschlag / die Jahresrechnung erläutern.

Die Gemeindepräsidentin richtet einen besonderen Willkommensgruss an alle Behördenmitglieder und Gäste

Die Gemeindepräsidentin eröffnet die Gemeindeversammlung offiziell mit der Feststellung, dass

- die Einladung mit Traktandenliste rechtzeitig angekündigt wurde,
- die Unterlagen zu den einzelnen Geschäften zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung auflagen,
- die Weisungsbroschüre auf der Webseite der Gemeinde zum Herunterladen bereit stand,
- das Traktandum Nr. 2 nach den Erläuterungen zu Traktandum Nr. 1 und vor der Diskussion zu Traktandum Nr. 1 behandelt wird.

Auf der Einladung zur Gemeindeversammlung sind folgenden Geschäfte angekündigt worden:

## Traktanden

1. Festsetzung Budget 2020 und Steuerfuss 2020
2. Kenntnisnahme des Finanz- und Aufgabenplans
3. Genehmigung Abrechnung Rahmenkredit Verkehrskonzept 2008
4. Kreditbegehren für Neubau Reservoir Oberhueb
5. Kreditbegehren für Neubau Ringleitung Buck
6. Verkauf Liegenschaft Zürichstrasse 12
7. Anfragen gemäss § 51 des Gemeindegesetzes

Auf Anfrage der Gemeindepräsidentin werden keine Beanstandungen gegen Ankündigung, Einladung, Traktandenliste und Aktenaufgabe erhoben. Auch erfolgt keine Beanstandung des Stimmrechts von anwesenden Personen.

Der Versammlungsleiter stellt fest, dass alle gesetzlichen Vorschriften somit erfüllt wurden und nach der vorgeschlagenen Traktandenliste vorgegangen werden kann.

#### 4      10.07      **Voranschläge** **Festsetzung Budget 2020 und Festsetzung Steuerfuss**

Ressortvorstand:      Urs Müller  
Fachreferent:         Thomas Hofmann

#### **Antrag an die Gemeindeversammlung**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, zu beschliessen:

- Das Budget mit Erfolgs- und Investitionsrechnung 2020 zu genehmigen.
- Den Steuerfuss für das Jahr 2020 auf 107 % festzusetzen.
- Der Zuweisung des Ertragsüberschusses in den Bilanzüberschuss zuzustimmen.

#### **Ausgangslage**

In der laufenden Rechnung 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 Steuerprozent (Voranschlag 2019: 109 %) gedeckt werden. Bei einem 100-prozentigen Gemeindesteuerertrag von CHF 16'220'000.- (Voranschlag 2019 CHF 15'650'000.-) ergibt dies CHF 17'355'400.-. Der resultierende Ertragsüberschuss von CHF 180'500.- wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Der interne Zinssatz wird auf 0,25 % festgesetzt. In der Investitionsrechnung betragen die Ausgaben im Verwaltungsvermögen voraussichtlich CHF 7'092'700.-, die Einnahmen CHF 360'000.-. Die Nettoinvestitionen belaufen sich somit auf CHF 6'732'700.-. Beim Finanzvermögen sind Ausgaben von CHF 216'300.- und Einnahmen von CHF 1'100'000.- geplant. Auf dem Verwaltungsvermögen sind insgesamt CHF 1'489'100.- ordentliche Abschreibungen vorgesehen.

#### **Vorbemerkung**

Die Budgets 2019 und 2020 sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des harmonisierten Rechnungsmodells 2 erstellt worden. Der Abschluss 2018 wurde noch nach den alten Gesetzesgrundlagen erstellt. Ein Vergleich ist nicht möglich, auf die Darstellung der Jahresrechnung 2018 wird im Budget 2020 verzichtet.

#### **Erfolgsrechnung**

Der Nettoaufwand im Bereich «Behörden und Verwaltung» liegt CHF 85'600.- höher als im Vorjahr. Dies aufgrund personeller Mehraufwendungen in der Buchhaltung (für Sozialamt) und der Liegenschaftenabteilung. Zudem müssen durch die gestiegene Einwohnerzahl Softwarelizenzen nachgezahlt werden. Im Bauamt werden Mehraufwendungen erwartet, die nicht vollends überwältzt werden können. Im Bereich «Ordnung und Sicherheit» musste die Feuerwehrbesoldung nach oben korrigiert werden (Budget 2019 war zu tief) und es fallen erste Abschreibungen an den sanierten Schiessständen an.

Um knapp CHF 623'900.- verschlechtert sich der Schulbereich. Hier schlagen höhere Aufwendungen für das Lehrpersonal (Erhöhung Vollzeiteneinheiten, fünfte Ferienwoche) sowie höheren Sonderschulkosten von CHF

309'800.- zu Buche. Zudem soll 2020 wieder ein Klassenlager durchgeführt werden, das mit CHF 45'000.- veranschlagt wird.

Am Sportgebäude Pöschchenriet sind mehrere Verbesserungen vorgesehen (Erweiterung Velo-Parkplatz, Air-Condition Physiotherapie etc.) und im Schulhaus Hünikon muss die alte Wärmepumpe ersetzt werden. Für die Archivierung alter Objekte und Akten von kultureller Bedeutung für Neftenbach ist ein Posten von CHF 37'000.- im Budget eingestellt. Der Bereich «Kultur, Sport und Freizeit» verschlechtert sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 182'000.-.

Ebenfalls Mehrkosten werden im sozialen Bereich erwartet. Allerdings gründen die Mehraufwendungen von CHF 258'700.- nicht auf der Rücknahme des Sozialamts nach Neftenbach, sondern können mit einem Anstieg von Alimentenbevorschussungen, Sozialhilfe an Schweizerbürger und Integrationsmassnahmen an Asylsuchende begründet werden. In der Funktion «Volkswirtschaft» sind Mehrerträge durch Forstarbeiten und einer Sonderdividende der Zürcher Kantonalbank eingeplant. Gesamthaft schliesst dieser Bereich um CHF 302'800.- besser ab als im Vorjahr.

In den Gebührenbereichen sind mehrere kleinere Unterhaltsprojekte geplant, die nicht in der Investitionsrechnung geführt werden müssen. Durch den höheren Unterhalt schliessen Wasser und Abwasser mit einer kleinen Entnahme aus der Spezialfinanzierung ab. Der Abfallbereich weicht kaum vom Vorjahr ab und es wird ein Ertragsüberschuss von CHF 35'800.- erwartet.

Das Steueraufkommen stieg in den vergangenen Jahren stetig an, weshalb im Budget 2020 die Steuereinnahmen in nahezu allen Steuerarten nach oben angepasst wurden. Eine Einbusse beim Ressourcenausgleich ist hingegen nicht zu erwarten, da sich die Steuerkraft in Neftenbach grundsätzlich parallel zum kantonalen Mittel entwickelt. Der Bereich «Allgemeine Steuern» schliesst trotz Steuersenkung um 2% im Budget 2020 um CHF 506'900.- besser ab als im Vorjahresbudget.

### **Investitionsrechnung**

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen weist netto CHF 6'732'700.- aus. Als grössten Posten sind die Bauarbeiten für den Modulbau Schulhaus Auenrain mit CHF 2,9 Mio. zu erwähnen. Neben kleineren Planungskosten für kommende Projekte schlagen sieben Sanierungsprojekte im Strassenbau mit CHF 775'000.- zu Buche.

Nach zurückhaltenden Investitionen in den Gebührenbereichen werden im Wasserwerk netto CHF 1'490'000.- verbaut. Allen voran der Neubau des Reservoirs Oberhueb. Dieses Projekt muss noch von der Gemeindeversammlung genehmigt werden (4. Traktandum). Im Abwasserbereich muss die Schlammfaulanlage der Kläranlage Pfungen saniert werden. Die Gemeinde Neftenbach als Zweckverbandsmitglied hat im Jahr 2020 CHF 606'700.- an diese Sanierung zu leisten.

Die Investitionsrechnung des Finanzvermögens enthält, wie im Vorjahr, die Veräusserung der Liegenschaft Zürichstrasse 12. Diese Veräusserung konnte im Jahr 2019 nicht umgesetzt werden. Nun kommt das Geschäft an die Gemeindeversammlung (6. Traktandum). Der Verkaufspreis ist auf CHF 1,1 Mio. veranlagt, was zu einem Buchgewinn von CHF 199'300.- führen wird.

### **Steuerfuss**

In der Steuerfussdiskussion müssen zwei Punkte beachtet werden. Zum einen schlossen die letzten drei Jahresrechnungen sehr gut ab und auch das Jahr 2019 entwickelt sich positiv. Zum anderen stehen in den nächsten zwei Jahren sehr hohe Investitionen an, die finanziert werden müssen. Trotz der erwarteten Fremdmittelaufnahme ab 2021 soll den guten Abschlüssen Rechnung getragen und der Steuerfuss moderat angepasst werden. Der mittelfristige Ausgleich ist eingehalten.

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

RPK-Präsident Fabian Utzinger zitiert aus dem Abschied der Rechnungsprüfungskommission. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung,

- das Budget 2020 der Politischen Gemeinde entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen und
- den Steuerfuss der Politischen Gemeinde auf 107 % (bisher 109 %) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

### Ergebnis der Prüfung

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

## Wortmeldungen aus der Versammlung

**Erika Bösch** ist irritiert, Wasserleitungen werden doch vom Wasserzins und nicht von den Steuern finanziert. Dies ist leider nicht ersichtlich.

**Abteilungsleiter Finanzen Thomas Hofmann** erklärt, dass in der Erfolgsrechnung die Gebührenbereiche ausgeglichen werden. Vorschläge und Rückschläge werden über die Spezialfinanzierung ausgeglichen. Die Investitionen werden via Abschreibungen in die gebührenfinanzierten Bereiche umgelegt und entsprechend ebenfalls durch die Gebühren finanziert.

**Martin Vontobel** hat festgestellt, dass für die Kugelfangsanierung der Schiessanlage Neftenbach mit 12 Scheiben im Jahr 2019 CHF 170'000.- budgetiert wurden. Im Budget 2020 ist für die Sanierung der Schiessanlage Hünikon mit weniger Scheiben ein Betrag von CHF 250'000.- vorgesehen. Wieso soll dies teurer sein?

**Gemeinderat Peter Meier** führt aus, dass es in Hünikon nicht nur eine Sanierung des Schiesshanges sein wird. In Hünikon geht es um die Aufhebung und den vollständigen Rückbau. D.h. der Schiesshang wird saniert und die Trefferanlage total zurückgebaut. In den Kosten sind auch die Abbrucharbeiten der Trefferanlage sowie die Modellierung des Geländes enthalten. Die neu vorliegende Kostenschätzung sieht etwas geringere Kosten als die Annahme während der Budgetierungsphase vor.

**Martin Vontobel** möchte wissen, was es mit dem Kulturhaus auf sich hat. Im Budget 2019 sind CHF 50'000.- enthalten und im Jahr 2020 sind weitere CHF 20'000.- eingestellt.

**Gemeinderat Urs Müller** erläutert, dass im laufenden Jahr eine Sichtung der Kulturgüter erfolgt. Anschliessend soll ein Konzept für ein neues Kulturkonzept erstellt werden. Daraus soll hervorgehen, wie es mit dem Museum und der Kultur weitergehen soll.

**Martin Vontobel** interessiert, was im Schwimmbad vorgesehen ist. Im Budget 2020 sind CHF 50'000.- für die Planung enthalten und im Finanzplan sind CHF 1'500'000.- für den Umbau eingestellt.

**Gemeinderat Peter Meier** antwortet, dass momentan eine Projektstudie mit zwei Varianten für den Ersatz des alten Badgebäudes vorliegen. Im Jahr 2020 erfolgt die genauere Planung, dass für das Budget 2021 genauere Angaben bekannt sind.

**Martin Vontobel** macht auf die Sonderdividende der ZKB aufmerksam. Die Sonderdividende wird aufgrund des Jubiläums ausgeschüttet. Der Bankrat hat den Wunsch geäußert, dass die Sonderdividende für ein oder mehrere spezielle Projekte verwendet wird, welche der Allgemeinheit zu Gute kommt und sonst nicht realisiert würden. Ansonsten verschwindet dieser Ertrag in der Erfolgsrechnung. Er macht beliebt, dass der Wunsch des Bankrates respektiert und berücksichtigt wird. Im Budget ist kein solches Projekt ersichtlich. Das Geld sollte in einen Fonds gelegt werden. Aus diesem könnten jährliche Entnahmen zur Finanzierung von Kultur, Sport, Musik usw. getätigt werden. Er stellt den Antrag, dass die Sonderdividende in einen auf 10 Jahre befristeten Fonds gelegt wird. Das Geld soll in jährlichen Tranchen entnommen werden um Projekte im Bereich Kultur, Sport, Musik, Altersausflug usw. zu finanzieren, welche der ganzen Bevölkerung zu Gute kommt.

**Gemeinderat Urs Müller** erläutert, dass der Gemeinderat keine spezielle Ausgabe ins Auge gefasst hat. Der Gemeinderat möchte ausgeglichene Finanzen haben. Die ZKB-Ausschüttung sei immer schwierig zu budgetieren. Er findet den Antrag gut, dass sollte aber erst gemacht werden, wenn der Betrag auch genau bekannt ist.

**Michael Übersax** unterstützt den Antrag. Er macht aber beliebt, dass er offener gestaltet wird. Man könnte eine Ausschreibung für die Ideensammlung machen.

**Adrian Schneider** entgegnet. Die Gemeinde hat einen Gemeinderat. Dieser wisse, wie mit dem Geld umgegangen werden muss. Er unterstützt den Antrag von Martin Vontobel.

#### **Abstimmung**

Der Antrag von Martin Vontobel wird grossmehrheitlich angenommen.

**Adrian Schneider** fragt sich, aus welchen Gründen die Sonderschulskosten um 74 % steigen. Zudem möchte er wissen, wieso eine Stelle für die Pflege der Grünflächen geschaffen wurde. Es gibt Firmen, welche sich darauf spezialisiert haben. Andere Gemeinde lagern diese Arbeiten aus.

**Gemeinderat und Schulpräsident Markus Ruf** führt aus, dass die Schulpflege keinen Einfluss auf die Kostenentwicklung hat. Wir hatten in letzter Zeit mehrere Zuzüge von Familien, bei welchen ein Kind eine externe Sonderschule besucht. Die Massnahmen bestanden bereits in den früheren Gemeinden und Neftenbach muss diese einfach übernehmen. Ein einzelnes Kind in einem Schulheim kann schnell einmal CHF 100'000.-/Jahr kosten. Wir haben aber auch Familien mit Kindern in der Sonderschule, die bereits länger hier wohnen.

Betreffend Grünpflege antwortet **Gemeinderat Peter Meier**. Der betroffene Mitarbeiter wird neu an anderen Orten eingesetzt.

**Abteilungsleiter Finanzen Thomas Hofmann** erklärt, dass der ehemalige Badmeister aus verschiedenen Gründen nicht mehr als Badmeister arbeiten kann. Er wurde durch einen neuen Badmeister ersetzt. Der ehemalige Badmeister, als gelernter Forstwart, ist neu in der Grünpflege tätig. Dadurch müssen weniger Personen im Stundenlohn angestellt werden.

**Jürg Ryffel** hat festgestellt, dass bei der Schulverwaltung ebenfalls höhere Lohnkosten budgetiert wurden.

**Gemeinderat und Schulpräsident Markus Ruf** erklärt, dass die Schule an einem Reorganisationsprojekt ist. Dabei geht es um die Schulpflege, Schulverwaltung und die Schulleitung. Zur Entlastung der Schulpflege sowie Schulleitung und besseren Führung der Schule sollen Aufgaben umverteilt werden. Bis heute ist noch kein Entscheid gefällt worden.



Das laufende Jahr 2019 wird hohe Grundstückgewinnsteuereinnahmen verzeichnen können, zudem hat das Kantonale Steueramt hängige Steuererklärungen veranlagt, welche Auswirkungen auf die Steuerausscheidungen haben und zur Auflösung einer Rückstellung von CHF 1,6 Mio. führen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Investitionen 2019 aus eigenen Mitteln beglichen werden können.

Im Budgetjahr 2020 drücken erneut steigende Sonderschulkosten auf die Ausgaben. Diese liegen nun bei netto CHF 1,84 Mio. (2017: CHF 1,06 Mio.). Im Weiteren ist ein Anstieg der Personalkosten budgetiert, da das Sozialamt ab 2020 inklusive Asylbereich wieder in Neftenbach betrieben wird. Der Wegfall der bisherigen Kosten für die Gemeinde Seuzach und die Asylorganisation Zürich (AOZ) werden durch gestiegene Kosten der Unterstützung mehrheitlich aufgewogen.

Die Steuererträge sind nach der Entwicklung der letzten Steuerabschlüsse nach oben korrigiert worden. Durch die steigende Einwohnerzahl dürfte der Ressourcenausgleich jedoch bei gut CHF 3 Mio. verbleiben. Als einmalige Einnahme darf die Zusatzausschüttung der Züricher Kantonalbank von CHF 200'000.- aufgrund ihres Jubiläums erwähnt werden.

Für die kommenden Jahre wurden die Parameter 2020 (ohne Einmalfaktoren) fortgeführt, der Steuerfuss für die Planungsperiode um zwei Prozentpunkte auf 107% nach unten angepasst. Die Abschreibungen steigen von CHF 1,5 Mio. bis 2023 auf CHF 1,9 Mio. an.

### **Investitionen**

In den Planjahren 2020 – 2021 sind im Verwaltungsvermögen je rund CHF 6 Mio. eingeplant. Anschliessend reduzieren sich die Ausgaben wieder. Gesamthaft sind in der Planungsperiode Investitionen von total CHF 17,05 Mio. vorgesehen. Erwähnenswert dabei sind die Fertigstellung des Modulbaus Auenrain mit CHF 3 Mio. (2020/2021), ein Beitrag an die Abwasserreinigungsanlage (ARA) für die Schlammfaulanlagen von CHF 890'000.- (2020/2021), die Instandstellung der Turnhalle drei Linden mit CHF 1 Mio. (2021/2022) oder anstehende Umbauten im alten Badgebäude von geschätzten CHF 1,5 Mio. (2021). Im Weiteren werden Strassen saniert sowie Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert. Aus dem Finanzvermögen soll 2020 die Liegenschaft Zürichstrasse 12 veräussert werden. Dieses Vorhaben wird der Gemeindeversammlung (6. Traktandum) vorgelegt.

### **Steuerfuss**

Der Steuerfuss wurde letztmals 2017 aufgrund anstehender Investitionen um zwei Prozentpunkte auf 109% angehoben. Da sich die Steuereinnahmen positiv entwickelten und sich Investitionen verschoben haben, konnten in den letzten drei Jahren Reserven gebildet werden. Obschon der Cash-Flow nicht ausreichen wird, um die Investitionen der Planperiode zu decken, soll die letzte Erhöhung rückgängig gemacht werden. Eine Reduktion der Investitionstätigkeit ab 2022 ist massgebend für die Beibehaltung des Steuerfusses auf 107%.

### **Kennzahlen**

Die Selbstfinanzierung erreicht in den Jahren 2020 und 2021 mit 24% resp. 29% ihren Tiefststand. Dies als logische Folge der hohen Investitionen. Im Jahr 2020 können die fehlenden Mittel durch die Reserven gedeckt werden. Ab 2021 wird mit einer Neuverschuldung gerechnet. Mit den sinkenden Investitionen 2022 erhöht sich auch der Selbstfinanzierungsgrad auf 60% resp. auf 127% im 2023.

Das Nettovermögen sinkt durch die Investitionsausgaben, stabilisiert sich 2023 aber auf CHF 1'761.- pro Einwohner/in. Der Finanzhaushalt kann trotz des kurzfristig tiefen Selbstfinanzierungsgrades als solide bezeichnet werden.

### **Bilanz**

Per Finanzplandatum bestehen langfristige Darlehen von CHF 4,5 Mio. mit verschiedenen Laufzeiten bis 2026. In der Planung wird mit einer Geldaufnahme von CHF 6 Mio. bis Ende 2023 gerechnet, dies aufgrund der Investitionen 2020/2021. Mit der Umstellung auf das harmonisierte Rechnungsmodell 2 finden Bilanzaufwertungen

von CHF 5,6 Mio. statt. Das zweckfreie Eigenkapital startet daher per 01.01.2019 mit CHF 33,6 Mio. und wird bis Ende der Planungsperiode auf CHF 34,6 Mio. anwachsen.

### Wortmeldungen aus der Versammlung

Aus der Versammlung wird die Diskussion nicht gewünscht.

## 6 33.03 Einzelne Strassen und Wege Genehmigung Abrechnung Rahmenkredit Verkehrskonzept 2008

Ressortvorsteherin: Silvia Itin

### Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, zu beschliessen:

Die Bauabrechnung Verkehrskonzept 2008 mit Gesamtkosten von CHF 1'253'442.34 wird genehmigt.

### Ausgangslage

Am 26. November 2008 genehmigte die Gemeindeversammlung einen Rahmenkredit von total CHF 1'800'000.-, damit der Gemeinderat verschiedene Massnahmen aus dem Verkehrskonzept 2008, das unter Einbeziehung einer aus Einwohnern von Neftenbach bestehenden Erfahrungsaustauschgruppe (ERFA-Gruppe) zusammen mit dem beauftragten Ingenieurbüro erarbeitet wurde, in seiner Kompetenz umsetzen kann. Für die Umsetzung der verschiedenen Massnahmen wurden Einzelkredite von gesamthaft CHF 1'214'936.65 innerhalb des Rahmenkredites durch den Gemeinderat freigegeben.

Der Rahmenkredit war ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens auf eine Dauer von zehn Jahren befristet und ermöglichte dem Gemeinderat den nötigen Handlungsspielraum für die Realisation der diversen Verkehrsmassnahmen. Nach Ablauf der Frist von zehn Jahren erstattet der Gemeinderat über die ausgeführten Massnahmen Bericht und unterbreitet die Kreditabrechnung.

### Umgesetzte Massnahmen

Ort / Lage	Bemerkung	Umsetzung	Kosten in CHF
Tempo 30 (Zonen)	Erhöhung Verkehrssicherheit, Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Wohnqualität	2009 - 2017	227'632.55
Seuzachstrasse, Riet	Neubau Trottoir Nordseite, Erstellen Bushaltestelle mit Buswartehaus	2011 - 2013	129'678.30
Seuzachstrasse, Riet	Einfahrtstor Seuzachstrasse in Riet von Neftenbach her	2012	154'051.75
Seuzachstrasse, Neftenbach	Umbau Querungsstelle Beginn/Ende Veloweg (Höhe Werkgebäude)	2014	44'915.65
Auenrainstrasse	Umbau Einmündung	2013	10'524.45

<b>Schulstrasse (Verlängerung)</b>	Rad-/ Gehweg, (Schulstrasse - Zürichstrasse)	2013 - 2014	329'396.63
<b>Schulstrasse / Zwischenweg</b>	Erhöhung Verkehrssicherheit	2017 - 2018	110'321.10
<b>Zwischenweg</b>	Einbahn, mehr Platz und sicherer für Fussgänger	2011	0.00
<b>Zürichstrasse</b>	Verkehrsberuhigung, Einengungen, Gehwegüberfahrten	2013	21'450.65
<b>Zürichstrasse</b>	Verbreiterung Rad-/ Gehweg	2012	78'306.90
<b>Tössallmendstrasse</b>	Neubau Trottoir Westseite	2010	93'573.80
<b>Radweg Näfbach entlang</b>	Beleuchtung Radweg, aus Lichtverschmutzungsgründen verzichtet, dafür wurde eine Randleitlinie markiert.	2012	9'218.70
<b>Dättlikonstrasse</b>	Barriere, zeitliche Sperrung der Durchfahrt (Schleichverkehr)	2015	9'149.60

**Massnahmen, die durch das Tiefbauamt des Kanton Zürich umgesetzt wurden**

<b>Schaffhauserstrasse, Aesch</b>	Ausbau Querungsstelle (Insel), Tempo 60 auf Schaffhauserstrasse, Radwegquerung optimiert	30.00 (Inseratkosten z.L. Gemeinde)
<b>Rietstrasse, Aesch/Riet</b>	Ausbau Trottoir Rad-/ Gehweg, Schulwegsicherheit	1'230.10 (Signalisation z.L. Gemeinde)
<b>Unterführung Weiachstrasse</b>	Aufwertung, Reinigung, Beleuchtung	0.00

**Nicht umgesetzte Massnahmen**

<b>Fahrverbot für Lastwagen</b>	Zürichstrasse / Aspacherstrasse / Sattleracherstrasse	Von der KAPO nicht bewilligt.
<b>Zwischenweg / Neue Schulstrasse</b>	Vorfahrt Schule regeln, zusätzliche Parkplatz	Nach diversen Einsprachen der Anwohner wurde das Projekt von der Baukommission Neftenbach am 14.11.2011 nicht genehmigt.
<b>Allgemeine Signalisation und Wegweisung</b>	Anzeige Richtung Zentrum über Umfahrungsstrasse	Von der KAPO nicht bewilligt.
<b>Ebniweg</b>	Rückbau Ebniweg (Option: langfristig Ausbau als Schulweg von/nach Tössallmend mit Insel, Fussgängerbrücke etc.)	Feldweg muss zur Bewirtschaftung bestehen bleiben. Bauliche Massnahmen auf der Weiachstrasse wurden durch die KAPO nicht bewilligt.

Die Abrechnung der umgesetzten Massnahmen weist Gesamtkosten von CHF 1'253'442.34 (inkl. MwSt.) aus. Die Gesamtkosten setzen sich aus den Kosten der einzelnen Massnahmen und Planungskosten von CHF 33'962.16 zusammen. Sie schliesst somit um CHF 38'505.69 über den bewilligten Einzelkrediten und CHF 546'557.66 (inkl. MwSt.) unter dem bewilligten Rahmenkredit ab.

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung Verkehrskonzept 2008 mit Gesamtkosten von CHF 1'253'442.34 zu genehmigen.

#### Begründung

Die RPK hat die vom Gemeinderat am 21. August 2019 verabschiedete Bauabrechnung auf finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit und finanzielle Angemessenheit hin zu überprüfen.

Der Rahmenkredit im Umfang von CHF 1'800'000 wurde an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2008 genehmigt. Das Kreditbegehren sah vor, dass der Kreditbetrag während zehn Jahren primär für Schulweg-sicherungen, für allgemeine Verkehrssicherungs- und Signalisationsmassnahmen verwendet werden darf. Gesamthaft über alle Einzelmassnahmen betrachtet, resultiert heute eine Kreditunterschreitung von CHF 546'557.66 (inkl. MWST).

Die RPK kann nach erfolgter Prüfung bestätigen, dass die Bauabrechnung rechnerisch richtig und die getätigten Massnahmen finanziell angemessen waren. Weiter waren die Einzelmassnahmen finanzrechtlich zulässig und die Ausführung lag in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

### Wortmeldungen aus der Versammlung

**Adrian Schneider** meldet sich zu Wort. Es stört ihn, dass der Rahmenkredit über eine solange Dauer von 10 Jahre gelaufen ist. Mit der Zeit wird das Ganze unübersichtlich. Der Gemeinderat hatte zwar eine Informationspflicht. Trotzdem verlieren die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der Zeit den Überblick. Zukünftige Rahmenkredite sollten kürzer sein.

Die Gemeindeversammlung **beschliesst (grossmehrheitlich):**

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Bauabrechnung Verkehrskonzept 2008 mit Gesamtkosten von CHF 1'253'442.34.

- |   |         |   |
|---|---------|---|
| 7 | 39.04   | <b>Wasserversorgung, Anlagen</b>                    |
|   | 39.04.3 | <b>Reservoire</b>                                   |
|   |         | <b>Kreditbegehren für Neubau Reservoir Oberhueb</b> |

Ressortvorsteherin: Silvia Itin

### Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, zu beschliessen:

- Das Bauprojekt sowie den Kredit von CHF 592'000 inkl. MwSt. für den Neubau des Reservoirs Oberhueb wird bewilligt und der Gemeinderat zur allfälligen Darlehensaufnahme ermächtigt.
- Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Ausstellung der Kostenschätzung im August 2019 und der Bauausführung. Die Kosten beinhalten die Mehrwertsteuer.

### **Wasserversorgung Neftenbach**

Die Wasserversorgung Neftenbach betreibt auf dem ganzen Gemeindegebiet sieben Reservoirs mit einem Fassungsvermögen von total 3'070 m<sup>3</sup>. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil der Wasserversorgungsanlagen. Sie stellen die kontinuierliche Versorgung sicher und gleichen Verbrauchsschwankungen aus. Ihr Wasservorrat deckt Verbrauchsspitzen ab, überbrückt allfällige Betriebsstörungen und dient als Löschwasserreserve für die Brandbekämpfung.

### **Bestehendes Reservoir Oberhueb**

Im Weiler Oberhueb oberhalb Neftenbach befindet sich das gleichnamige Reservoir «Oberhueb». Es versorgt die Weiler Mittel-, Unter- und Hinterhueb und über eine Drucksteigerungsanlage den Weiler Oberhueb.

Das bestehende Reservoir mit total 100 m<sup>3</sup> Inhalt wurde im Jahr 1894 aus Stampfbeton erstellt. Die Wasserkammer wird durch eine Trennwand in 50 m<sup>3</sup> Brauch- und 50 m<sup>3</sup> Löschwasserbereich aufgeteilt. In den 90er Jahren wurde das Schieberhaus erweitert, die Wasserkammer neu beschichtet, eine UV-Anlage und eine Drucksteigerungsanlage für die Versorgung des Weilers «Oberhueb» eingebaut.

Zum Schutz der Quellwasserfassung im Gebiet nordwestlich vom Weiler Oberhueb sind im Jahre 1988 rechtsgültige Schutzzonen festgesetzt worden. Dieses Quellwasser fliesst mit natürlichem Gefälle in die Reservoiranlage Oberhueb. Die Quellmenge reicht für den mittleren und aktuell nur knapp für den maximalen Tagesverbrauch in der Druckzone Hueb aus. Das nicht gebrauchte Wasser wird an das Reservoir Oedenhof abgegeben.

### **Bestandsaufnahme/Massnahmen**

Die in den 90er Jahren nachträglich aufgebrachte Beschichtung ist schadhaft. Die nachträglich aufgebrachte Innenbeschichtung weist Blasenbildung auf. Die Blasen sind gefüllt mit Sickerwasser, welches sich vom Untergrund durch den Stampfbeton hin zur Wasserkammer bewegt und durch die kunststoffhaltige Beschichtung gehemmt wird. Bei einem allfälligen Aufplatzen oder Anreissen der Blasen muss davon ausgegangen werden, dass die Qualität des Trinkwassers beeinträchtigt wird. Eine Sanierung drängt sich auf und sollte nicht länger aufgeschoben werden.

Im Weiteren dient das Reservoir Oberhueb als Löschwasserreserve. Bei einem Brandfall im Weiler Oberhueb wird das Wasser direkt aus dem Reservoir gesaugt. Dadurch kann es zu einem Rücklauf von Löschwasser ins Brauchwasser kommen, was zu einer Wasserverschmutzung führen könnte. Auch entspricht die Löschreserve von 50 m<sup>3</sup> nicht mehr den Vorgaben und Richtlinien der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für die vier Weiler. Hier besteht ein ausgewiesener Handlungsbedarf.

Im bestehenden generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) aus dem Jahr 2003 sind keine Massnahmen bezüglich Ausbau oder Sanierung des Reservoirs Oberhueb enthalten, da der Weiler Oberhueb sowie das Reservoir bis 2012 noch auf dem Gemeindegebiet von Buch am Irchel gelegen hat. Gemäss aktuellen Berechnungen wären 100 m<sup>3</sup> Brauchwasser und 100 m<sup>3</sup> Löschreserve notwendig.

Eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Reservoirs oder der Ersatz des Reservoirs durch einen Neubau drängt sich auf.

### **Variantenstudium**

Die beiden Varianten Sanierung mit Erweiterung und Neubau wurden bezüglich Kosten, Unterhaltsfreundlichkeit und Nachhaltigkeit untersucht und bewertet. Aufgrund der Kostenintensität der Variante Sanierung mit Erweiterung und der kürzeren Nutzungsdauer des sanierten Behälters gegenüber eines neuen Behälters hat der Gemeinderat die Variante Neubau der Variante Sanierung mit Erweiterung vorgezogen. Die Ingenieurbüro Gujer AG wurde mit der Ausarbeitung des Bauprojektes beauftragt.

**Bauprojekt**

Das neue Reservoir Oberhueb weist einen Inhalt von 200 m<sup>3</sup> auf. Davon sind 100 m<sup>3</sup> Löschreserve und 100 m<sup>3</sup> Brauchreserve. Mit dem Neubau des Reservoirs wird die Drucksteigerungsanlage so ausgebaut, dass neu über ein Hydrant ausreichend Löschwasser bezogen werden kann. Die Brauchreserve ist so dimensioniert, dass voraussichtlich bis ins Jahr 2060 keine Ausbauten notwendig werden. Um einen genügenden Austausch des Wassers in den Wintermonaten gewährleisten zu können, kann die Brauchreserve variabel betrieben werden. Das neue Reservoir kommt mit einem Abstand von rund 20 m östlich des alten Reservoirs zu liegen. Der Neubau wird aus Beton gefertigt. Für den Bau des Reservoirs wird ein Baurechtsvertrag mit den Grundeigentümern ausgearbeitet.

Nach dem Neubau des Reservoir Oberhueb wird das Reservoir aus dem Jahr 1894 ausser Betrieb genommen. Durch den Neubau mit grösserer Kapazität, wird die Versorgungssicherheit bezüglich Lösch- und Brauchwasser im Gebiet Hueb wesentlich erhöht.

**Weiteres Vorgehen**

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2020 geplant. Es wird mit einer Bauzeit von 9 - 13 Monaten gerechnet.

**Kostenschätzung**

Gemäss Kostenschätzung präsentieren sich die Investitionen wie folgt:

Erwerb von Grund und Rechte	CHF	8'000
Bauarbeiten	CHF	245'000
Nebenarbeiten	CHF	210'000
Technische Arbeiten	CHF	87'000
Anlagekosten exkl. MwSt.	CHF	550'000
Mehrwertsteuer 7.7 %	CHF	42'000
<b>Gesamtinvestition inkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>592'000</b>

Es ist das Ziel des Gemeinderats, den Neubau des Reservoirs Oberhueb mit Kosten von CHF 592'000 inkl. MwSt. zu realisieren.

Dabei entstehen Folgekosten gemäss nachstehender Berechnung:

Kapitalfolgekosten, 3.34 % Abschreibung (Nutzungsdauer 30 Jahre)	CHF	18'400
Kapitalfolgekosten, 1 % Zins	CHF	5'500
Betriebliche und personelle Folgekosten entfallen (da im bisherigen Rahmen)	CHF	0
<b>Total jährliche Folgekosten</b>	<b>CHF</b>	<b>23'900</b>

Anlagen der Wasserversorgung werden über die Wassergebühren finanziert. Aufgrund der aktuell vorhandenen Reserven und der Finanzplanung ist keine Gebührenerhöhung vorgesehen.

**Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt der Gemeindeversammlung, das Bauprojekt und den Kreditantrag für den Neubau des Reservoirs Oberhueb im Umfang von CHF 592'000.- inkl. MwSt. zu bewilligen und den Gemeinderat zur allfälligen Darlehensaufnahme zu ermächtigen.

### **Feststellungen der RPK**

Die RPK hat den Antrag/den Gemeinderatsbeschluss vom 21. August 2019 auf finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit und finanzielle Angemessenheit hin zu überprüfen. Von Gesetzes wegen nicht Gegenstand der Prüfung ist, ob das Begehren sachlich angemessen, d.h. zweckmässig ist.

Dem Kreditantrag liegt eine zeitnahe Kostenschätzung mit einer möglichen Abweichung von +/-15 % zugrunde. Die RPK bestätigt, dass die Investitionen und die Baukosten von CHF 592'000.- inkl. MwSt. zu diesem Zeitpunkt rechnerisch korrekt sind und das Begehren finanzrechtlich zulässig ist.

### **Wortmeldungen aus der Versammlung**

Aus der Versammlung wird die Diskussion nicht gewünscht.

Die Gemeindeversammlung **beschliesst (grossmehrheitlich):**

1. Das Bauprojekt sowie den Kredit von CHF 592'000 inkl. MwSt. für den Neubau des Reservoirs Oberhueb wird bewilligt und der Gemeinderat zur allfälligen Darlehensaufnahme ermächtigt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Ausstellung der Kostenschätzung im August 2019 und der Bauausführung. Die Kosten beinhalten die Mehrwertsteuer.

8      39.04      **Wasserversorgung, Anlagen**  
         39.04.1    **Hydranten- und Transportnetz**  
                         **Kreditbegehren für Neubau Ringleitung Buck**

Ressortvorsteherin:      Silvia Itin

### **Antrag an die Gemeindeversammlung**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, zu beschliessen:

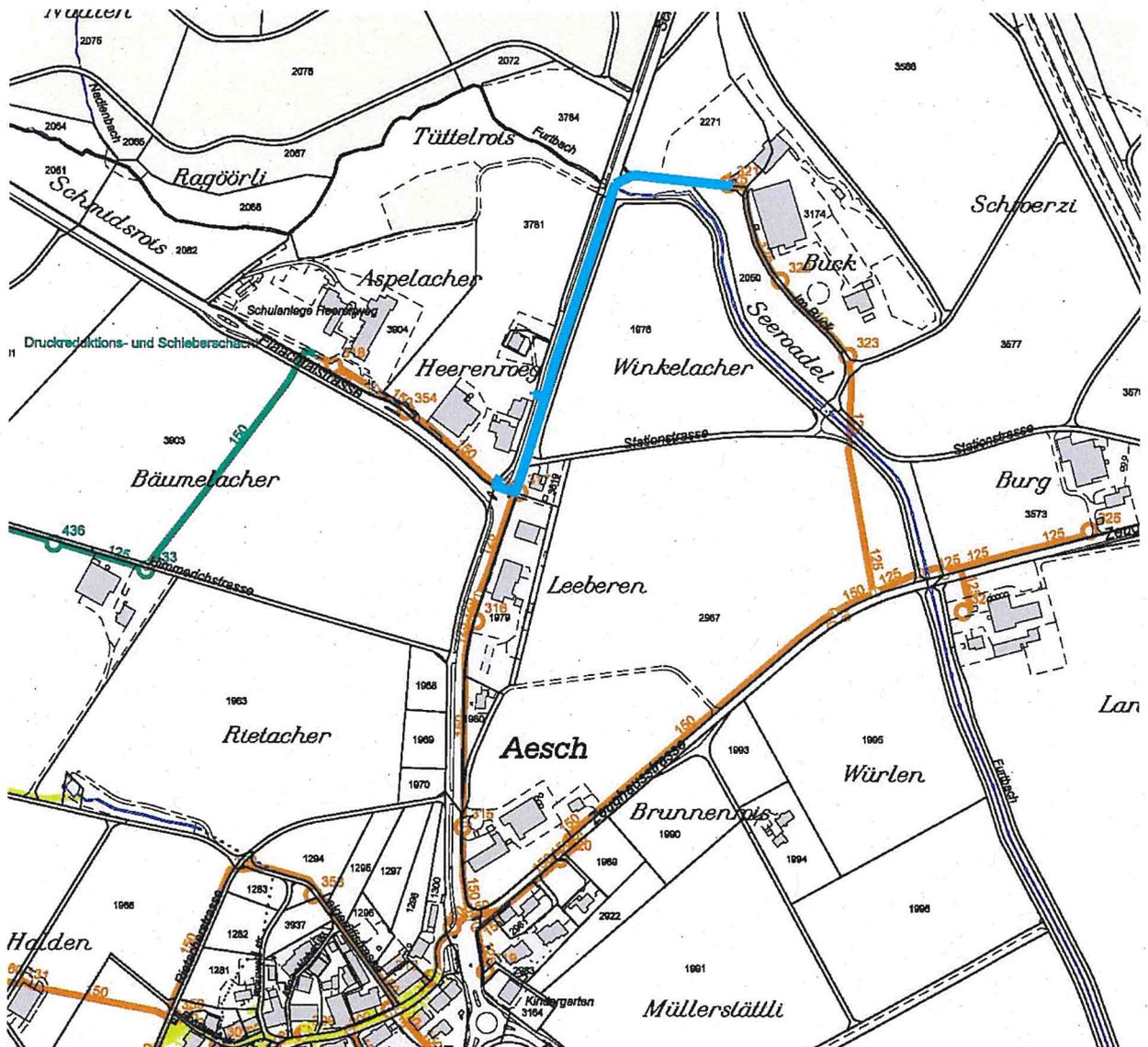
- Das Bauprojekt sowie der Kredit von CHF 300'000 inkl. MwSt. für den Neubau Ringleitung Buck wird bewilligt und der Gemeinderat zur allfälligen Darlehensaufnahme ermächtigt.
- Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Ausstellung der Kostenschätzung im April 2019 und der Bauausführung. Die Kosten beinhalten die Mehrwertsteuer.

### **Ausgangslage**

Das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) sieht den Bau einer neuen Wasserleitung (DN 150 mm) entlang der Schaffhausenstrasse, Aesch, von der Verzweigung Flaachtalstrasse bis zur Siedlung im Buck vor. Mit dem Bau der rund 380 m langen Leitung wird die Lösch- und Versorgungssicherheit der Siedlung im Buck und der Bauernhöfe entlang der Zeughausstrasse erhöht. Gemäss Netzhierarchie handelt es sich um eine Hauptleitung und die Kosten gehen alleine zulasten der Gemeinde Neftenbach. Mit Beschluss vom 2. Oktober 2019 hat der Gemeinderat das Bauprojekt mit Kosten von CHF 300'000.- genehmigt. Die Kreditbewilligung obliegt gemäss Gemeindeordnung bei der Gemeindeversammlung.

Das kantonale Tiefbauamt beabsichtigt, die Schaffhausenstrasse, ab Verzweigung Zeughausstrasse in Richtung Nord bis über die Gemeindegrenze hinaus, im Jahr 2020 zu sanieren. Es ist zwingend, dass die neue Leitung vor oder koordiniert mit der Instandsetzung der Schaffhausenstrasse gebaut wird.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 6. Februar 2019 einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 20'000.- bewilligt. Die Projekterarbeitung erfolgte in Koordination mit dem Instandsetzungsprojekt des Kantonalen Tiefbauamt Zürich.



Das vorliegende Projekt umfasst den Neubau einer Ringleitung der Wasserversorgung in Aesch auf einer Länge von rund 380 m (blau).

### Projektbeschreibung

#### Linienführung

Im Abschnitt Einmündung Flaachtalstrasse bis zur Zufahrt Im Buck wird die neue Wasserleitung am östlichen Fahrbahnrand der Schaffhausenstrasse geführt. In der Zufahrtsstrasse Im Buck wird die neue Wasserleitung bis zum Zusammenschluss beim Hydranten Nr. 321 am nördlichen Fahrbahnrand geführt. Alte Hydranten werden

durch neue ersetzt. Wo die Löschwasserversorgung ungenügend ist, wird im Siedlungsbereich (Liegenschaft Schaffhausenstrasse 123) ein zusätzlicher Hydrant aufgestellt. Die Liegenschaft Schaffhausenstrasse 123 wird neu ab dem zusätzlichen Hydranten erschlossen. Die alte Zuleitung, welche vom Hausanschluss der Liegenschaft Schaffhausenstrasse 121 abzweigt, muss von diesem abgetrennt werden.

### Hausanschlüsse

Die alten Hauswasseranschlüsse werden im Strassenbereich generell erneuert und ausserhalb, wo erforderlich, mit dem Bau der Versorgungsleitung geprüft und bei Bedarf koordiniert mit dem Hauptleitungsbau ersetzt. Die Aufwendungen im Bereich der Privatgrundstücke sowie der Mehraufwand gegenüber den reinen Umhängearbeiten an die neue Hauptleitung gehen zulasten der jeweils betroffenen Grundeigentümer. Innerhalb des Strassengebietes werden sämtliche alten Anschlussleitungen aus Guss durch PE-Leitungen ersetzt.

### Rohrmaterial

Als Rohrmaterial sind Steckmuffenrohre aus duktilem Guss mit Faserzement-Beschichtung (innen und aussen) vorgesehen. Die Nennweite für die Versorgungsleitung beträgt 150 mm.

### Durchleitungsrechte

Für den Bau der Wasserleitung sind keine neuen Durchleitungsrechte notwendig, da die neue Leitung durchwegs im Strassengebiet (Eigentümer Tiefbauamt Kanton Zürich) Platz findet. Vom Kanton wird für den Leitungsbau eine Verfügung gestützt auf § 37 des Strassengesetzes ausgestellt werden. Damit wird eine einmalige Gebühr fällig, welche in den Nebenkosten enthalten ist.

### Kosten

Die Gesamtaufwendungen für das vorliegende Projekt betragen CHF 320'000.-.

Auszug aus dem Kostenvoranschlag:

Bauarbeiten	CHF	255'000
Technische Arbeiten	CHF	40'000
Nebenarbeiten	CHF	25'000
Totale Kosten	CHF	320'000
Abzüglich Projektierungskredit vom 06.02.2019	CHF	./ 20'000
<b>Total Ausführungsprojekt (Objektkredit)</b>	<b>CHF</b>	<b>300'000</b>

Als Preisbasis für den Kostenvoranschlag wurden entsprechende Preise vom April 2019 verwendet. Der Betrag ist im Investitionsprogramm eingestellt.

### Folgekosten

Der Objektkredit zur Erweiterung des Wasserleitungsnetzes verursacht jährlich wiederkehrende Folgekosten:

Kapitalfolgekosten, 2 % Abschreibung (Nutzungsdauer 50 Jahre)	CHF	6'400
Kapitalfolgekosten, 1 % Zins	CHF	3'200
Betriebliche und personelle Folgekosten entfallen (da im bisherigen Rahmen)	CHF	0
<b>Total jährliche Folgekosten</b>	<b>CHF</b>	<b>9'600</b>

Anlagen der Wasserversorgung werden über die Wassergebühren finanziert. Aufgrund der aktuell vorhandenen Reserven und der Finanzplanung ist keine Gebührenerhöhung vorgesehen.

### **Bauausführung**

Gemäss Grobterminprogramm ist der Baubeginn, vorbehältlich der notwendigen Projekt- und Kreditgenehmigung durch die Gemeinde und den Kanton, ab Mitte April 2020 vorgesehen.

Die Realisierung des Wasserleitungsbaus muss auf die Bauarbeiten der Strassensanierung der Schaffhausenstrasse durch das Tiefbauamt Kanton Zürich abgestimmt werden. Die Dauer der Ausführung des Leitungsbaus und der Strasseninstandsetzung dieser Etappe beträgt ca. elf Wochen.

In der Schaffhausenstrasse von der Zeughaus- bis zur Flaachtalstrasse liegt eine rund 80-jährige Wasserleitung. Der Ersatz dieser Wasserleitung wurde in einem separaten Projekt geplant und vom Gemeinderat als gebundene Ausgabe bewilligt. Dieser Wasserleitungsersatz wird ebenfalls zusammen mit der Strasseninstandstellung erfolgen und voraussichtlich ab März 2020 ausgeführt.

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragt der Gemeindeversammlung, den Kredit von CHF 300'000.- (inkl. MWST) für den Neubau der Ringleitung Buck zu genehmigen.

### **Feststellungen der RPK**

Die RPK hat den Antrag des Gemeinderats (Beschlussdatum 2. Oktober 2019) zuhanden der Gemeindeversammlung auf finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit und finanzielle Angemessenheit hin zu überprüfen. Von Gesetzes wegen nicht Gegenstand der Prüfung ist, ob das Begehren sachlich angemessen, d.h. zweckmässig ist.

Das kantonale Tiefbauamt beabsichtigt, die Schaffhausenstrasse im Jahr 2020 ab der Verzweigung Zeughausstrasse in Richtung Nord zu sanieren. Der Zeitpunkt bietet sich darum zum Bau einer 380 m langen Ringleitung zwecks Sicherstellung der Lösch- und Versorgungssicherheit der Siedlung im Buck und der Bauernhöfe entlang der Zeughausstrasse an. Mit dieser Massnahme wird die Versorgungssicherheit von rund 50 Einwohnern in Aesch gewährleistet. Gemäss Netzhierarchie hat die Gemeinde Neftenbach sämtliche Bau- und Folgekosten zu tragen. Nach Angaben der Gemeindeverwaltung handelt es sich dabei um eine einmalige Massnahme. Die Kreditsumme von CHF 300'000 (inkl. MWST) kann sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen Ausstellung der Kostenschätzung im April 2019 und der tatsächlichen Bauausführung erhöhen oder ermässigen.

Die RPK bestätigt, dass der Kreditantrag finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist.

### **Wortmeldungen aus der Versammlung**

Aus der Versammlung wird die Diskussion nicht gewünscht.

### **Die Gemeindeversammlung beschliesst (grossmehrheitlich):**

1. Das Bauprojekt sowie der Kredit von CHF 300'000 inkl. MwSt. für den Neubau Ringleitung Buck wird bewilligt und der Gemeinderat zur allfälligen Darlehensaufnahme ermächtigt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Ausstellung der Kostenschätzung im April 2019 und der Bauausführung. Die Kosten beinhalten die Mehrwertsteuer.

**9 28.04.0 Kaufverhandlungen, Vorverträge**  
**Verkauf Liegenschaft Zürichstrasse 12**

Ressortvorstand: Peter Meier

**Antrag an die Gemeindeversammlung**

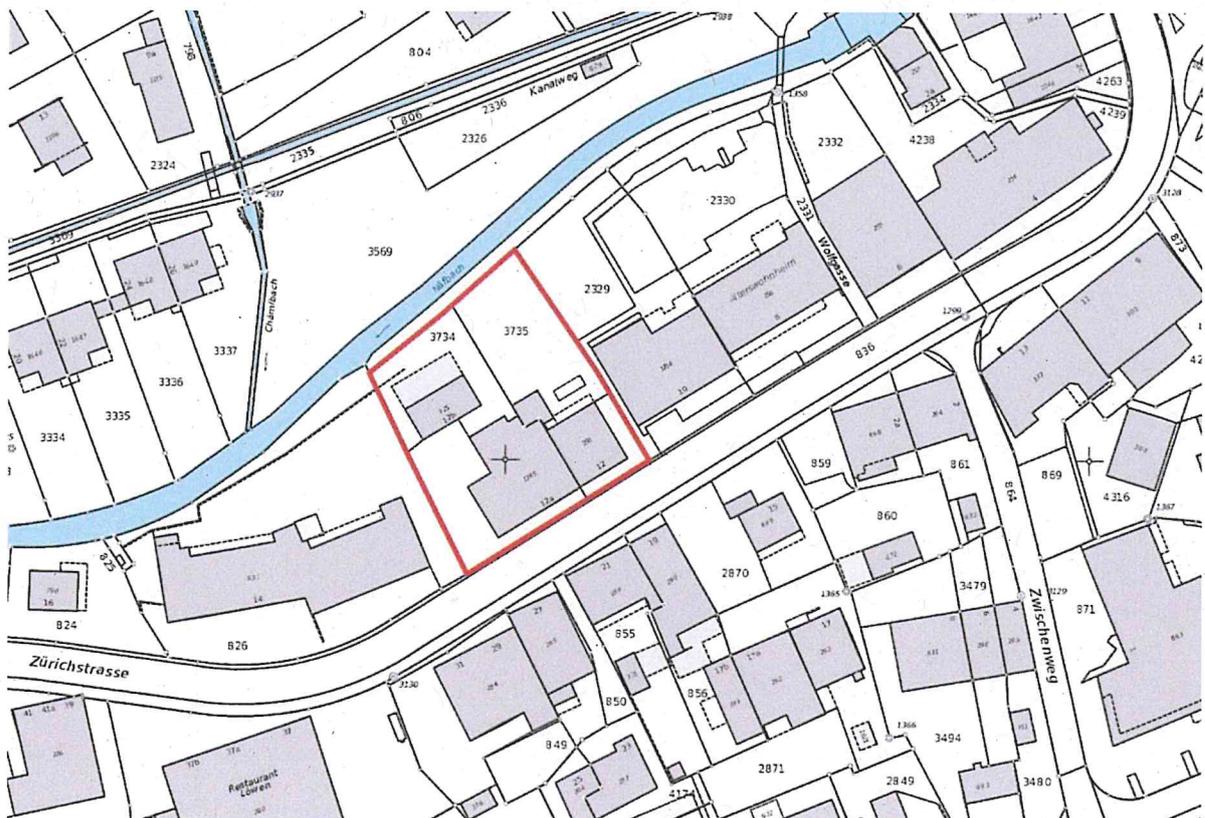
Der Gemeindeversammlung wird beantragt, zu beschliessen:

Der Gemeinderat wird ermächtigt, das beste Angebot für den Verkauf der Liegenschaft Zürichstrasse 12, anzunehmen, mit folgenden Rahmenbedingungen:

- Verkauf der sich in der Kernzone überkommunes Ortsbild befindenden zusammen 1'386 m<sup>2</sup> 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.
- Es ist ein Kaufvertrag abzuschliessen und öffentlich zu beurkunden.
- 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.

**Ausgangslage / Vorhaben**

Die Politische Gemeinde Neftenbach hat die zusammen 1'386 m<sup>2</sup> 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 überkommunes Ortsbild, in zwei Schritten in den Jahren 2005 und 2010 für insgesamt CHF 1'020'000.- erworben. Hauptgrund war damals, die benachbarte Alterssiedlung 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 gegeben. 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.

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Gemeinderat zu ermächtigen, das beste Angebot für den Verkauf der Liegenschaft Zürichstrasse 12 anzunehmen und den Kaufvertrag mit den im Gemeinderatsbeschluss vom 04. September 2019 umschriebenen Rahmenbedingungen abzuschliessen.

### **Feststellungen der RPK**

Die RPK hat den Antrag/den Gemeinderatsbeschluss vom 4. September 2019 auf finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit und finanzielle Angemessenheit hin zu überprüfen. Von Gesetzes wegen nicht Gegenstand der Prüfung ist, ob das Begehren sachlich angemessen, d.h. zweckmässig ist.

Die RPK geht davon aus, dass die konkreten Verkaufsanstrengungen einen schlussendlich höheren Verkaufserlös als den festgelegten Mindestpreis von CHF 1,1 Mio. ergeben. Der seinerzeitige Erwerb des «Fischerhauses» erfolgte bekanntlich zur gelegentlichen Erweiterung der vorhandenen Alterswohnungen. Gemäss Einschätzung des Gemeinderates ist jedoch mittelfristig mit einem eher rückläufigen Bedarf an Alterswohnungen zu rechnen. Die RPK hat deshalb keine Einwände zum Vorhaben des Gemeinderates, die Liegenschaft Zürichstrasse 12 gemäss GR-Beschluss vom 04.09.2019 zu veräussern.

### **Wortmeldungen aus der Versammlung**

**Erika Bösch** erinnert an die Geschichte. Sie habe damals für die Alterswohnungen gekämpft. In den Liegenschaften Zürichstrasse 8 und 10 konnten ursprünglich subventionierte Wohnungen erstellt werden. Nach der Kündigung und Rückzahlung der Subvention wollte der Gemeinderat diese Liegenschaften verkaufen. Der Gewerbeverein machte sich stark und gründete die Genossenschaft. Die Gemeinde hat es heute nicht nötig, die Liegenschaft Zürichstrasse 12 zu verkaufen. Man könnte ein Mehrgenerationenhaus, WG usw. bauen. Leider wurde früher aus einem vorhandenen Legat Investitionsanteile am AZiG finanziert. Das Geld könnte man heute brauchen. Die Scheune würde sich ideal für einen Gemeinschaftsraum eignen. Dieser könnten Familien mieten. Die hätten sicher Freude. Denn für Anlässe gibt es zu wenig mietbaren Räume in der Gemeinde. Sie würde es sehr begrüßen, wenn grosse Wohnungen für WG's und Gemeinschaftsräume erstellt würden.

**Adrian Schneider** erinnert, dass jeder Gemeinderat ein Grundstück veräussern wolle. Man möge sich an die Geschäfte altes Gemeindehaus, Widmerwiese, Zentrumswiese usw. zurückerinnern. Ohne Not sollte keine Liegenschaft verkauft werden. Vermutlich ist die Gemeinde in Zukunft irgendwann noch froh, wenn die Liegenschaft noch im Gemeindeeigentum ist. Bei einer Sanierung der Liegenschaft lässt sich sicher mit dem Heimatschutz reden.

**Martin Vontobel** ist der Meinung, dass bereits der Kauf der Liegenschaft nicht klug war. Der damalige Zweck kann nie erfüllt werden. Zudem hat die Genossenschaft Wolfgässli keinen Bedarf an der Liegenschaft. Die Liegenschaft ist zudem in einem erbärmlichen Zustand und würde die Gemeinde nur viel Geld kosten. Er macht den Hinweis, dass es in der Gemeinde genügend Räume zu mieten gibt. Er sieht keinen Bedarf an dieser Liegenschaft. Er unterstützt den Antrag des Gemeinderates.

**Kirchenpflegepräsident Peter Schmid** informiert, dass der Chileträff jederzeit gemietet werden kann. Dazu wird jeweils ein Vertrag ausgestellt. Die Kirchgemeinde hatte auch einmal eine Liegenschaft gekauft. Aufgrund der notwendigen Investitionen wurde es wieder veräussert. Mit dem Erlös konnte der Chileträff finanziert werden. Er unterstützt den Antrag des Gemeinderates.

**Jürg Ryffel** ist ebenfalls der Meinung, dass nicht verkauft werden soll, wenn keine Not vorhanden ist. Er möchte wissen, ob die Abgabe im Baurecht überlegt wurde.

**Gemeinderat Peter Meier** antwortet, dass diese Überlegung angestellt wurde. Durch ein Baurecht werde der Erwerber noch mehr eingeschränkt.

**Gemeinderat Beat Brandenberger** zeigt am Beispiel Zürichstrasse 51 auf, dass solche Bauvorhaben schwierig sind. Sie benötigen eine lange Planung, sind teuer und intensiv.

Die Gemeindeversammlung **beschliesst (grossmehrheitlich):**

Der Gemeinderat wird ermächtigt, das beste Angebot für den Verkauf der Liegenschaft Zürichstrasse 12, anzunehmen, mit folgenden Rahmenbedingungen:

- Verkauf der sich in der Kernzone überkommunales Ortsbild befindenden zusammen 1'386 m<sup>2</sup> 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.
- Es ist ein Kaufvertrag abzuschliessen und öffentlich zu beurkunden.
- 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.

10 16.04.1 Initiativen, Anfragen

Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes

Es sind keine Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes eingegangen.

Die Versammlungsleiterin Maja Reding Vestner fragt die anwesenden Stimmberechtigten an, ob sie Einwendungen gegen die Geschäftsführung oder gegen die Durchführung der Abstimmung erheben möchten. Ferner verweist Maja Reding Vestner auf das Recht zur Protokolleinsicht, welches nach Publikation des Abstimmungsergebnisses in der Zeitung „der Landbote“ sowie auf der Homepage der Gemeinde Neftenbach, möglich ist. Ebenso können ab diesem Zeitpunkt die gefassten Beschlüsse nach den gesetzlichen Bestimmungen angefochten werden.

Es werden keine Wortmeldungen erhoben.

Die Gemeindepräsidentin schliesst um 21.50 Uhr den offiziellen Teil der Gemeindeversammlung und dankt den Anwesenden für ihre Teilnahme. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung orientiert der Gemeinderat über Aktuelles aus dem Gemeinderat bzw. aus dem Gemeindehaus.

Für richtiges und vollständiges Protokoll:

  
Maja Reding Vestner, Gemeindepräsidentin:

Martin Schmid, Gemeindeschreiber:



Sonja Richter, Stimmzählerin:



Patrick Stettler, Stimmzähler:

