



gemeinde mettmenstetten

Gemeindeverwaltung
Albisstrasse 2
8932 Mettmenstetten
www.mettmenstetten.ch

gemeinde@mettmenstetten.ch
Tel. 044 767 90 10

Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten unserer Gemeinde werden zu einer Gemeindeversammlung eingeladen auf

**Montag, 13. Dezember 2021, 19.30 Uhr,
Mehrzweckhalle Wygarten,**

zur Behandlung der folgenden Geschäfte:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Budget/Steuerfuss 2022 | 2 |
| 2. Doppelkindergarten Pavillon, Sanierung und Umbau, Genehmigung Bauprojekt und Objektkredit | 10 |
| 3. Veräusserung des Gemeindegrundstücks Kat.-Nr. 2537, Verkaufsermächtigung | 16 |

Der Beleuchtende Bericht sowie das für die Gemeindeversammlung geltende Schutzkonzept sind ab Montag, 29. November 2021 auf der Homepage www.mettmenstetten.ch einsehbar oder werden auf Verlangen kostenlos zugestellt.

Gemeinderat

Mettmenstetten, im November 2021

1. Budget/Steuerfuss 2022

Beantragter Beschluss:

1. Das Budget 2022 wird wie folgt festgesetzt:

Budget		
Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr. 26'552'900
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr. 12'880'800
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr. -13'672'100
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr. 10'385'700
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr. 100'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr. -10'285'700
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr. 0
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr. 0
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr. 0

2. Der Steuerfuss 2022 wird für das Jahr 2022 auf 82 % (Vorjahr 78 %) festgesetzt.

Antrag zum Steuerfuss		
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		Fr. 16'000'000
Steuerfuss		% 82
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr. -13'672'100
	Steuerertrag bei 82%	Fr. 13'120'000
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr. -552'100

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Bericht

a) Die wirtschaftliche Lage der Gemeinde und ihre mutmassliche Entwicklung

Rückblick (2016-2020)

Ein starkes Bevölkerungswachstum mit überproportionalem Anstieg der Schülerzahl und verschiedenen Zunahmen im seinerzeit sehr tiefen Aufwandniveau (Verwaltung, Soziales, etc.) sind die grössten Herausforderungen für den Haushalt. Für die vergangenen fünf Jahre steht im Steuerhaushalt den hohen Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 20.0 Mio. Franken eine Selbstfinanzierung von 12.8 Mio. Franken gegenüber, was einem Selbstfinanzierungsgrad von 64 % entspricht. Unter Berücksichtigung der Nettoinvestitionen im Finanzvermögen (1.4 Mio.) resultierte ein Haushaltsdefizit von 8.5 Mio. Franken. Das Nettovermögen ohne Gebührenhaushalte beträgt per Ende 2020 17.3 Mio. Franken. Das ist im Vergleich mit den Zürcher Gemeinden ein hoher Wert für die Substanz. Dies bestätigt auch die Tatsache, dass bei (noch!) hoher Liquidität keine Schulden vorhanden sind. Die Gesamtsteuerbelastung (inkl. Sekundarschule) hat in den vergangenen Jahren um drei Prozentpunkte abgenommen. Der Steuerfuss der Politischen Gemeinde (inkl. Primarschule) liegt seit 2015 stabil bei 78 %. Verglichen mit den anderen Gemeinden im Kanton Zürich wird 2020 in allen Bereichen ein unterdurchschnittlicher Aufwand ausgewiesen. Mit 2.7 Mio. Franken (ohne Gebührenhaushalte) liegt die Selbstfinanzierung im 2020 leicht höher als im Vorjahr. Verschiedene Aufwandsteigerungen (Bildung, Allgemeine Verwaltung, Pflegefinanzierung, etc.) und tiefere Grundstückgewinnsteuern konnten mit mehr Ressourcenausgleich und höheren Erträgen (Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe, ZKB, Nachsteuern) ungefähr kompensiert werden. Der so erzielte Selbstfinanzierungsanteil von 11.6 % entspricht einem mittleren Wert. Mit dem Abschluss 2020 liegt die Steuerkraft bei 86 % vom kantonalen Mittelwert. Nach wie vor besteht eine Abhängigkeit vom Ressourcenausgleich (Zuschüsse für Gemeinden mit bis 95 % Steuerkraft vom kantonalen Mittelwert).

Ausblick (2021-2025):

Der von externer Stelle (swissplan.ch) erstellte Finanzplanungsbericht, der den Planungshorizont bis 2025 beleuchtet, führt u.a. Folgendes aus:

Die Coronavirus-Pandemie bleibt weiterhin Taktgeberin für die wirtschaftliche Entwicklung. Entsprechend unterliegen konjunkturelle Vorhersagen weiterhin einer grossen Unsicherheit. Nach dem starken Einbruch der weltwirtschaftlichen Tätigkeit im 2020 setzt 2021 eine Erholung ein. Weil sich die Wirtschaftsakteure immer besser auf die Pandemie einstellen, Investitionsprojekte nachgeholt werden und der Aussenhandel wieder robust wächst, dürfte das Schweizer BIP bis Ende 2021 das Vorkrisenniveau wieder erreichen. Die Krise am Arbeitsmarkt ist hingegen noch nicht ausgestanden. Teuerung und Zinsen dürften zwar leicht ansteigen, aber bei anhaltend expansiver Geldpolitik weiterhin tief bleiben. Die grössten Risiken liegen neben dem Pandemieverlauf und dessen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt (beispielsweise Konkurse) in den Effekten der internationalen Konjunkturpakete, der hohen privaten und öffentlichen Verschuldung, der Weltsicherheitslage sowie den Beziehungen der Schweiz zu den wichtigsten Partnern (beispielsweise mit der EU).

Die Prognose des Finanzhaushaltes wird weiterhin durch zahlreiche noch immer unbestimmte Auswirkungen der Pandemie auf der Aufwand- und Ertragsseite erschwert. Das sehr grosse Investitionsvorhaben in die Raumentwicklung beeinflusst die Rechnung massgeblich. Zur teilweisen Finanzierung sind zwei Landveräusserungen (geschätzter Verkaufspreis von insgesamt 7.4 Mio. Franken) eingesetzt. Um die Erfolgsrechnung langfristig zu stabilisieren und die für die Amortisation der Schulden nötigen Mittel bereitzustellen, wird ab 2022 mit einer vierprozentigen Steuerfusserhöhung gerechnet. So kann die Erfolgsrechnung mittelfristig ausgeglichen werden. Im Steuerhaushalt resultiert mit einer Selbstfinanzierung von 15 Mio. Franken ein Haushaltsdefizit von 14 Mio. Franken. Die verzinslichen Schulden (brutto) belaufen sich am Ende der Planung auf 20 Mio. Franken. Das Nettovermögen liegt am Ende der Planung bei 3.1 Mio. Franken, was einer knapp durchschnittlich hohen Substanz entspricht. Mit der Steuerfusserhöhung bei ungefähr stabilem kantonalem Mittelwert büsst Mettmenstetten etwas an steuerlicher Attraktivität ein und liegt im Vergleich mit den Bezirksgemeinden an vierter Stelle. Bei den Gebührenhaushalten wird im Abfall mit tieferen Tarifen gerechnet, Abwasser könnte mittelfristig leicht teurer werden. Risikofaktoren sind die unsichere konjunkturelle Entwicklung (inkl. Finanzausgleich), stärkere Aufwandszunahmen (z.B. Soziales, je nach Entwicklung im Arbeitsmarkt), tiefere Grundstückgewinnsteuern, steigende Zinsen und ungünstige gesetzliche Veränderungen.

b) Stand der Aufgabenerfüllung

Die Politische Gemeinde Mettmenstetten verfügt über die personellen Ressourcen, um ihre Aufgaben vollumfänglich zu erfüllen. Ab dem ersten Halbjahr 2020 wurde die vorher geplante und umfassende neue Gemeindeorganisation umgesetzt; die positiven Wirkungen daraus waren im Laufe des Jahres schon deutlich erkennbar. Im 2020 hatte der Gemeinderat keine auf gesetzliche und behördliche Bestimmungen basierenden Beschlüsse gefasst, die grundsätzliche Themen zur Finanzierung betreffen.

c) Erfolgsrechnung, Erläuterungen/Abweichungen Budget 2021/2022:

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2022		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	2'519'200	632'200	2'591'900	638'300	2'500'029.31	536'384.88
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1'376'000	209'100	1'243'900	104'800	1'301'123.48	257'691.35
2 Bildung	11'681'800	1'242'700	10'297'400	1'016'700	9'354'821.12	973'852.70
3 Kultur, Sport und Freizeit	611'400	95'100	576'200	94'900	533'472.25	78'520.55
4 Gesundheit	1'256'300	0	1'178'800	0	1'283'650.49	63'505.00
5 Soziale Sicherheit	5'035'700	2'205'700	4'605'000	1'655'300	4'365'929.90	2'008'082.30
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'763'900	424'300	1'726'200	426'400	1'736'321.85	526'637.16
7 Umweltschutz und Raumordnung	1'354'000	930'000	1'341'000	929'400	1'211'190.69	886'691.95
8 Volkswirtschaft	200'100	588'700	199'500	567'100	194'663.10	778'070.55
9 Finanzen und Steuern	754'500	19'673'000	839'900	17'874'100	593'003.98	18'866'562.28
Total Aufwand / Ertrag	26'552'900	26'000'800	24'599'800	23'307'000	23'074'206.17	24'975'998.72
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		552'100		1'292'800	1'901'792.55	
Total	26'552'900	26'552'900	24'599'800	24'599'800	24'975'998.72	24'975'998.72

Die Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres sind erklär- und nachvollziehbar. Zu den einzelnen Begründungen wird auf die entsprechenden Positionen im Budget (vgl. Budget-Details, Erfolgsrechnung, Ziffern 0-9) verwiesen. Die wichtigsten Abweichungen werden wie folgt begründet:

0 Allgemeine Verwaltung

Der Nettoaufwand beträgt Fr. 1'887'000.00 und liegt damit Fr. 66'600.00 tiefer als im Budget 2021. Wesentliche Faktoren, die zu dieser Senkung führen, sind unter anderem weniger Entschädigungen für Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen sowie der Abschluss des 2021 durchgeführten Digitalisierungsprojekts der Politischen Gemeinde.

1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Der Nettoaufwand beträgt Fr. 1'166'900.00, Fr. 27'800.00 höher als im Budget 2021. Dies vor allem aufgrund steigender Beiträge Feuerwehr, Polizei und KESB; dagegen sind Honorare für externe Berater im Budget reduziert worden.

2 Bildung

Der Nettoaufwand beträgt Fr. 10'439'100.00 und liegt damit um Fr. 1'158'400.00 höher als im Budget 2021. Die rasch wachsende Schülerzahl (rund 8 % im Schuljahr 2021/2022) bringt mehr Klassen in Kindergarten und Primarschule mit sich und dadurch erheblich mehr Aufwand im Betrieb. Durch die Schulraumerweiterung ergeben sich grössere, einmalige Anschaffungen für Mobiliar in den Tagesstrukturen und im Bereich Liegenschaften generell. Die erstmaligen Abschreibungen für das Schulraumprojekt (+Fr. 652'000.00) haben einen grossen Einfluss auf das Resultat.

3 Kultur, Sport und Freizeit

Der Nettoaufwand beträgt Fr. 516'300.00 und ist damit Fr. 35'000.00 höher als im Budget 2021. Die erstmalig verbuchten Abschreibungen für das neue Gebäude für Bibliothek und Begegnungsraum (Bezug 1. Quartal 2022) sind massgeblich bestimmend für diese Erhöhung.

4 Gesundheit

Der Nettoaufwand beträgt Fr. 1'256'300.00 und liegt Fr. 77'500.00 höher als im Budget 2021. Es wurden insgesamt höhere Beiträge an die Pflegefinanzierung stationär (Heime) und ambulant (Spitex) budgetiert.

5 Soziale Sicherheit

Der Nettoaufwand beträgt Fr. 2'830'000.00, Fr. 119'700.00 tiefer als im Budget 2021. Bei den Ergänzungsleistungen zur IV rechnen wir mit tieferen Leistungen und höheren Beiträgen des Kantons (neu höherer %-Anteil). Die Ergänzungsleistungen zur AHV werden steigen, wobei die höheren Staatsbeiträge dieses Wachstum überkompensieren. Infolge einer Gesetzesänderung beim Kinder- und Jugendheimgesetz wird Mettmensstetten erheblich stärker belastet. Mehrleistungen werden ausserdem für das Asylwesen und den Sozialdienst erwartet.

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Der Nettoaufwand beträgt Fr. 1'339'600.00, knapp Fr. 40'000.00 höher als im Budget 2021. Hier wirken einerseits Budgetkürzungen bei den Strassensanierungen, andererseits schlagen erheblich höhere Beiträge für den Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) wegen dessen Ertragseinbussen durch Corona zu Buche.

7 Umweltschutz und Raumordnung

Der Nettoaufwand beträgt Fr. 424'000.00, Fr. 12'400.00 mehr als im Budget 2021. Höheren Kosten für die Bekämpfung der Umweltverschmutzung stehen tiefere Aufwendungen für Gewässerverbauungen und für Honorare für externe Berater gegenüber.

8 Volkswirtschaft

Der Nettoertrag beträgt Fr. 388'600.00 und liegt damit Fr. 21'000.00 höher als der Vorjahresplan. Dank steigender Einwohnerzahlen erwarten wir eine höhere Gewinnausschüttung der ZKB.

9 Finanzen und Steuern

Der Nettoertrag beträgt Fr. 18'918'500.00, Fr. 1'884'300.00 höher als im Budget 2021. Die Corona-Pandemie macht die Abschätzung der zu erwartenden Erträge äusserst schwierig, gegenüber dem Vorjahr budgetieren wir die Steuereinnahmen inkl. Grundstückgewinnsteuern erheblich optimistischer, auch wesentlich optimistischer, als vom Gemeindeamt empfohlen. Dagegen erwarten wir einen tieferen Ressourcenausgleich.

d) Investitionsrechnung (Beträge im Budget 2022, in Fr.)

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2022		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 Allgemeine Verwaltung	3'727'000	0.00	9'284'000	0.00	8'943'101.25	0.00
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 Bildung	2'159'000	0.00	1'350'000	0.00	187'122.90	0.00
3 Kultur, Sport und Freizeit	93'000	0.00	93'000	0.00	50'000.00	0.00
4 Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	3'638'366.79	3'346'300.00
5 Soziale Sicherheit	500'000	0.00	70'000	0.00	0.00	0.00
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	837'000	0.00	1'062'000	0.00	248'482.15	0.00
7 Umweltschutz und Raumordnung	3'069'700	100'000	3'968'800	150'000	505'944.55	201'698.10
8 Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	10'385'700	100'000	15'827'800	150'000	13'573'017.64	3'547'998.10
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		10'285'700		15'677'800		10'025'019.54
Total	10'385'700	10'385'700	15'827'800	15'827'800	13'573'017.64	13'573'017.64

Nachfolgend werden die in den Hauptbereichen anstehenden Projekte erläutert.

	Fr.
0 Allgemeine Verwaltung	
Projekt zur Erweiterung des Schul-, Sport- und Begegnungsraums	3'727'000.00
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	
Keine Investitionen geplant.	
2 Bildung	
ICT (Infrastruktur und Geräteanschaffungen) Ausbau	60'000.00
Schulhaus Gramatt, Sanierung/Umbau (Verzug, Realisierung 2021 bis 2023)	1'300'000.00
Pavillon, Doppel KiGa, Sanierung/Umbau	724'000.00
Verwaltungsgebäude, Umnutzung	50'000.00
Schulhaus Dorf, Renovation/Umnutzung (2022/2023)	25'000.00
3 Kultur, Sport und Freizeit	
Mobiliar für Bibliothek und Begegnung (Umbau)	93'000.00
4 Gesundheit	
Keine Investitionen geplant.	
5 Soziale Sicherheit	
Alterssiedlung, Dachsanierung und zusätzlich Photovoltaik	500'000.00
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	
Sanierung Rennweg (inkl. Beleuchtung)	110'000.00
Sanierung Niederfeldstrasse	380'000.00
Neugestaltung Schulhausstrasse (zwischen Rennweg und Obere Fischbachstrasse)	347'000.00
7 Umweltschutz und Raumordnung	
Sanierung Kanalisation	50'000.00
Sanierungen aus Zustandserhebung	250'000.00
ARA Knonau, Anschluss GVRZ Schönau Cham	2'399'200.00
ARA Obfelden, Beitrag Sanierung 2022	11'900.00
ARA Zwillikon, Beitrag Sanierung 2022	8'600.00
Kanalisationsanschlussgebühren 2022	– 100'000.00
Offenlegung des Oberdorfbaches, Teilstück Paradisstrasse bis Gut Freudenberg	150'000.00
Renaturierung des Oberdorfbaches, Abschnitt Leigruppenstrasse	200'000.00
8 Volkswirtschaft	
Keine Investitionen geplant.	
Finanzvermögen	
Keine Investitionen in die Sachanlagen des Finanzvermögens geplant.	

e) Begründung des Antrages zum Steuerfuss

Im vergangenen Jahr wurde festgehalten, dass Massnahmen notwendig sein würden, die zu einer Verbesserung der Ergebnisse führen. Eine Anpassung des Steuerfusses sollte aber nicht vor 2022 erfolgen, da die Auswirkungen der Pandemie auf die Deklaration der Steuern erst mit Verzögerung sichtbar werden. Der Gemeinderat hat mit einem nachhaltig wirksamen Sparprogramm für 2021 und die folgenden Jahre die Aufwände in der Erfolgsrechnung – soweit sie beeinflussbar sind – nochmals gestrafft. Mit den geplanten Verkaufsaktivitäten von zwei Liegenschaften in den Jahren 2021 und 2022 (wirksam in den Jahresrechnungen 2023 und 2024) sollen der Politischen Gemeinde Mittel zufließen, die einerseits die Selbstfinanzierung wenigstens kurzfristig verbessern sollen; andererseits reduzieren die Landverkäufe die Schuldenlast, welche die hohen Investitionen in den Schul-, Sport- und Bewegungsraum verursachen. Mit der Steuererhöhung und dem dadurch ermöglichten teilweisen Schuldenabbau soll der finanzielle Handlungsspielraum der Gemeinde, zum Beispiel für aufgrund des weiterhin hohen Bevölkerungswachstums notwendige Infrastrukturvorhaben, gesichert werden.

Der Gemeinderat hat entschieden, ein Budget 2022 zu erstellen, das eher optimistisch ist, das heisst die Steuereinnahmen wurden erheblich höher eingesetzt als vom Gemeindeamt Zürich prognostiziert. Die Aufwände wurden – entsprechend dem erwähnten Sparprogramm – nachhaltig gestrafft.

Ohne eine Steuerfusserhöhung über die nächsten Jahre werden die Ziele der angemessenen Selbstfinanzierung und der Begrenzung der Fremdverschuldung (vgl. Finanzpolitische Ziele Kapitel f) kurz- und mittelfristig nicht erreichbar sein. Eine auch nur teilweise Rückzahlung der hohen Schulden rückt in weite Ferne, was das Zinsbelastungsrisiko erheblich erhöht.

In seiner Beurteilung der aktuellen und prognostizierten finanziellen Situation kommt der Gemeinderat zur Überzeugung, dass jetzt im Interesse der nachhaltigen Entwicklung der Gemeindefinanzen eine Anhebung des Steuerfusses um vier Prozentpunkte angezeigt ist. Er gewichtet damit die Erreichung der Ziele einer angemessenen Selbstfinanzierung und der mittel- und längerfristigen Begrenzung (nicht des gänzlichen Abbaus) der Fremdverschuldung höher als das Ziel eines Steuerfusses, der unter dem kantonalen Mittelwert liegt.

Der Gemeinderat beantragt, den Steuerfuss um vier Prozentpunkte auf 82 % zu erhöhen. Damit kann eine angemessene Selbstfinanzierung ermöglicht und ein Teil der Schulden über die nächsten zehn Jahre zurückbezahlt werden. Auch bei diesem Vorgehen wird eine Fremdverschuldung in der Höhe von ca. zehn Mio. Franken auf längere Frist, also über die zehn Jahre hinaus, stehen bleiben.

Der Gesamtsteuersatz der Gemeinde würde damit leicht über dem derzeitigen kantonalen Mittel (ca. 3 %-Punkte darüber) zu liegen kommen.

f) Finanzplan 2020 – 2024: Finanzpolitische Ziele, Zielerreichung und Handlungsbedarf

Finanzpolitische Ziele

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

Begrenzung Fremdverschuldung

Die sehr hohen Investitionen in die Raumentwicklung können nicht ohne hohe Fremdverschuldung bewältigt werden. Vorübergehend dürfen die Schulden abzüglich Liquidität (Nettodarlehen) auf maximal 25 Mio. Franken ansteigen. Danach soll die Verschuldung innert zehn Jahren wieder auf höchstens 10 Mio. Franken reduziert werden. Dafür ist ein deutlich über 100 %-iger Selbstfinanzierungsgrad nötig.

Messgrösse

Max. 25 Mio. Franken
Innert 10 Jahren auf
max. 10 Mio. Franken
sinkend

Angemessene Selbstfinanzierung

Um die üblicherweise anfallenden Investitionen zu decken und die Amortisation der Schulden zu ermöglichen, soll die Selbstfinanzierung in der Regel mindestens 10 % der Erträge ausmachen. Aufgrund der künftig hohen Schulden liegt der Zielwert bei der Gemeinde fünfzig Prozent höher.

Messgrösse

Mindestens 10 %
Selbstfinanzierungs-
anteil

Wirtschaftlichkeitsnachweis der laufenden Aufwendungen

In den einzelnen Bereichen sollen die Aufwendungen ohne Begründung nicht über dem kantonalen Mittelwert liegen.

Messgrösse

Nettokosten vs. Median
Kanton Zürich

Attraktiver Gesamtsteuerfuss

Um im Standortwettbewerb über gute Voraussetzungen zu verfügen wird ein stabiler und möglichst attraktiver, unter dem kantonalen Mittelwert liegender, Steuerfuss angestrebt.

Messgrösse

Steuerfuss unter kant.
Mittelwert

Kostendeckende Verursacherfinanzierung

Die Tarife der Gebührenhaushalte werden dem Grundsatz der Eigenwirtschaftlichkeit entsprechend festgesetzt und dem Verursacher belastet. Vorübergehend resultierende Ertragsüberschüsse werden in die Spezialfinanzierung übertragen. Der Bestand soll 10 % des Anlagenwertes zu Wiederbeschaffungskosten nicht übersteigen, aktuelle Entwicklungen bezüglich Finanzierung werden berücksichtigt.

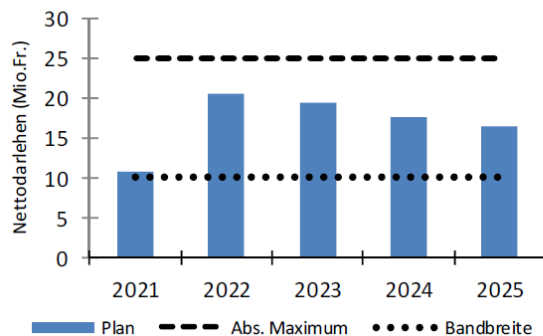
Messgrösse

Stand
Spezialfinanzierung

Zielerreichung

Begrenzung Fremdverschuldung

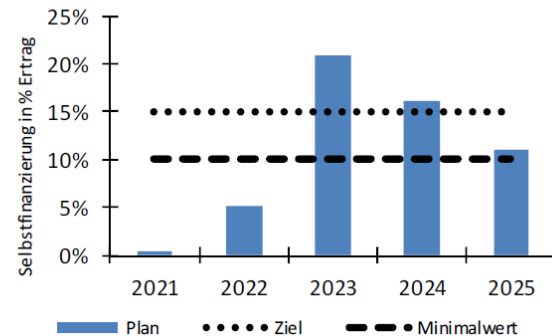
Gesamthaushalt



Die ausserordentlichen Investitionen führen zu einer hohen Darlehensaufnahme. Der Maximalwert von netto 25 Mio. Franken muss nicht ausgeschöpft werden. Ab 2023 kann die Verschuldung abgebaut werden.

Angemessene Selbstfinanzierung

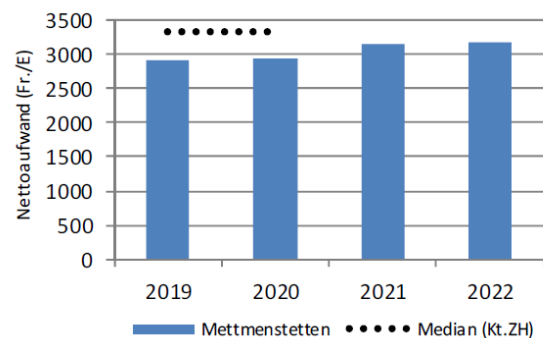
Steuerhaushalt



Ohne Buchgewinn liegt die Selbstfinanzierung ab 2025 mit 10,9 % Selbstfinanzierungsanteil leicht über dem Minimum.

Wirtschaftlichkeitsnachweis

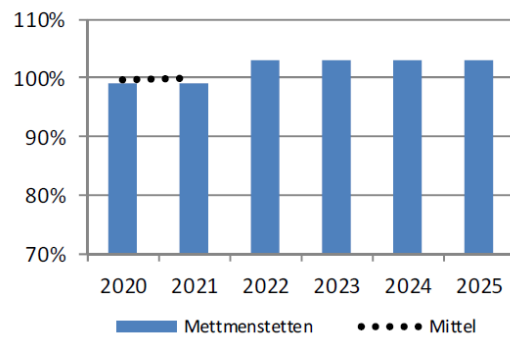
Steuerhaushalt



Aktuell ist das Aufwandniveau unter dem Durchschnitt der zürcherischen Gemeinden.

Attraktiver Gesamtsteuerfuss

Steuerhaushalt



Mit dem ab 2022 vier Prozent höheren Steuerfuss liegt die Steuerbelastung ca. drei Punkte über dem mutmasslich stabilen Mittelwert.

g) Massnahmen

Klammert man die ausserordentlichen Buchgewinne aus, wird die minimal angestrebte Selbstfinanzierung erst im letzten Planjahr erreicht. Voraussetzungen dafür sind ein ab 2022 um vier Prozentpunkte höherer Steuerfuss und ein Ausgabenniveau, das den vorgegebenen zurückhaltenden Rahmen nicht überschreitet. Allfällige negative Entwicklungen (Konjunktur, Finanzausgleich etc.) müssten rasch kompensiert werden. Um den Maximalbetrag der Verschuldung nicht zu überschreiten sind Veräusserungen von Finanzvermögen (ca. 7.4 Mio. Franken) vorgesehen. Können diese Veräusserungen nicht wie geplant realisiert werden, entfallen die Buchgewinne in der Erfolgsrechnung und es bleibt eine entsprechend höhere Verschuldung stehen. Der vorübergehend höhere Steuerfuss kann nach plangemäsem Schuldenabbau ca. im Jahr 2030 wieder gesenkt werden. Als Reaktion auf noch nicht absehbare mögliche Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf den Finanzhaushalt haben sich die Verantwortlichen mit der mittel- und langfristigen Strategie auseinandergesetzt. Mögliche Handlungsfelder sind unter anderem die Begrenzung der Aufwandentwicklung, eine mittelfristig zurückhaltende Investitionsplanung, eine Evaluation der Kernleistungen und ein Steuerfusszielkorridor. Je nach weiterem Verlauf werden einzelne Aktionen ausgelöst.

h) Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Mettmenstetten in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 19. Oktober 2021 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	26'552'900
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	12'880'800
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-13'672'100
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	10'385'700
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	100'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	-10'285'700
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	0
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	0
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	0

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Mettmenstetten finanzrechtlich 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 2022 der Politischen Gemeinde Mettmenstetten entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		Fr.	16'000'000
Steuerfuss		%	82
Erfolgsrechnung			
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-13'672'100
	Steuerertrag bei 82%	Fr.	13'120'000
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr.	-552'100

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2022 auf 82 % (Vorjahr 78%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8932 Mettmenstetten, 08. November 2021
Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

Präsidentin
Susanne Gerber

Aktuarin
Franziska Sykora



2. Doppelkindergarten Pavillon, Sanierung und Umbau, Genehmigung Bauprojekt und Objektkredit

Beantragter Beschluss:

1. Genehmigung des Bauprojekts und Bewilligung eines Objektkredits von Fr. 734'000.00 (inkl. MWST +/- 10 %) über die Sanierung und den Umbau des Doppelkindergartens Pavillon an der Schulhausstrasse 14a (inklusive Umgebungsarbeiten).
2. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die teuerungsbedingten, ausgewiesenen Mehr- oder Minderkosten in der Zeit zwischen Kostenvoranschlag (Stand September 2021) und der Bauausführung.
3. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung 2022.

Das Wichtigste in Kürze

Aufgrund des unerwartet hohen Bevölkerungswachstums von 21 % seit 2014 hat Mettmenstetten mittelfristig nicht genügend Platz für den Kindergarten. Bereits heute führen wir in Mettmenstetten sieben Kindergartenklassen. Bis 2028 müssen wir mit 7.5 Kindergartenklassen rechnen. Der Schulpavillon-Holzbau auf der Wiese neben der mittlerweile abgerissenen Turnhalle Gramatt war ursprünglich als Provisorium gedacht; nach Fertigstellung der Schulraumerweiterung hätte das Gebäude, in welchem heute zwei Kindergartenklassen unterrichtet werden, nach ursprünglicher Planung abgerissen werden sollen. Eine Auswertung verschiedener Um- und Neubau-Optionen durch ein externes Architekturbüro hat ergeben, dass eine umfassende Sanierung (Energie/Fassade) des Schulpavillons aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen zu bevorzugen ist. Die Kosten des Projekts belaufen sich auf Fr. 734'000.00 (inkl. MWST). Mit dem Umbau der bestehenden Liegenschaft, der Raumreserve im Untergeschoss des Schulhauses Gramatt I und der geplanten Sanierung/Ausbau des Kindergartens Dorf zu einem Dreifach-Kindergarten hat Mettmenstetten genügend Kindergartenraum für die kommenden Jahre.

Bericht

a) Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4338 stehen folgende Gebäude im Eigentum der Politischen Gemeinde:

- » Primarschulgebäude, Schulhausstrasse 4 (Tagesstrukturen Domino, Schulleitung, Schulsozialarbeit, Schulverwaltung)
- » Kindergarten Dorf, Schulhausstrasse 6
- » Schulhaus Dorf, Schulhausstrasse 8
- » Turnhalle, Schulhausstrasse 10 (bereits abgebrochen)
- » Schulhaus Gramatt I, Schulhausstrasse 12
- » Schulhaus Gramatt II, Schulhausstrasse 10 (Neubau, seit August 2021)
- » Pavillon (Kindergarten), Schulhausstrasse 14
- » Doppeltturnhalle und Tagesstruktur, (Neubau, Frühjahr 2022)
- » Container, Schulhausstrasse 14a (bereits abgebrochen)



Grundstückinformation		
Kindergarten	Pavillon	
Erbaut	2003	
Aktuelle Nutzung	2 KG	
Parzelle Nr.	4338	
Gebäude Nr.	1535	
Flächenanteil	323 m ²	

In den kommenden Jahren ist weiterhin mit stark steigenden Einwohner- und Schülerzahlen zu rechnen. Während das laufende Schulraumprojekt (Projekt METT) den revidierten Bevölkerungsprognosen gerade noch angepasst werden konnte (Erweiterung um zwei Klassenzimmer im Schulhausneubau Gramatt II), wurde der höhere Raumbedarf im Kindergartenbereich noch nicht gelöst. Eine mögliche Lösung wäre gewesen, auf dem heutigen Doppelkindergarten (DKG) Niederfeld einen dritten oder vierten Kindergarten (KG) zu realisieren. Diese Option wurde damals bewusst nicht gewählt, um das Gesamtprojekt an diesem Standort nicht durch weitere Einsparungen zu gefährden und um eine harmonische landschaftliche Einbettung anzustreben. Aus diesem Grund formulierte der Gemeinderat im Frühling 2020 den Auftrag,

1. den zukünftigen Raumbedarf für den Kindergarten aufzuzeigen,
2. geeignete Standorte für die Realisierung von weiterem Kindergartenraum zu evaluieren,
3. aufzuzeigen, wie diese Standorte unter Einbezug verschiedener Anforderungskriterien bewertet werden können (Potenzial, Investition und Ablauf),
4. mindestens drei Szenarien aufzuzeigen.

Die Anforderungskriterien wurden dabei folgendermassen definiert und gewichtet:

- | | | |
|----|----------------------|--------|
| a) | Pädagogische Aspekte | (30 %) |
| b) | Planerische Aspekte | (20 %) |
| c) | Finanzielle Aspekte | (40 %) |
| d) | Chancen und Risiken | (10 %) |

Das beauftragte Projektteam erarbeitete zusammen mit dem Architekturbüro Bernhard Stierli Szenarien, welche sowohl Neubauten als auch Anpassungen und Erweiterungen bestehender Gebäude beinhalteten. Der in der ursprünglichen Projekt METT-Planung abzubauende Pavillon (heute durch zwei Kindergartenklassen belegt) wurde in die Studie miteinbezogen.

Es wurden verschiedene Varianten erarbeitet und gemäss den Anforderungskriterien von den Mitgliedern der Projektgruppe mittels einer Nutzwertanalyse bewertet. Bei der Sanierung bestehender Gebäude wurde eine Gesamtsicht eingenommen. So sind nicht nur die Kosten für die Realisierung von KG-Raum aufgeführt, sondern auch die Kosten für energetische Sanierungen, die ohnehin anfallen. Es wurden zwei Bewertungsrounds durchgeführt. Die präferierte Variante beinhaltet im Wesentlichen folgende Elemente:

- » Umbau KG Pavillon zu Doppelkindergarten und Sanierung Fassade/Energie
- » Energetische Sanierung und Anbau KG Dorf zu einem Dreifach-Kindergarten

Diese Variante weist gegenüber den Alternativen insbesondere folgende Vorteile auf:

- » Kostengünstig
- » Bestehender Pavillon muss nicht abgebrochen werden, dadurch resultieren Einsparungen beim Projekt METT.
- » Energetische Sanierung und Ausbau KG Dorf nach Vorgaben Energieleitbild und Gebäudestandard.
- » Flexibilität und Unabhängigkeit: Im Untergeschoss des Schulhauses Gramatt I kann bei Bedarf kostengünstig provisorisch ein achter KG untergebracht werden.

b) Planung

Am 6. April 2021 erteilte der Gemeinderat dem Architekturbüro Stierli, Affoltern am Albis, aufgrund seiner nach Gemeindeordnung zustehenden Kreditkompetenz den Projektierungsauftrag bis und mit Baukreditvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung.

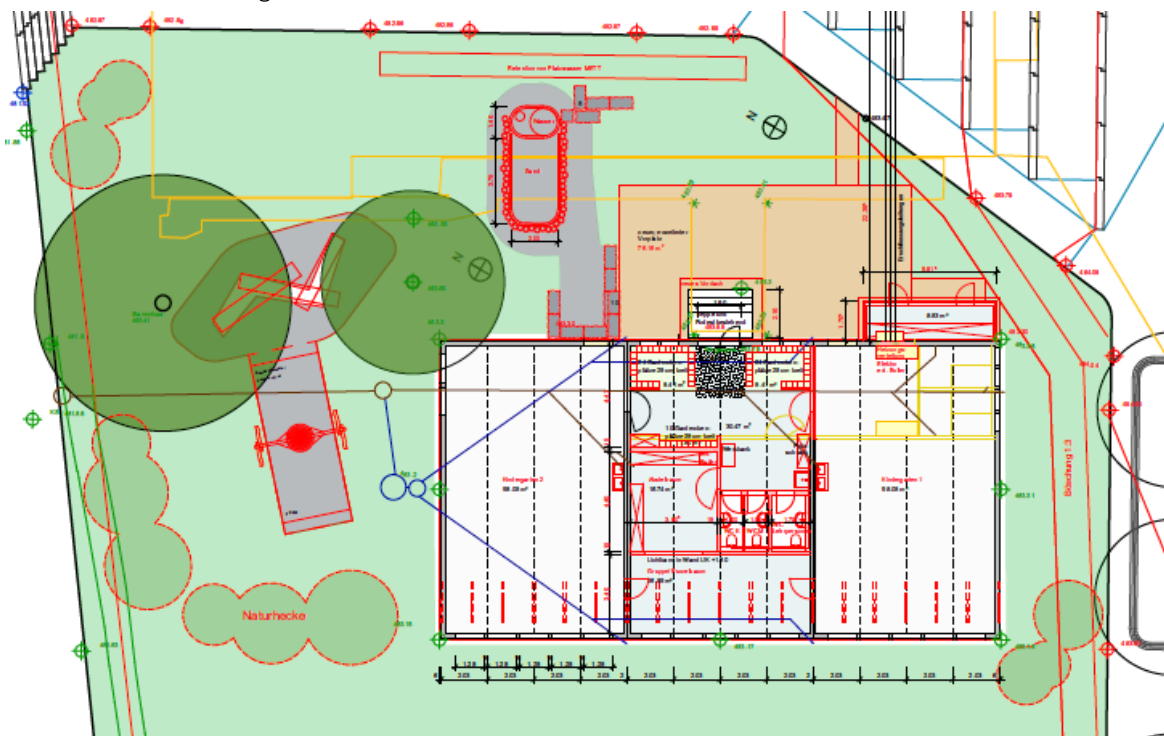
Der neue Kindergarten wird mit Minergie-Standard gebaut. Damit hält die Gemeinde das Leitbild Energie ein, leistet einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und erfüllt gleichzeitig die Vorgaben des Standards für öffentliche Gebäude. Darüber hinaus wird die Umgebungsgestaltung nach den Grundsätzen des Leitbildes Biodiversität ausgeführt.

c) Baubeschrieb

Für den ausführlichen Baubeschrieb sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Unterlagen von Bernhard Stierli Architekten verwiesen. Um die Projektziele zu erreichen, werden zusammenfassend folgende baulichen Massnahmen getroffen:

- » energetische Massnahmen (Ersatz Ölheizung durch Holzschnitzelheizung im Wärmeverbund METT, zusätzliche Wärmedämmung, Fensterersatz), Minergie-Standard,
- » neue Raumaufteilung (bisherige Primarschulzimmer werden in Kindertagesstufenzimmer mit Nebenräumen umgewandelt),
- » Erneuerung Vorplatzbereich,
- » Anschluss an die Werksleitungen,
- » Sanierung Fassade (Farbkonzept lehnt sich an Projekt METT an),
- » Neugestaltung der Umgebung mit Spielplatz.

Die baulichen Eingriffe im Einzelnen:



Umgebung

Der Kindergartenzugang wird neu gestaltet. An der Nordseite wird ein Aussengeräteraum erstellt. Für die Kindergartenkinder werden diverse Spielgeräte (Sandlandschaft, Kletterrampe, Nestschaukel) für Spiel und Plausch zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde Mettmenstetten nimmt bei der Förderung der Biodiversität eine Vorbildfunktion wahr (siehe Leitbild Biodiversität). Dementsprechend wird die Umgebung rund um den Doppelkindergarten Pavillon naturnah gestaltet. Wo möglich, bleiben wertvolle und standorttypische Strukturen und Elemente im der

Umgebungsgestaltung erhalten. Standortfremde und obsoleete Elemente werden entfernt oder angepasst. Die Nutzung und Pflege der Umgebung wird extensiviert.

Werksleitungen

Das bestehende Heizsystem wird durch Anschluss an die Holzschnitzelheizung der Primarschulanlage ersetzt. Die Zuleitungen (Wasser, Abwasser, Heizung, Elektro und IT) müssen neu erstellt bzw. ergänzt werden.

Fassade/Dach

Es werden zusätzlich zwei neue Fenster an der Nordseite (zur besseren Aufsicht durch die Lehrpersonen im Aussenbereich) erstellt. Die Fassade wird saniert und optisch aufgewertet.

Energetische Massnahmen

Um den Vorgaben des Gebäudestandards der Gemeinde Mettmenstetten bei Sanierungen zu genügen, müssen die Minergie-Anforderungen erfüllt werden. Die angestrebten Hauptmassnahmen betreffen ausserdem den Anschluss an den Wärmeverbund METT, den kompletten Fensterersatz, eine neue Wärmedämmung von Boden und Decke und neue mineralische Unterlagsböden. Ausserdem ist die Umrüstung zu einer LED-Beleuchtung vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt über die bestehenden Radiatoren.

Innenbereich

Die Raumaufteilung wird gemäss den Anforderungen an Kindergärten optimiert und neu gestaltet.

d) Kosten

Der zu bewilligende Baukredit nach SIA 102 beruht auf einer Genauigkeit von +/- 10 % (inkl. MWST). Für die Kostenberechnung wurden Erfahrungswerte eingesetzt und Richtofferten eingeholt. Da Bauvorhaben erfahrungsgemäss zu nicht vorhersehbaren Ausgaben führen, ist eine 10 %-ige Reserve eingestellt worden. Der detaillierte Kostenvoranschlag kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

BKP	Arbeitsgattung	Kosten in Fr.
0	Grundstück	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	102'000.00
2	Gebäude / Architekt	453'300.00
4	Umgebung	62'900.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	13'100.00
	Zwischentotal 1	631'300.00
56	Reserve (10 %) von BKP 1,2 und 4 ohne Architekt	49'800.00
	Zwischentotal 2	681'100.00
	Mehrwertsteuer 7.7 %	52'400.00
	Rundung	500.00
	Total	734'000.00

Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt nach den Bestimmungen des öffentlichen Submissionsrechts.

e) Finanzierung

Die Ausgaben sind im Investitionsbudget der Gemeinde enthalten.

f) Termine

Vorbehältlich einer Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ist folgender Ablauf geplant:

» Baueingabe	Dezember 2021
» Baubewilligung, Submissionsverfahren, etc.	Januar-Februar 2022
» Baubeginn	März 2022
» Bauvollendung	August 2022

Während des Umbaus kann der Kindergartenbetrieb im Pavillon nicht aufrechterhalten werden. Zwischen März und August 2022 findet der Kindergartenunterricht im Singsaal und der (bisherigen) Bibliothek des Schulhauses Gramatt I statt.

g) Schlussbemerkung

Die bestehenden sieben Kindergärten werden den Raumbedarf mittelfristig nicht abdecken können. 2021 besuchen insgesamt 146 Kinder (7 Klassen) in Mettmensstetten den Kindergarten; 2028 rechnen wir mit 159 Kindern im Kindergartenalter, was 7.5 Kindergärten entspricht (21 Kinder pro Klasse). Aus Sicht des Gemeinderates ist der Umbaubedarf ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung lässt sich für die nächsten Jahre der Raumbedarf für den Kindergarten abdecken.

Der umgebaute Pavillon und dessen Umgebung erfüllen folgende Kriterien:

- » Der provisorische Pavillon wird zu einem permanenten und vollwertigen Kindergartengebäude für zwei Klassen aufgewertet.
- » Der Charakter der Liegenschaft bleibt erhalten, das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes in Anlehnung an das Projekt METT optimiert.
- » Es erfolgt eine naturnahe Umgebungsgestaltung.
- » Durch die Sanierung des Gebäudes werden wertvolle Ressourcen geschont und weitergenutzt.

Falls die Vorlage nicht angenommen wird, verzögert sich der Ausbau des Kindergartenraums um ein bis zwei Jahre, da ein neues Projekt ausgearbeitet und der Stimmbevölkerung vorgelegt werden muss. Die Kindergartenkinder müssten in dieser Zeit in bestehenden oder neuen Provisorien unterrichtet werden. Beides – eine neues Projekt wie die zwischenzeitlichen Provisorien – führen zudem zu höheren Kosten.

h) Pläne

Die Pläne, der Baubeschrieb und der Kostenvoranschlag können physisch auf der Gemeindeverwaltung oder digital auf der Website der Gemeinde Mettmensstetten www.mettmenstetten.ch eingesehen werden.

i) Antrag der Rechnungsprüfungskommission



gemeinde mettmenstetten

Rechnungsprüfungskommission 2014-2018

**Sanierung und Umbau Doppelkindergarten Pavillon
Antrag des Gemeinderats zur Genehmigung des Bauprojekts und eines Baukredits in der
Höhe von Fr. 734'000.00**

Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates zur Genehmigung des Bauprojekts und zur Bewilligung eines Baukredits von Fr. 734'000 (inkl. MWST) +/- 10% für die Sanierung und den Umbau des Doppelkindergartens Pavillon an der Schulhausstrasse 14a inkl. Umgebungsarbeiten geprüft.

Die im Projekt Schulraumerweiterung vorgesehenen fünf Kindergärten vermögen den Bedarf mittelfristig nicht zu decken. Aufgrund des unerwartet hohen Bevölkerungswachstums werden 7.5 Kindergärten notwendig sein. Ursprünglich war geplant, den Schulpavillon-Holzbau abzureissen. Die Auswertung verschiedener Um- und Neubau-Optionen durch ein externes Architekturbüro hat ergeben, dass eine umfassende Sanierung des Schulpavillons aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen zu bevorzugen ist. Mit dem Umbau der bestehenden Liegenschaft und den Raumreserven in den Schulhäusern Gramatt und Dorf sollte die Gemeinde genügend Kindergartenraum für die kommenden Jahre haben.

Die RPK ist von der Notwendigkeit der Erweiterung des Kindergartenschulraums und von der finanziellen Zweckmässigkeit der Sanierung und des Umbaus des Kindergartens Pavillon überzeugt und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderates zur Genehmigung des Bauprojekts und zur Bewilligung des Baukredits in der Höhe von Fr. 734'000.00 zuzustimmen. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung 2022.

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

Susanne Gerber
Präsidentin

Hugo Zeltner
Leitender Revisor Bauwesen

Mettmenstetten, 8. November 2021

3. Veräusserung des Gemeindegrundstücks Kat.-Nr. 2537, Verkaufsermächtigung

Beantragter Beschluss:

1. Der Gemeinderat wird gestützt auf Art. 14/9 der Gemeindeordnung ermächtigt, das an der Grundrebenstrasse liegende Gemeindegrundstück, Kat.-Nr. 2537, 1'399 m², zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 1'800.00/m² sowie aufgrund einer Bewertung der Angebote gemäss folgenden Kriterien (Bewertungsmatrix):

- | | |
|--|------|
| - Preis | 70 % |
| - Keine Spekulation/klare Vorstellung für Bebauung/Berücksichtigung Leitbild Mettmenstetten, inklusive Gebäudestandard für gemeindeeigene Bauten | 30 % |

zu veräussern bzw. den grundbuchamtlichen Vollzug zu besorgen. Bei entsprechend attraktiven Angeboten kann der Gemeinderat die Liegenschaft alternativ im Baurecht abgeben.

Das Wichtigste in Kürze

Wie bereits verschiedentlich kommuniziert wurde, belasten ausserordentlich grosse Investitionsprojekte – wie das Generationenprojekt METT (Erweiterung des Schul-, Sport- und Begegnungsraums) oder das Anschlussprojekt an die Abwasserreinigungsanlage Schönaue in Cham – die Gemeindefinanzen. Um die Verschuldung zu reduzieren und weiterhin einen attraktiven Steuerfuss sicherstellen zu können, möchte der Gemeinderat Aktiven aus dem Finanzvermögen verkaufen. Nachdem die Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2020 der Veräusserung des Grundstücks an der Dachliserstrasse 11 zustimmte, beantragt der Gemeinderat nun, die gemeindeeigene Parzelle Kat.-Nr. 2537 an der Grundrebenstrasse zu veräussern. Die Parzelle wurde ursprünglich gekauft, um die Erweiterung des Schulraums zu ermöglichen. Mit der Veräusserung wird dem ursprünglich zugedachten Zweck des Grundstücks Genüge getan.

a) Ausgangslage

Infolge ausserordentlich hoher laufender und künftiger Investitionen der Gemeinde Mettmenstetten, insbesondere in den Schul-, Sport- und Begegnungsraum (Projekt im Bau, Abschluss 2021/22), zeichnet sich in den nächsten Jahren ein hoher Mittelbedarf ab, der die vorhandene hohe Liquidität abbauen und die Verschuldung der Gemeinde anwachsen lässt. Die Corona-Krise wird die Situation aufgrund absehbarer höherer Ausgaben und sinkender Steuereinnahmen noch verschärfen.

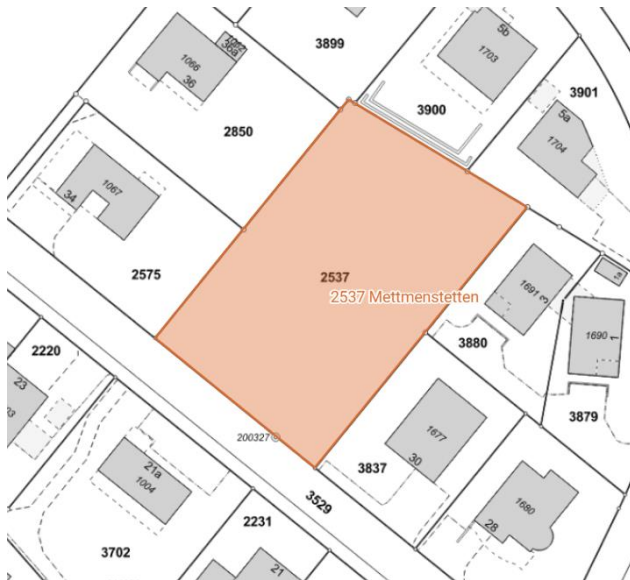
Gemäss den Finanzzielen der Politischen Gemeinde sollen die Schulden in angemessener Frist abgebaut werden. Dies wird nur möglich sein, wenn die Ausgaben konsequent und wo immer möglich begrenzt werden, das Einnahmepotenzial genutzt wird und die Investitionen auf das absolut Dringliche und Notwendige reduziert werden. Eine Möglichkeit, die sich anbietet, um die Selbstfinanzierung zu erhöhen, ist der Verkauf von Anteilen aus dem Finanzvermögen. Der Gemeinderat beabsichtigt, zu diesem Zweck eine Parzelle an der Grundrebenstrasse zu veräussern (Kat.-Nr. 2537).

Das unbebaute Feld wurde bis Ende Oktober 2021 von zehn Parteien gepachtet und als Schrebergärten genutzt. Die Parzelle wurde 1971 mit der Absicht gekauft, in Zukunft die Erweiterung des Schulraums zu ermöglichen. Im Zuge des aktuellen Ausbaus des Schul-, Sport- und Begegnungsraums wurde die Verwendung geprüft und aufgrund der Distanz zum Schulcampus verworfen. Indem die Parzelle verkauft wird, dient sie indirekt ihrem ursprünglich zugedachten Zweck.

b) Beschreibung

Eckwerte der Liegenschaft:

Kat.-Nr.	2537
Grundstückfläche:	1'399m ²
Zone:	Wohnzone, zweigeschossig W2a
Arealüberbauung:	nicht zulässig
Eigentümerin:	Politische Gemeinde Mettmenstetten



c) Veräusserungsbedingungen

Der Stimmbürgerschaft wird kein konkreter Antrag um Verkauf des Grundstückes an einen bestimmten Käufer unterbreitet. Vielmehr soll dem Gemeinderat die Ermächtigung zur Veräusserung erteilt werden. Nach dieser Zustimmung wird das Grundstück ausgeschrieben. Interessenten haben ausserdem die Möglichkeit, die Übernahme im Baurecht anzubieten. Für die Veräusserung gelten folgende Kriterien, wobei letztlich die Veräusserung an jene Partei mit der höchsten erzielten Punktzahl erfolgt:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Mindestverkaufspreis | Fr. 1'800.00/m ² |
| 2. Bewertung der Angebote nach | |
| » Preis | 70 % |
| » Keine Spekulation/klare Vorstellung für Bebauung/Berücksichtigung
Leitbild Mettmenstetten, inklusive Gebäudestandard
für gemeindeeigene Bauten | 30 % |

Mit geeigneten Vertragsklauseln stellt die Gemeinde sicher, dass die Käuferin das Land auch tatsächlich entwickelt, und nicht aus einem überwiegend spekulativen Motiv heraus über mehrere Jahre hält.

d) Finanzielle Auswirkungen des Verkaufs

- | | |
|----------------------------------|---|
| » Verkaufserlös (mindestens) | Fr. 2'518'200.00 (Fr. 1'800.00/m ²) |
| » Buchwert per 31. Dezember 2020 | Fr. 1'014'275.00 (Fr. 725.00/m ²) |
| » Buchgewinn | Fr. 1'503'925.00 |
| » Insertionskosten | Fr. 2'000.00 ca. |
| » Notariatskosten (½) | Fr. 1'500.00 ca. |

Die Politische Gemeinde besitzt im Übrigen noch folgende, veräusserbare «Grundeigentumsreserven» im Finanzvermögen:

» Pünten-/Bachstrasse	9'277 m ²
» Brüel-/Friedhofstrasse	2'737 m ²
» Albisstrasse 12, 14, 16	1'664 m ² (überbaut, Wohnen und Gewerbe)
» Obere Fischbachstrasse 16	2'473 m ² (überbaut, ehem. Amtsschulhaus)

e) Schlussbemerkungen

Angesichts der grossen Nachfrage nach Bauland und dem nach wie vor bestehenden Finanzbedarf für die Realisierung verschiedener Investitionsvorhaben des Gemeindehaushaltes ist der Gemeinderat der Überzeugung, dass sich die Veräusserung des an der Grundrebenstrasse liegenden Gemeindegrundstückes als zweckmässig und sinnvoll erweist, zumal für die Parzelle kein Eigenbedarf erkennbar ist.

f) Antrag der Rechnungsprüfungskommission



gemeinde mettmenstetten

Rechnungsprüfungskommission 2018-2022

Abschied der Rechnungsprüfungskommission zum Verkauf Gemeindeliegenschaft Grundrebenstrasse

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates auf Verkaufsermächtigung für das Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 2537 geprüft.

Aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission ist der Verkauf im Zuge der anstehenden Investitionen sinnvoll und zweckmässig. Die Veräusserungsbedingungen und der mindestens zu erzielende Preis erscheinen angebracht.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Verkaufsermächtigung zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten


Susanne Gerber
Präsidentin


Ingo Bartels

Mettmenstetten, 22. November 2021