

PROTOKOLL

Gemeindeversammlung Politische Gemeinde Neerach 10. Juni 2024, 19.00 bis 21.45 Uhr

Mehrzweckgebäude Sandbuck, Neerach

Vorsteherchaft:

Vorsitz	Martin Engelhard, 1. Vizepräsident
Mitglieder	Sally Albrecht, 2. Vizepräsidentin Willy Breiter, Gemeinderat Jan Vollenweider, Gemeinderat Thomas Gubser, Schulpräsident und Gemeinderat
Protokoll	Marc Bernasconi, Gemeindeschreiber

Der **1. Vizepräsident Martin Engelhard** begrüsst die Anwesenden und dankt diesen dafür, dass sie mit dem Besuch der heutigen Gemeindeversammlung ihre Bürgerrechte wahrnehmen.

Der **Vorsitzende** informiert, dass heute Abend **Gemeindepräsident Markus Zink** fehlt. Er hatte am Wochenende leider einen Herzstillstand erlitten und musste hospitalisiert werden. Es geht ihm den Umständen entsprechend gut und er ist auf dem Wer zur Besserung. Der Gemeinderat entschuldigt deshalb **Gemeindepräsident Markus Zink** für die heutige Versammlung und wünscht ihm alles Gute und schnelle Genesung, damit er bald wieder nach Hause kann.

Deshalb wird **Martin Engelhard** in seiner Funktion als **1. Vizepräsident** zusammen mit seinen Gemeinderatskollegen und Gemeindeschreiber Marc Bernasconi durch die heutige Gemeindeversammlung führen. Die einzelnen Geschäfte werden von den jeweiligen Ressortvorstehern vertreten, d.h. das Traktandum 1 mit der Festsetzung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) durch **Gemeinderat Willy Breiter**, Ressort Hochbau und Planung und die Traktanden 2 bis 4, Baukredit Neubau Asyl- und Notunterkunft, Projektierungskredit Ersatzneubau Mehrzweckgebäude und Jahresrechnung 2023 durch **Gemeinderat Jan Vollenweider**, Ressort Finanzen und Liegenschaften.

Den Abschluss der Versammlung wird der **Vorsitzende** wieder übernehmen.

Eröffnung Gemeindeversammlung

Der **1. Vizepräsident Martin Engelhard** eröffnet die heutige Gemeindeversammlung mit der Feststellung, dass die Publikation ordnungsgemäss, die Ankündigung fristgerecht und die Bekanntgabe der Traktanden nach den Vorschriften erfolgt sind. Die Akten zu den Geschäften sind seit dem 10. Mai 2024 bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Der Beleuchtende Bericht ist am 27. Mai 2024 in alle Haushaltungen zugestellt worden und hat auf der Homepage heruntergeladen werden können.

Rechte und Pflichten Stimmberechtigte

Der **Vorsitzende** macht die Stimmberechtigten auf ihre Rechte und Pflichten aufmerksam, wonach formelle Rügen an die Versammlungsleitung während der Versammlung anzubringen sind und das Protokoll ab dem Zeitpunkt der amtlichen Publikation der Beschlüsse während 30 Tagen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegt.

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann, vom Tag nach der amtlichen Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 kantonales Verwaltungsrechtspflegegesetz, [VRG, LS 175.2]) und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der Rekurs in Stimmrechtssachen gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt insbesondere voraus, dass diese Verletzung bereits in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist.

Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und gewählt:

1. Tonja Kammerer (Mitglied Wahlbüro Neerach)
2. Sandra Meierhofer (Mitglied Wahlbüro)
3. Rita Schlegel (Mitglied Wahlbüro Neerach)

Zahl der Versammlungsteilnehmer

Anzahl Stimmberechtigte:	2'384
Anwesende Stimmberechtigte:	315
Nicht Stimmberechtigte (Gäste):	18
Stimmbeteiligung:	13.21%

Traktandenliste

1. Festsetzung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Neerach (BZO), bestehend aus der Bauordnung, dem Zonenplan, dem Kernzonenplan, und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, alles datiert vom 2. April 2024, sowie Kenntnisnahme vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, ebenfalls datiert vom 2. April 2024. Antrag zur Genehmigung.
2. Baukredit in Höhe von CHF 1'385'000.00, inkl. MWST, für die Realisierung eines Neubaus von verkleideten Container-Modulen für eine Asyl- und Notunterkunft auf dem Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 1397, Juchstrasse, Gebiet "Juch". Antrag zur Genehmigung.
3. Projektierungskredit in Höhe von CHF 390'000.00, inkl. MWST, für das Projekt "Ersatzneubau Mehrzweckgebäude mit Doppelsporthalle Typ B und Bühne, Foyer, Mediothek und Optimierung der Umgebungsgestaltung", Riedterstrasse 1, 8173 Neerach. Antrag zur Genehmigung.
4. Jahresrechnung 2023 Politische Gemeinde Neerach. Antrag zur Genehmigung.
5. Beantwortung allfälliger Anfragen im Sinne von § 17 des kantonalen Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1).

Die Akten und das Stimmregister haben seit dem Freitag, 10. Mai 2024 im Gemeindehaus während den Schalteröffnungszeiten öffentlich aufgelegt.

Die Publikation der Traktandenliste ist auf der Homepage der Gemeinde Neerach vom Freitag, 10. Mai 2024 fristgerecht erfolgt. Der Beleuchtende Bericht sowie die Anträge zu den Geschäften sind den Stimmberechtigten zusammen mit der detaillierten Einladung zur Gemeindeversammlung am Montag, 27. Mai 2024 zugestellt worden.

Der **1. Vizepräsident Martin Engelhard** fragt die Anwesenden an, ob sie mit der publizierten Traktandenliste und der Reihenfolge der Geschäfte, wie vorgeschlagen, einverstanden sind.

Gegen die Traktandenliste und die Reihenfolge der Geschäfte werden **keine Einwände** erhoben.

- 8 B1. BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
 B1.03 Kommunale Planung Neerach
 B1.03.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
- Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)
Festsetzung BZO inkl. Zonenplan, Kernzonenplan, Bericht über die nicht
berücksichtigten Einwendungen sowie Kenntnisnahme Erläuternder
Bericht nach Art. 47 RPV
Genehmigung**
-

Erläuterung der Vorlage

Referent: **Willy Breiter, Gemeinderat, Ressort Hochbau und Planung**

Gemeinderat Willy Breiter orientiert die Versammlung über das Geschäft, verweist auf den Be-
leuchtenden Bericht, den Antrag des Gemeinderates sowie auf die aufgelegenen Akten.

Ausgangslage

Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Politischen Gemeinde Neerach wurde im Jahr 1993
letztmals revidiert. Da Bau- und Zonenordnungen einen Planungshorizont von 15 Jahren aufweisen,
hat der Gemeinderat im Frühjahr 2019 entschieden, eine Gesamtrevision durchzuführen.

Grundlagen

Die BZO-Gesamtrevision basiert

- auf dem zuvor erstellten Siedlungsentwicklungskonzept, SEK, und den darin definierten Zielen,
- auf dem revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung, das sogenannte Raumplanungsgesetz, RPG.
- den geänderten kantonalen und regionalen Richtplänen,
- dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), und
- dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz, PBG, mit den geänderten Baubegriffen und Messweisen, angelehnt an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.

Die im Siedlungsentwicklungskonzept formulierten Ziele sind unter engem Miteinbezug der hiesigen Bevölkerung formuliert worden. Diese Ziele bilden die Basis für das Entwerfen der neuen Bau- und Zonenordnung.

Siedlungsentwicklungskonzept

Als Grundlage für die BZO-Gesamtrevision wurde im Jahr 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) erstellt. Mit dem SEK sollen Klarheit über die Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten in der BZO geschaffen werden. Für Details zur Vorgehensweise bei der Erarbeitung des SEK verweist **Gemeinderat Willy Breiter** auf den Beleuchtenden Bericht.

Das SEK definiert folgende Ziele:

Fördern und weiterentwickeln

- Die hohe Siedlungsqualität der Gemeinde soll weiterentwickelt werden.
- Die demographische Durchmischung soll gefördert werden.
- Das Strassen- und Wegnetz der Gemeinde ist vollständig und der Verkehrssicherheit wird Rechnung getragen.
- Die Bevölkerung ist mit der geplanten Siedlungsentwicklung einverstanden.

Erhalten, sichern und schützen

- Der Dorfcharakter und das ländliche Erscheinungsbild sollen erhalten bleiben.
- Die Flächen für ein vielfältiges Gewerbe- und Dienstleistungsangebot sind an geeigneten Lagen gesichert.
- Die Flächen für die dörfliche Infrastruktur stehen an geeigneten Lagen zur Verfügung.

Reduzieren

- Das Potential für Bevölkerungswachstum soll reduziert und auf die Kapazität der bestehenden Infrastruktur ausgerichtet werden.

Frist Umsetzung harmonisierte Baubegriffe und Messweisen

Die geänderten Baubegriffe und Messweisen müssen neu bis spätestens Ende Februar 2028 in die BZO aufgenommen werden. Ursprünglich galt die Frist bis Ende Februar 2025. Diese wurde nun vom Kantonsrat, auf Ersuchen einzelner Gemeinden, welche die Umsetzungsfrist aus verschiedenen Gründen nicht einhalten können, verlängert.

Fachliche Unterstützung

Für die Gesamtrevision der BZO hat der Gemeinderat, zur fachlichen Unterstützung und Begleitung, das Planungs- und Ingenieurbüro Müller Ingenieure AG, Dielsdorf, beigezogen. Konkret hat die Gemeinde Herr **Tony Furger** mit Frau **Mirjam Junod** unterstützt.

Gemeinderat Willy Breiter begrüsst an dieser Stelle Herr **Tony Furger** und **Mirjam Junod**, welche persönlich anwesend sind.

Verzicht auf Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) und § 19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; LS 700.9) können die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen einführen. Der Planungsvorteil, also der Mehrwert, ist die Differenz der Verkehrswerte eines Grundstücks vor und nach der Planung.

Unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallen:

- Einzonungen,
- Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und
- Entschädigungen für Auszonungen.

Die kommunale Mehrwertabgabe wird für Aufzonungen und alle übrigen Umzonungen erhoben.

Wegen einem Bundesgerichtsurteil hat das Bundesparlament im Rahmen der zweiten Teilrevision vom RPG entsprechend reagiert. In Art. 5 Abs. 1 RPG ist konkretisiert worden, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind.

Somit ist es im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe muss in der BZO explizit geregelt sein.

Ein Bedarf für eine kommunale Mehrwertabgabe ist in der Gemeinde Neerach angesichts des Planungsziels "Wachstum begrenzen" nicht erkennbar. Deshalb wird auf das Erheben einer Mehrwertabgabe verzichtet.

Vorgaben der übergeordneten Planungen

Eine wichtige Vorgabe besteht darin, dass der regionale Richtplan für Neerach eine Begrenzung der Bevölkerungsdichte vorgibt, nämlich maximal 50 bis 100 Einwohner pro Hektare.

In den zweigeschossigen Wohnzonen gelten die höheren Werte, in der eingeschossigen Wohnzone die tieferen Werte.

Das Potential ist in der alten BZO etwas zu hoch angesetzt, nämlich 80 bis 110 Einwohner pro Hektare.

Mit der neuen BZO kann die Bevölkerungsdichte in etwa auf den Vorgabewert gesenkt werden.

Der Kanton hat in der Vorprüfung das neue Potential akzeptiert.

Änderungen Zonenplan

Die bisherige Zoneneinteilung stimmt grundsätzlich mit den Zielen aus dem SEK überein. Die Revision sieht überwiegend nur untergeordnete Bereinigungen vor. Insbesondere sind aufgrund des Reduktionsziels keine Neueinzonungen oder Aufzonungen vorgesehen.

Die neue BZO sieht nur eine grössere Änderung an den Zonen vor, nämlich die Umzonung der heutigen Wohn- und Gewerbezone (WG2) im Gebiet "Rüterspüel" in eine Wohnzone (W2b). In der Analyse ist festgestellt worden, dass es in dieser Zone keine gewerblichen Nutzungen gibt, die in einer Wohnzone nicht zugelassen wären.

Bei den übrigen Anpassungen an Zonen handelt es sich um Bereinigungen von kleinen Teilflächen auf einem Grundstück.

Änderungen Kernzonenpläne

Der Kernzonenplan wurde grundlegend überarbeitet. Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die übrigen Gebäude können entweder unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden oder es kann ein Neubau gemäss den Neubauvorschriften erstellt werden. Auch die für das Ortsbild wichtigen Pflichtfirstrichtungen wurden im Kernzonenplan bezeichnet. Als Grundlage dienten dabei der bisherige Kernzonenplan und das aktuelle Inventar der Denkmalschutzobjekte. Die Abgrenzungen des Kernzonenplans werden beibehalten.

Wichtigste Änderungen Bauordnung

Gemeinderat Willy Breiter geht auf die wichtigsten Änderungen der Bauordnung ein.

Bessere Dachbelichtung in der Kernzone (Art. 11 Abs. 6)

In den Kernzonen sind die Vorschriften für die Dachflächenfenster gelockert worden, um eine bessere Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen.

Die erlaubte Grösse pro Fenster ist erhöht und die gesamte realisierbare Fensterfläche verdoppelt worden.

Alternativ oder zusätzlich sind natürlich auch Dachaufbauten, beispielsweise Gauben, wie bisher möglich.

Neue Ausnahmebestimmung für besonders gute Projekte in der Kernzone (Art. 16)

In der Umfrage zum SEK ist mit grosser Mehrheit die herkömmliche Bauweise bevorzugt worden. Der Gemeinderat ist aber der Ansicht, dass es auch Beispiele von moderner Architektur gibt, die gut in die Kernzone passen. Deshalb soll in der Kernzone in Ausnahmefällen von der traditionellen Bauweise abgewichen werden können, wenn das Projekt besonders gut ist. Damit die Qualität stimmt, muss ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden, wenn von der traditionellen Erscheinung abgewichen werden soll. Von den Vorschriften über die Grenzabstände, Höhen und Geschosse darf nie abgewichen werden.

Wiedereinführung einer Ausnützungsziffer (AZ) in den Wohnzonen (Art. 17)

Eines der Ziele aus dem SEK lautet, das Bevölkerungspotential zu reduzieren. Der Gemeinderat hält dies nach wie vor für sehr wichtig, um die Infrastruktur nicht zu überfordern und um ein geordnetes Wachstum zu erzielen. In den Wohnzonen wird deshalb wieder eine Ausnützungsziffer eingeführt. Die neuen AZ-Werte lassen eine Entwicklung weiterhin zu und zugleich kann in der Wohnzone W1 der Einfamilienhauscharakter gewahrt bleiben.

In der Wohnzone W1 soll eine AZ von 25% gelten, so wie sie bis im Jahr 1985 gegolten hat.

In der Wohnzone W2a soll die AZ um 10 Prozentpunkte und in der Wohnzone WG2/W2b um 5% gegenüber den früheren Werten erhöht werden.

Die neuen AZ-Werte liegen am obersten Rand dessen, was das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) für die jeweiligen Zonen vorsieht.

Gemeinderat Willy Breiter wiederholt, dass der regionale Richtplan für Neerach eine Begrenzung der Bevölkerungsdichte vorgibt, nämlich maximal 50 bis 100 Einwohner pro Hektare.

Höhere Werte oder gar ein Verzicht auf eine AZ dürften hingegen durch den Kanton kaum genehmigt werden.

Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) in den Wohnzonen (Art. 17)

Gärten sind wichtig für den Erhalt des ländlichen Erscheinungsbildes. Deshalb ist in der neuen BZO eine GFZ eingeführt worden.

Gemäss § 257 Abs. 1 PBG ist die GFZ das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (Abs. 2).

In der Wohnzone W1 beträgt die Grünflächenziffer 35% und in den Wohnzonen W2a und W2b beträgt sie jeweils 30%.

Das auf einer Folie präsentierte fiktive Grundstück hat eine Fläche von 800 m², was typisch ist für die Wohnzone W1. Das Wohnhaus schöpft die Ausnützung voll aus. Zusätzlich sind ein Sitzplatz, ein Pool, Parkplätze und Wege realisiert worden und es verbleiben immer noch rund 105 m² Reserve, die bebaut werden können.

Die Gartenplattenwege, Stützmauern und dergleichen werden übrigens nicht angerechnet.

Bauweise in den Wohnzonen (Art. 17)

Um den Eindruck von langen Gebäuderiegeln zu verhindern, soll zwischen Hauptgebäuden neu ein Mindestabstand von 7 m gelten.

Bisher hat der Mindestabstand nur 3.5 m betragen.

Diese neuen Mindestabstände kommen nur zur Anwendung, wenn die Nachbarn ein Näherbaurecht vereinbaren. Sonst gelten die Grenzabstände.

Bauweise in den Wohnzonen (Art. 18 Abs. 1)

In die gleiche Richtung zielt die neue Vorschrift, wonach in der Wohnzone W1, wo Einfamilienhäuser erwünscht sind, maximal Doppel- oder Einfamilienhäuser erstellt werden dürfen.

Bisher sind auch mehr Einheiten möglich gewesen.

Bauweise in den Wohnzonen (Art. 18 Abs. 2)

Und schliesslich sollen in allen Wohnzonen zusammengebaute Häuser zukünftig nur noch in Reihenform möglich sein.

Bisher hat auch in mehrere Richtungen gleichzeitig zusammengebaut werden können, was zu ungünstigen wohnhygienischen Verhältnissen führen kann.

Dachterrassen in Wohnzonen (Art. 20 Abs. 2)

Gemäss dem klaren Umfrageergebnis aus dem SEK sieht die neue BZO weiterhin eine Schrägdachpflicht vor. Erfahrungsgemäss besteht aber oft ein Bedürfnis nach einer Dachterrasse. Der Gemeinderat hat dies in der Vergangenheit so gehandhabt, dass er Dachterrassen bis zu einer Fläche von 50 m² zugelassen hat. Diese Praxis soll jetzt mit einer Vorschrift in der BZO verankert werden.

Testprojekte

Um die Auswirkungen der neuen Vorschriften zu überprüfen, wurden in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen Testprojekte erstellt. Dazu wurden vier repräsentative Grundstücke mit unterschiedlichen Formen, Hangneigungen, Expositionen und massgeblichen Abständen gewählt. Lokal tätige Architekturbüros wurden damit beauftragt, die Grundstücke zu beplanen, wobei jedes Büro jeweils ein eingeschossiges und ein zweigeschossiges Grundstück zur Bearbeitung zugeteilt erhielt.

Die vier Projekte wurden nach der Eingabe baurechtlich geprüft. Die Prüfung ergab, dass die Bestimmungen mehrheitlich stimmig und im Vollzug gut anwendbar sind. Die Architekten gelangten zum Schluss, dass mit den neuen Bestimmungen marktgerechte Bebauungen realisierbar sind. Einzelne Bestimmungen wurden aufgrund der Erkenntnisse angepasst und die Testprojekte entsprechend nochmals überarbeitet.

Es hat sich gezeigt, dass die Testprojekte erfolgreich waren und die Ziele erreicht werden konnten. Die Ergebnisse der Testprojekte wurden an der Informationsveranstaltung vom 3. Oktober 2022 der Bevölkerung präsentiert.

Einwendungen

Gemeinderat Willy Breiter erwähnt die Einwendungen, die aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage vorgenommen worden sind.

Die ursprünglich vorgesehenen Grünflächenziffern sind in der Wohnzone W1 von 45% auf 35% und in den Wohnzonen W2a und W2b von 40% auf 30% deutlich reduziert worden. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass auch die reduzierten Werte für eine gute Durchgrünung der Quartiere genügen.

Das zweite zum Wohnen verwendbare Dachgeschoss in der zweigeschossigen Wohnzone soll weiterhin zulässig bleiben. Überzeugt hat den Gemeinderat das Argument, dass die Schrägdachpflicht sonst zu schlecht nutzbaren Volumen führen würde. Diese Änderung erhöht rein rechnerisch das Bevölkerungswachstumspotential. Der Gemeinderat ist aber der Ansicht, dass die Auswirkungen unerheblich sind und wird das im Genehmigungsverfahren gegenüber dem Kanton entsprechend vertreten.

Und schliesslich soll das Gegenrecht für Grenzbauten beibehalten werden. Vertiefte rechtliche Abklärungen haben ergeben, dass so Rechtsunsicherheiten verhindert werden können.

Die übrigen Einwendungen beantragt der Gemeinderat abzulehnen, weil sie den Planungszielen widersprechen. Im Detail hat der Gemeinderat dazu im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Stellung genommen. Dieser Bericht ist ebenfalls vor der Gemeindeversammlung aufgelegt.

Anpassungen aufgrund kantonaler Vorprüfung

Im Entwurf der BZO ist eine Höhenbeschränkung für Sichtschutzwände entlang von öffentlichen Strassen und zum Begrünen der Vorgärten vorgesehen gewesen. Dies zugunsten eines schönen Ortsbildes. Der Kanton hat in seinem Vorprüfungsbericht mitgeteilt, dass diese Vorschriften unzulässig seien. Es muss im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall entschieden werden. Da diese Vorschrift seitens der Einwohner offenbar Anklang gefunden hat, beabsichtigt der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligungspraxis einzuführen.

Aufgrund von einem Hinweis des Kantons werden Einliegerwohnungen neu explizit als zulässig aufgeführt.

Verzicht Anpassungen aufgrund kantonaler Vorprüfung

Nicht folgen möchte der Gemeinderat dem kantonalen Antrag, Freiräume, also nicht bebaubare Flächen, in der Kernzone zu bezeichnen. Es soll eine gewisse Flexibilität für die Baubewilligungsverfahren gewahrt bleiben; also keine Überregulierung.

Auch wehrt sich der Gemeinderat dagegen, dass die Gemeinden kantonale Mustervorschriften für die Kernzone übernehmen sollen. Das wäre ein Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinden, für den es keine Rechtsgrundlage gibt.

Und schliesslich verlangte der Kanton eine Reduktion der Parkplatzzahlen aus Umweltschutzgründen. Der Gemeinderat ist aber klar der Ansicht, dass der Bedarf angesichts des hohen Fahrzeugbestandes ausgewiesen ist.

Fragen Inhalt BZO

Bei den Fragen zum Inhalt der neuen BZO möchte der Gemeinderat strukturiert vorgehen und sieht deshalb laut **Gemeinderat Willy Breiter** folgende Reihenfolge vor:

1. Zu den Zonenabgrenzungen,
2. Zur Kernzone,
3. Zu den Wohnzonen,
4. Allgemeine Frage.

Bei allfälligen Änderungsanträgen bittet **Gemeinderat Willy Breiter** die Stimmberechtigten, diese einzeln und präzise ausformuliert zu stellen sowie möglichst präzise und kurz zu begründen.

Der Gemeinderat wird allfällige Änderungsanträge sammeln und sich anschliessend, nachdem alle Anträge vorliegen, kurz zur Beratung zurückziehen. In dieser Zeit wird die Gemeindeversammlung unterbrochen (Pause). Anschliessend wird die Gemeindeversammlung fortgesetzt. Der Gemeinderat wird zu den Anträgen Stellung nehmen und danach einzeln darüber abstimmen lassen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Neerach (BZO) bestehend aus:
 - Zonenplan, datiert vom 2. April 2024,
 - Kernzonenplan, datiert vom 2. April 2024,
 - Bauordnung, datiert vom 2. April 2024,
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, datiert vom 2. April 2024,wird gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, festgesetzt.
2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 2. April 2024, wird Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird, gestützt auf § 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes beantragt, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Neerach (Bau- und Zonenordnung) zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat Neerach wird ermächtigt, Änderungen an der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Neerach gemäss den unter Ziffer 1 bis 3 aufgeführten Unterlagen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat das Geschäft "Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Politische Gemeinde Neerach" zur Kenntnis genommen.

Die RPK verzichtet auf eine Stellungnahme sowie auf einen Antrag zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Neerach, da das Geschäft nicht finanzrelevant ist.

Gemeinderat Willy Breiter fragt **Oliver Zippe, Präsident der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**, an, ob er zur BZO-Vorlage das Wort wünscht. **RPK-Präsident Oliver Zippe** verzichtet auf ergänzende Worte.

Diskussion

Gemeinderat Willy Breiter eröffnet die Diskussion

██████████ stellt den **Änderungsantrag**, die **Grünflächenziffer (GFZ)** in den **Wohnzonen W1 und W2 vollständig zu streichen**. Die Einführung der GFZ ist unnötig, schwer überprüfbar und verteuert die Kosten bei der Prüfung von Baugesuchen, welche letztendlich die Grundeigentümer zu tragen haben. Dies freut natürlich den Gemeindeingenieur. Bei Einführung einer GFZ benötigt eine Gartengestaltung ein Baugesuch und muss dabei abgenommen, sprich kontrolliert, werden. Der im Beleuchtenden Bericht zur Sicherung der Grünräume im Siedlungsgebiet genannte Versiegelungsgrad ist mit der GFZ nicht vereinbar. In der Gemeinde Neerach gibt es viele Bodenflächen mit Sickerbelag etc. sowie Steinplätze, welche fugenlos und pflegeleicht sind. Die GFZ nimmt den Grundeigentümern die Freiheit ihrer Gartengestaltung und verhindert auch zusätzliche Parkplätze, was gerade beim Familienzuwachs ein Problem darstellt. Weiter wird im Beleuchtenden Bericht bei der Einführung einer GFZ in den Wohnzonen erwähnt, dass für Sonderfälle, wie zum Beispiel eine erforderliche grundstücksinterne Zufahrt, durch Ausnahmegewilligungen Rechnung getragen werden kann, was so viel bedeutet, dass die Grundeigentümer der Willkür des Gemeinderates als Baubehörde ausgesetzt wären. Seit längerer Zeit besteht alljährlich das Problem vom Wassersparen und es heisst, man soll ja nicht wässern, teilweise wird sogar ein Verbot erlassen. Dies passt nicht zur geforderten GFZ, obwohl sich beispielsweise Gärtner an einer GFZ erfreuen würden. Deshalb ist Annemarie Waldvogel der Meinung, dass die GFZ nicht eingeführt werden muss, da es in Neerach genügend Grün und keine Steinmassen gibt.

██████████ ist wichtig, dass bei Einführung einer GFZ bestehende Steingärten und dergleichen durch eine solche Bestimmung nicht ersetzt werden müssten. Deshalb stellt er den Antrag, diesen Passus in der neuen Bauordnung entsprechend festzuhalten.

██████████ unterstützt den Antrag zur Streichung der GFZ. Es hat genügend Grün im Dorf und viel Raum zur Erholung, weshalb auf eine solche Regelung, wie sie in Städten praktiziert wird, verzichtet werden kann.

██████████ möchte gerne wissen, ob die Gemeinde überhaupt auf eine GFZ verzichten kann, da dies übergeordnet im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) festgehalten ist.

Gemeindeingenieur Tony Furger informiert, dass es sich beim § 257 im PBG zur GFZ um eine kann-Regelung handelt, was so viel bedeutet, dass die Gemeinden nicht zwingend eine GFZ einführen müssen.

Gemeinderat Willy Breiter erwidert auf den **Änderungsantrag** von **Albert Schellenberg**, dass dieser **mit der Streichung der GFZ in den Wohnzonen hinfällig ist** und deshalb **nicht darüber abgestimmt werden muss**.

Abstimmung Änderungsantrag

Da niemand weiter aus der Versammlung das Wort verlangt, schreitet **Gemeinderat Willy Breiter** zur **Abstimmung** über den **Änderungsantrag** (315 Stimmberechtigte) auf Verzicht einer Grünflächenziffer (GFZ) in den Wohnzonen von [REDACTED]

Der **Änderungsantrag** auf **Verzicht einer GFZ in Wohnzonen** wird mit **214 Ja-Stimmen** und damit mit einer **grossen Mehrheit angenommen**.

Schlussabstimmung

Da niemand weiter aus der Versammlung das Wort verlangt, schreitet **Gemeinderat Willy Breiter** zur **Abstimmung** (315 Stimmberechtigte) über die Festsetzung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Neerach (BZO) gemäss dem vorhin verlesenen Antrag und dem soeben angenommenen Änderungsantrag auf Verzicht der Grünflächenziffer in den Wohnzonen.

Der Antrag des Gemeinderates mit Änderung auf Verzicht der GFZ in den Wohnzonen wird mit grossem Mehr angenommen.

Beschluss der Gemeindeversammlung:

1. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Neerach (BZO) bestehend aus:
 - Zonenplan, datiert vom 2. April 2024,
 - Kernzonenplan, datiert vom 2. April 2024,
 - Bauordnung, datiert vom 2. April 2024,
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, datiert vom 2. April 2024,wird gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, festgesetzt.
2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, datiert vom 2. April 2024, wird Kenntnis genommen.

3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird, gestützt auf § 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes beantragt, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Neerach (Bau- und Zonenordnung) zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat Neerach wird ermächtigt, Änderungen an der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Neerach gemäss den unter Ziffer 1 bis 3 aufgeführten Unterlagen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

- 9 L2. LIEGENSCHAFTEN
- L2.01 Liegenschaften, Gebäude, Grundstücke
- L2.01.2 Einzelne Objekte (Eigentum der Gemeinde sowie Miet-, Pacht- und Baurechtsobjekte für Gemeindezwecke)

**Neubau Asyl- und Notunterkunft
Genehmigung eines Baukredites in Höhe von CHF 1'385'000.00 inkl.
MWST, für die Erstellung von verkleideten Container-Modulen auf
dem Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 1397, Juchstrasse, Gebiet "Juch"
Rückweisung**

Erläuterung der Vorlage

Referent: **Jan Vollenweider, Gemeinderat, Ressort Finanzen und Liegenschaften**

Gemeinderat Jan Vollenweider orientiert die Versammlung über das Geschäft, verweist auf den Beleuchtenden Bericht, den Antrag des Gemeinderates sowie auf die aufgelegenen Akten.

Ausgangslage

Zur Einleitung zu diesem Traktandum weist **Gemeinderat Jan Vollenweider** die Stimmberechtigten auf Art. 16 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) hin, wonach "jede Person das Recht hat, ihre Meinung frei zu bilden und sie ungehindert zu äussern und zu verbreiten." Dieser Wortlaut ist in keiner Weise irgendwie eingeschränkt und gilt somit auch für Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Asylwesen.

Für die Umnutzung des ehemaligen Schul-Pavillons für Asylunterkünften sind in der Investitionsrechnung 2024 CHF 150'000.00 eingestellt. An der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 ist ein Antrag für die Streichung dieses Betrages mit einer Stimme Unterschied, nämlich mit 78 Nein- gegen 77 Ja-Stimmen, abgelehnt worden. Der Gemeinderat hat diesen Entscheid als klare Willensäusserung gegen das Ausufern im Asylwesen, und als klare Unmutsbekundung zur Kenntnis genommen.

Situation Asylsuchende Kanton Zürich

Die Lage im Asylbereich bleibt weiterhin angespannt. Bund, Kantone und Gemeinden sind parallel zu den Folgen des bereits über zwei Jahre dauernden Krieges in der Ukraine auch mit mehr neuen Asylgesuchen aus anderen Ländern konfrontiert. Im April 2022 wurde die Aufnahmequote von Asylsuchenden von 0,5% auf 0,9% erhöht. Angesichts der Entwicklungen im Asylbereich hat die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich Anfang März 2023 bekanntgegeben, die Aufnahmequote von Asylsuchenden der Gemeinden von 0,9% per 1. Juni 2023 auf 1,3% zu erhöhen.

Insgesamt müsste die Gemeinde Neerach somit 43 Asylsuchende aufnehmen. Ende Januar 2024 gab die Sicherheitsdirektion bekannt, die Aufnahmequote von Asylsuchenden per 1. Juli 2024 auf 1,6% (16 Asylsuchende auf 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner) zu erhöhen, um weiterhin über genügend Unterbringungsplätze auf Stufe Kanton zu verfügen. Für die Politische Gemeinde Neerach hat die ab Sommer 2024 gültige Quote die Aufnahme von insgesamt 53 Asylsuchenden zur Folge, was einer Zunahme von 37 Personen (16 Personen, Stand bis März 2022) innerhalb von rund zwei Jahren und somit einer Verdreifachung entspricht.

Situation Asylsuchende Gemeinde Neerach

Per 1. Juli 2024 könnte wegen der Kontingenterhöhung auf 1,6% eine Neuzuweisung von 10 Asylsuchenden erfolgen. Die Zuweisung von 1 Asylsuchenden aus dem aktuell gültigen Kontingent von 1,3% ist zudem noch aussehend. Die Gemeinde Neerach muss damit rechnen, dass sie total 11 neue Asylsuchende aufnehmen muss. Das kantonale Sozialamt informiert die Gemeinde, vertreten durch die ORS Service AG, die im Auftrag der Gemeinde die Asylsuchenden betreut, jeweils ein paar Tage im Voraus über die Zuweisungen.

Aktuell sind die 42 aufgenommenen Asylsuchenden wie folgt untergebracht:

- 18 Personen in der gemieteten Liegenschaft "Sternen", Zürcherstrasse 10,
- 7 Personen in der 4 ½-Wohnung im Gemeindehaus Neerach, Binzmühlestrasse 14,
- 9 Personen in den gemeindeeigenen Notunterkünften, Zwinghofstrasse 2 (oberhalb Werkgebäude),
- 4 Personen in einer gemieteten Liegenschaft, Haldenstrasse 4,
- 4 Personen in privaten Unterkünften.

In Anbetracht dieser Entwicklung haben die Sozialkonferenz des Bezirk Dielsdorf, der Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich und die Gemeindepräsidentenverbände der Bezirke Bülach und Dielsdorf Beschwerdebriefe an den zuständigen Bundesrat Beat Jans und an den Zürcher Regierungsrat Mario Fehr gesandt. Bis jetzt ist weder eine Antwort eingetroffen noch ist Abhilfe geschaffen worden. Der Presse war kurz zu entnehmen gewesen, dass Regierungsrat Mario Fehr Verständnis für das Aufbegehren der Gemeinden hat.

Gemeinderat Jan Vollenweider hat durchaus Verständnis, wenn die Stimmberechtigten nun sagen, "jetzt ist Feuer im Dach", "jetzt ist genug Heu unten", "jetzt reicht es". Die Stimmberechtigten von allen Gemeinden dürfen durchaus "motzen", rebellieren und ein Zeichen der Zeit setzen und entscheiden, keine Asylanten aufzunehmen. Aber dann wird es teuer, sehr teuer. Es sei dahingestellt, was andere Gemeinden über ein solches Verhalten denken.

In Anbetracht der klaren gesetzlichen Vorgaben, hat der Gemeinderat einen Aufruf im Mitteilungsblatt, Ausgabe März 2024, gemacht und die Bevölkerung gebeten, allfällige Ideen, Standorte etc. zur Unterbringung von Asylanten der Gemeindeverwaltung mitzuteilen. Antworten sind keine eingegangen.

Strategie Gemeinderat Unterbringung Asylsuchende

Die Strategie des Gemeinderates zur Unterbringung von Asylsuchenden sieht deshalb eine Ausleerung von allen in Frage kommenden Standorte vor. Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass Bauten für die Unterbringung von Asylanten nicht auf privatem Grund, sondern nur auf gemeindeeigenem Grund erstellt werden sollen. Zudem sollen die Asylsuchenden auf die beiden Standorte "Mietliegenschaft Sternen, Zürcherstrasse 10" und "Neubau Asyl- und Notunterkunft, Juchstrasse, Gebiet Juch", konzentriert werden.

Damit verbunden sollen andere, bestehende Mietverträge aufgelöst werden, was Minderausgaben zur Folge hat. Zudem sollen gemeindeeigenen Wohnungen, welche dadurch frei werden, wieder vermietet werden, was Mehreinnahmen zur Folge hat.

Zudem ist die Betreuung der Asylsuchenden bei zwei Kollektivunterkünften weniger aufwendig als bei über das Gemeindegebiet verteilten Wohnungen.

Evaluierte Standorte

Gemeinderat Jan Vollenweider erwähnt das Gemeindegrundstück an der Heitligstrasse und das Gemeindegrundstück zwischen der Heitligstrasse und der Oberholzstrasse als evaluierte Standorte. Beide Grundstücke liegen im Einfamilienhausquartier und sind nicht angemessen für eine Asyl- und Notunterkunft. Aufgrund der eingeschossigen Wohnzone ist nur eine eingeschränkte baurechtliche Nutzung möglich.

Für das Aufstellen von Containern ist das Grundstück beim Gemeindehaus schlicht zu klein und kommt somit auch nicht in Frage.

Gegen das Aufstellen von Container-Module auf dem Kiesparkplatz beim Mehrzweckgebäude sprechen mehrere Gründe wie, dass der Platz nicht mehr für das Abbrennen des 1. August-Feuers, für das Aufstellen eines Festzeltes oder einem Zirkuszelt, oder für sonstige Anlässe/Veranstaltungen genutzt werden könnte. Wegen der Nähe zur bestehenden Schulanlage wird die Akzeptanz durch die Schule, die Lehrerschaft, Eltern und Kinder mehr als infrage gestellt. Hinzu kommt, dass der Standort die Bautätigkeiten bei Ergänzungen / Sanierungen des Mehrzweckgebäudes tangieren und zudem Platz für Baustelleninstallationen und Provisorien fehlen würde.

Die Unterbringung der Asylsuchenden in der Zivilschutzanlage ist bekanntlich keine dauerhafte Lösung und auch hier müssten Investitionen getätigt werden. Da nur ein Ausgang besteht, müsste wahrscheinlich eine Person fix am Eingang platziert werden, die bei Notfällen alle Bewohnenden alarmieren könnte. Weiter müsste ein Aussenzelt oder ähnliches – im Winter natürlich beheizt – aufgestellt werden, da es in der Anlage kein Tageslicht hat. Auch an diesem Standort wird die Akzeptanz durch die Schule, die Lehrerschaft, Eltern und Kinder mehr als infrage gestellt.

Die Baudirektion bewilligt Container-Siedlungen ausserhalb der Bauzone nur, wenn keine Alternativstandorte innerhalb der Bauzone vorhanden sind, wie zum Beispiel eine Zivilschutzanlage oder unbebaute Grundstücke. Schon aus diesen Gründen ist das erneute Aufstellen von Containern beim Stufenpumpwerk "Unterneerach" chancenlos.

Die ehemalige Container-Siedlung beim Stufenpumpwerk "Unterneerach" hat nach mehreren Fristverlängerungen definitiv geräumt werden müssen, weil sie im Perimeter des Bundesinventars der Moorlandschaft und ausserhalb der Bauzone liegt. Ein diesbezüglich eingereichtes Wiedererwägungsgesuch ist vom Kanton abgeschmettert worden.

Am Ende vom letzten Jahr, als die Aufnahmequote noch 1,3% betragen hat, hat der Gemeinderat die Umnutzung des Pavillons bevorzugt. Im Pavillon könnten maximal etwa 20 Personen untergebracht werden. Der bauliche Zustand des Pavillons ist damals noch nicht aufgenommen gewesen. Klar ist jetzt, dass der Pavillon nicht aufgestockt werden kann. In 5 bis 10 Jahren muss der Pavillon bei seiner jetzigen Belegung aufgrund seines Alters abgerissen oder mit zusätzlichen, hohen Kosten von geschätzt CHF 300'000.00 total saniert werden. Der Pavillon wird aktuell stundenweise durch eine Spielgruppe, die Musikschule und die Kirche belegt. Der Pavillon steht zudem den Vereinen, der Schule und der Gemeinde zur Verfügung. Bei einer Umnutzung des Pavillons muss für diese eben genannten Nutzerschaften eine alternative Lösung gefunden werden. Ideen dazu, auch nur ansatzweise, sind momentan keine vorhanden.

Bei einer ständigen Belegung durch Asylsuchende, also 24 Std. / 7 Tage, ist der Pavillon einer viel höheren Abnutzung ausgesetzt und muss wohl eher in wenigen Jahren entweder abgerissen oder total saniert werden. Es stellt sich zudem die Frage, wo während dieser Zeit die Asylsuchenden untergebracht werden sollen.

Eine Unterbringung von Asylsuchenden in einem Hotel wäre sicherlich auch nur eine befristete Lösung, gerade auch in Bezug auf die Kosten.

Gemeinderat Jan Vollenweider betont weiter, dass somit nur noch ein gemeindeeigenes Grundstück übrigbleibt. Der Gemeinderat favorisiert die Erstellung von verkleideten Container-Modulen an der Juchstrasse im Gebiet "Juch". Das Grundstück ist am Dorfrand gelegen und hat auf drei Seiten keine direkt angrenzenden Liegenschaften. Es ist genügend Platz für einen Neubau vorhanden, und es besteht Möglichkeit für eine Erweiterung, wenn die Asyl-Aufnahmequote erneut erhöht werden sollte. Die Container könnten bei Verfügbarkeit auch anderweitig genutzt werden, beispielsweise durch die Gemeinde oder die Schule. Ebenso sind Notwohnungen für Sozialhilfebezügler möglich. Ein weiterer Vorteil wäre, dass der bestehende Pavillon den vorher erwähnten Nutzerschaften weiterhin zur Verfügung stehen würde. Ein Nachteil besteht darin, dass der aktuelle Pächter rund 600 m² bewirtschaftetes Wiesland verlieren würde.

Realisierung Asyl- und Notunterkunft Gebiet "Juch"

Kurzbeschreibung Bauprojekt

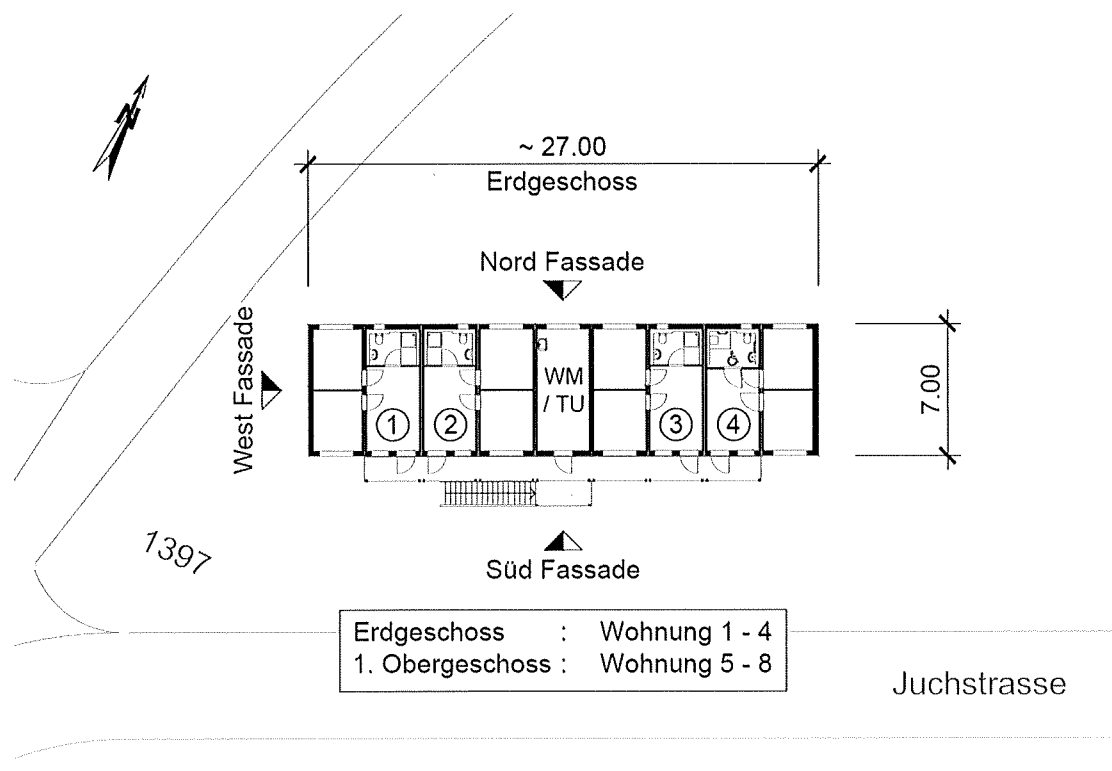
Das Bauprojekt sieht die Realisierung eines Neubaus für eine Asyl- und Notunterkunft mittels Container-Modulen auf einer Länge von ca. 27.0 m und einer Tiefe von ca. 10.0 m mit zwei Geschossen und einer Höhe von 8.3 m vor. Anstelle eines klassischen Fundaments stehen die Container-Module auf Punktfundamenten.

Insgesamt werden 8 x 4-Personen-Wohnungen realisiert, wovon 1 Wohnung behindertengerecht ausgestattet werden muss. In diesen Wohnungen können je nach Konstellation maximal 32 Personen beherbergt werden. Ein zusätzliches Satteldach und eine verkleidete Holzfassade dienen als Witterungsschutz für die Module und garantieren eine lange Lebensdauer. Als Wärmeerzeugung ist eine Wärmepumpe vorgesehen.

Der Zugang zu den Container-Modulen im Erdgeschoss wird ebenfalls behindertengerecht ausgestattet. Im Aussenbereich werden eine Rasenfläche, Sitzplätze und eine Spielfläche erstellt.

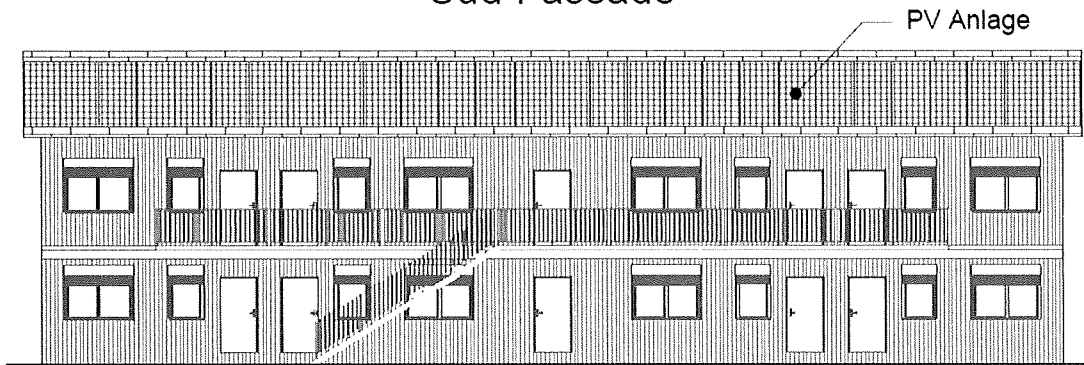
Auf dem Dach ist eine integrierte Photovoltaikanlage mit einer Fläche von rund 100 m² vorgesehen. Die Anlage deckt einen erheblichen Beitrag vom Strombedarf für die Wärmepumpe und die Warmwasseraufbereitung ab.

Gemeinderat Jan Vollenweider zeigt den Anwesenden die neue Asyl- und Notunterkunft anhand von Plänen.

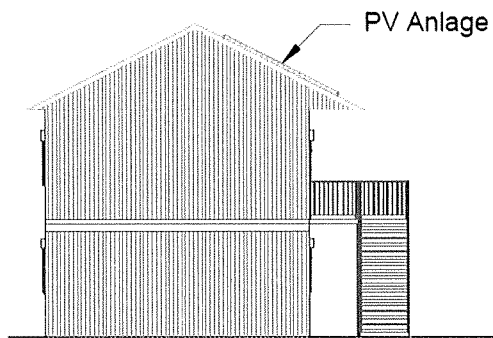


Situationsplan

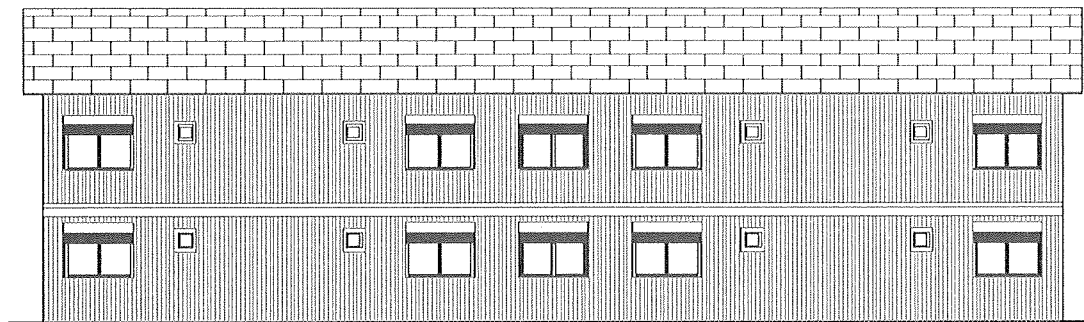
Süd Fassade



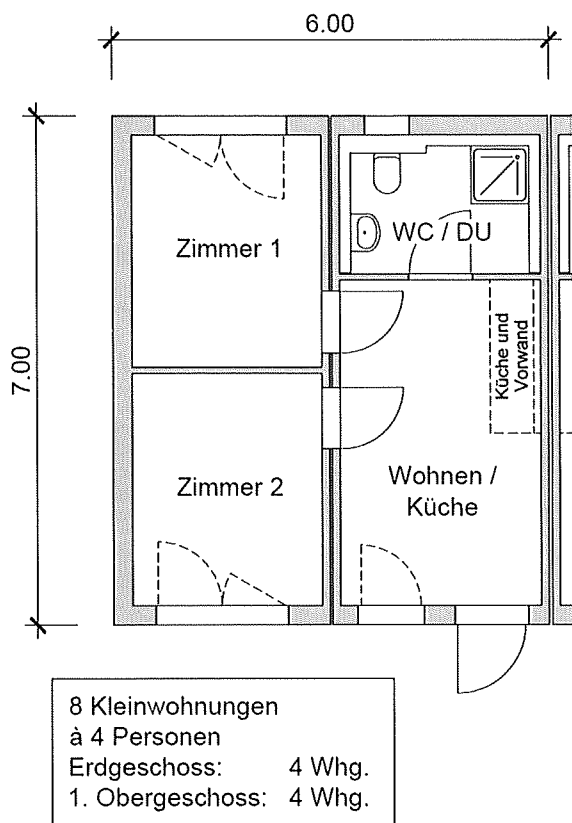
West Fassade



Nord Fassade



Fassadenpläne



Beispiel-Wohnung

Anhand von Beispielbildern zeigt **Gemeinderat Jan Vollenweider**, wie ein verkleideter Container aussehen könnte und zum Vergleich im letzten Beispiel von Kloten eine Asylunterkunft mit Containern ohne Verkleidung

Baukosten

Die Gesamtkosten für die Realisierung einer neuen Asyl- und Notunterkunft in Form von Container-Modulen beträgt gemäss Bauprojekt CHF 1'385'000.00, inkl. MWST. Die Kostenschätzung hat eine Genauigkeit von +/- 15% und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP 0 Grundstück	CHF	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten/Erschliessung	CHF	80'000.00
BKP 2 Gebäude	CHF	911'000.00
BKP 3 PV-Anlage	CHF	60'000.00
BKP 4 Umgebung	CHF	54'000.00
BKP 5 Baunebenkosten (inkl. CHF 36'000 für Anschlussgebühren)	CHF	56'000.00
BKP 6 Einrichtung	CHF	45'000.00
BKP 7 Reserve und Unvorhergesehenes	CHF	<u>75'000.00</u>
Baukosten, exkl. MWST	CHF	<u>1'281'000.00</u>
8,1% MWST	CHF	<u>103'761.00</u>
Baukosten, inkl. MWST, gerundet	CHF°	1'385'000.00

Der Baukredit erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit Aufstellung der Kostenschätzung vom 1. April 2024.

Folgekosten

Abschreibungen und Kapitalfolgekosten

Die Folgekosten beinhalten Abschreibungen und Verzinsung der Investitionen und die Aufwendungen für den Unterhalt und den Betrieb. Die Berechnungen wurden nach dem kantonalen Rechnungsmodell HRM2 vorgenommen. Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>	<i>Basis</i>	<i>Betrag</i>
Gebäude/Hochbauten	33 Jahre	CHF 1'277'742.00	CHF 38'720.00
Umgebung	20 Jahre	CHF 58'374.00	CHF 2'919.00
Betriebseinrichtungen	8 Jahre	<u>CHF 48'645.00</u>	<u>CHF 6'081.00</u>
Zwischentotal, inkl. MWST, gerundet		CHF 1'385'000.00	CHF 47'720.00

Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 1,1% (Stand März 2024) von CHF 1'385'000.00 CHF 15'235.00

Total Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr, inkl. MWST CHF 62'955.00

Betriebliche Folgekosten (Sach- und Personalaufwand)

Bei den betrieblichen Folgekosten wird beim Sachaufwand mit einem Richtwert von 2,0% auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet. Die personellen Folgekosten ergeben sich aufgrund eines Schätzwertes mit 5 Stellenprozenten.

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) 2,0% CHF 27'700.00

Hierbei handelt es sich um einen fixen Richtwert für allgemeine Hochbauten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Personelle Folgekosten (Personalaufwand, ca. CHF 500.00/Monat) CHF 6'000.00

Der Unterhalt wird durch das gemeindeeigene Personal sichergestellt. Die personellen Folgekosten ergeben sich aufgrund eines Schätzwertes mit 5 Stellenprozenten.

Betriebliche und personelle Folgekosten, inkl. MWST CHF 33'700.00

Gesamttotal Folgekosten pro Betriebsjahr, inkl. MWST CHF 96'655.00

Kostenvergleich Miete zu Kauf Container-Module (1. Betriebsjahr)

Es ist davon auszugehen, dass die Container mehr als 7 Jahre gebraucht werden. Ab einer Laufzeit von etwas mehr als 7 Jahren ist der Kauf der Container billiger als deren Miete (Break-even-point [Kostendeckungspunkt]), weshalb die RPK und der Gemeinderat den Kauf bevorzugen.

Beitrag Kanton Zürich an die Gemeinde für Asylsuchende

Der Kanton entschädigt die Gemeinden mit einer Globalpauschale für Sozialhilfekosten für Asylsuchende. Die Gemeinde Neerach geht von einem durchschnittlichen Wert von CHF 400.00 pro Monat für Mietaufwendungen pro Person aus. Dies ergibt pro Jahr und Person einen Wert von CHF 4'800.00. Für diesen Betrag kann in Neerach jedoch keine Wohnung gemietet werden. Aktuell bezahlt die Gemeinde für eine bei Dritten zugemieteten Wohnung für 4 Personen monatlich CHF 1'630.00 resp. CHF 19'560.00 im Jahr.

Zudem ist die Betreuung der Asylsuchenden bei einer zentralen Kollektivunterkunft weniger aufwendig als bei im Gemeindegebiet verteilten Wohnungen.

Geht man von einem durchschnittlichen Wert von CHF 400.00/Monat für Mietaufwendungen pro Person aus, beträgt dieser bei aktuell 39 Asylsuchenden CHF 187'200.00/Jahr. Bei Erfüllung des per 1. Juli 2024 geltenden, neuen Kontingents von 53 Asylsuchenden würde sich der Betrag auf jährlich CHF 254'400.00 erhöhen, so **Gemeinderat Jan Vollenweider** weiter.

Minderausgabe bzw. Mehreinnahmen bei Neubau Asyl- und Notunterkunft

Bei einer Realisierung des Projekts könnte mit jährlichen Minderausgaben bzw. Mehreinnahmen in Höhe von rund CHF 135'000.00 gerechnet werden.

Termine

Es ist folgender Terminplan für die Realisierung einer neuen Asyl- und Notunterkunft vorgesehen:

- Genehmigung Kredit durch die Gemeindeversammlung 10. Juni 2024
- Baueingabe Juli 2024
- Baubewilligungsverfahren August bis Oktober 2024
- Ausschreibungen August bis Oktober 2024
- Voraussichtliche rechtsgültige Baubewilligung Oktober 2024
- Start Bauprojekt "Neubau Asyl- und Notunterkunft" Ende 2024
- Bezug des realisierten Bauprojektes Frühling 2025

Rechtliche Grundlagen

Gemeinderat Jan Vollenweider macht die Anwesenden auf die relevanten Bestimmungen in der kantonalen Asylfürsorgeverordnung (AfV, LS 851.13) aufmerksam, welche auch für die Gemeinde Neerach gelten, aufmerksam:

- Zuweisung Asylsuchende an die Gemeinden durch kantonales Sozialamt (§ 7 AfV),
- Festsetzung Aufnahmequote für die Gemeinden in Prozent ihrer Bevölkerung (§ 8 AfV),
- Beiträge Kanton Zürich an die Gemeinden für Erfüllung ihrer Aufgaben im Bereich der Asylfürsorge (§ 10 AfV).

Speziell wird auf § 9 AfV betreffend Verletzung der Aufnahmepflicht hingewiesen:

- Kommt eine Gemeinde ihren Pflichten nicht nach, so ordnet das kantonale Sozialamt die Ersatzvornahme an. Die säumige Gemeinde hat dem Kanton sämtliche Kosten, einschliesslich der entstehenden Verwaltungskosten, zu ersetzen.

Kosten bei Ersatzvornahme, Beispiel Kanton Aargau

Die Gemeinde Oberwil-Lieli im Kanton Aargau hat keine Asylsuchenden aufnehmen wollen und erhielt im Jahr 2016 prompt vom Aargauer Regierungsrat für die Unterbringung von Asylsuchenden CHF 110.00 pro Person und Tag in Rechnung gestellt.

Wenn die Gemeinde Neerach 1 zusätzliche Person aus dem aktuellen Kontingent von 1,3% und 10 Personen aus der Kontingenterhöhung auf 1,6%, also total 11 weitere Personen, aufnehmen müsste und der gleiche Ansatz wie im Kanton Aargau von aktuell CHF 90.00 pro Person und Tag verrechnet würde, dann hätte dies jährlich Mehrkosten von rund CHF 361'000.00 zur Folge.

Kosten bei Ersatzvornahme Kanton Zürich

Das Sozialamt des Kantons Zürich hat letztmals vor 18 Jahren eine Ersatzvornahme im Asylwesen vornehmen müssen. Das System kann gemäss **Gemeinderat Jan Vollenweider** nur funktionieren, wenn sich alle Zürcher Gemeinden solidarisch zeigen und ihre Zuweisungs- und Aufnahmepflichten erfüllen. Das kantonale Sozialamt setzt deshalb weiterhin auf die Kooperation der Gemeinden. Eine genaue Zahl, wie hoch die Ersatzvornahme aussehen würde, liefert das kantonale Sozialamt aufgrund der unterschiedlichen Faktoren, wie Betreuungs- und Unterstützungsaufwand, Wohnungskosten etc., nicht.

Wohnkosten Unterbringung Asylsuchende

Wenn die Gemeinde über keine Unterbringungsmöglichkeiten mehr verfügt, müsste unter Umständen die Einquartierung in Hotels geprüft werden. Vergleiche bei drei umliegenden Hotels zeigen, dass, für eine Unterbringung von 11 Asylsuchenden, mit reinen Wohnkosten zwischen CHF 76'000.00 bis 246'000.00 zu rechnen wäre, wobei unklar ist, ob die Hotels überhaupt Kapazität haben und ob eine dauerhafte Unterbringung möglich wäre.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Der Baukredit in der Höhe von CHF 1'385'000.00 inkl. MWST, für die Realisierung eines Neubaus von verkleideten Container-Modulen für eine Asyl- und Notunterkunft auf dem Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 1397, Juchstrasse, Gebiet "Juch" wird genehmigt.

Abschied und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag für die Realisierung eines Neubaus von verkleideten Container-Modulen für eine Asyl- und Notunterkunft auf dem Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 1397, Juchstrasse, Gebiet "Juch", mit einem Baukredit in der Höhe von CHF 1'385'000.00, inkl. MWST, geprüft und plausibilisiert. Aus finanztechnischer Sicht ist das Vorhaben vertretbar. Die Gemeinde Neerach hat die finanziellen Möglichkeiten, um eine solche Investition zu tätigen. Insbesondere zieht die RPK den Kauf der Container der Miete vor.

Gemeinderat Jan Vollenweider fragt **Oliver Zippe, Präsident der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**, an, ob er zur Kreditvorlage das Wort wünscht.

RPK-Präsident Oliver Zippe hat die Vorlage des Gemeinderates sehr intensiv mit dem zuständigen **Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften, Gemeinderat Jan Vollenweider**, auseinandergenommen. Aus finanzpolitischer Sicht ist das geplante Vorhaben absolut tragbar. Es gilt zu bedenken, dass bei der Aufnahme von Asylsuchenden nicht gewünscht werden kann, sondern eine Pflicht dazu besteht. Weiter weist er darauf hin, dass ein Kauf von Containern einer Miete vorgezogen wird, da die Hoffnung besteht, die Container zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräussern zu können. Für das grosse Engagement dankt er allen Involvierten.

Diskussion

Gemeinderat Jan Vollenweider eröffnet die Diskussion

■■■■■ lehnt den geplanten Standort für eine neue Asyl- und Notunterkunft ab, da wertvolles, bestehendes Bauland verloren gehen würde. Aktuell weiden Kühe auf dem Wiesland. Hinzu kommt die Nähe zur Spielgruppe im Pavillon auf der gegenüberliegenden Strassenseite auf dem ehemaligen Areal der Primarschule. Das Bundesgericht stützte im Fall der Luzerner Gemeinde Meggen die vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung für eine bereits in Betrieb stehende Flüchtlingsunterkunft ausserhalb der Bauzone, da ein überwiegend öffentliches Interesse besteht. Die Gemeinde soll dem Zürcher Regierungsrat aufzeigen, wo der Standort am geeignetsten ist und nicht umgekehrt. Zudem erachtet er den geltenden Moorschutz im Ried als jenseits von Gut und Böse.

■■■■■ möchte den Gemeinderat bitten, mit anderen Gemeinden zusammensitzten und Widerstand zu leisten. Das Flughafengebiet ist genug gross und eingezäunt, dass der Kanton genügend Container aufstellen könnte. Zudem ist das Areal 24 Stunden überwacht.

■■■■■ ist Pächter des Gemeindegrundstücks Kat.-Nr. 1397, Juchstrasse, Gebiet "Juch". Als ihn die Gemeinde informierte, ein Teil seines Pachtlandes für die Realisierung einer Asyl- und Notunterkunft in Anspruch zu nehmen, war er zuerst erschrocken. Die im Beleuchtenden Bericht vorgestellte Variante 3 am Standort auf dem Grundstück Kat.-Nr. 241, Gebiet "Üeli Chuenz", zwischen Heitligstrasse und Oberholzstrasse, befindet sich nur teilweise in der Wohnzone W1,1-geschossig. Er ersucht die Anwesenden, ihm nicht die letzte Weidemöglichkeit wegzunehmen.

Gemeinderat Jan Vollenweider erwidert, dass es richtig sei, dass sich das Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 241, Gebiet "Üeli Chuenz", zwischen Heitligstrasse und Oberholzstrasse, nicht ausschliesslich in der Wohnzone W1, 1-geschossig, sondern etwa zur Hälfte auch in der Kernzone befindet.

■■■■■ hätte einen spontanen Vorschlag, nämlich gemeindeeigenes Bauland zu verkaufen und mit dem daraus resultierenden Zinsertrag die Kosten für die Einquartierung von Asylsuchenden in einem Hotel zu finanzieren.

Der Bund delegiert an Kanton und der Kanton wiederum an die Gemeinden. ■■■■■ findet die Diskussion müssig. Fakt ist, dass die Gemeinden verpflichtet sind, Asylsuchende aufzunehmen. Alle heute Anwesenden hatten die Möglichkeit, dem Gemeinderat nach seinem Aufruf im Mitteilungsblatt, Ausgabe März 2024, gute und realistische Vorschläge zur Unterbringung der Asylsuchenden zu unterbreiten.

■■■■■ findet es nicht cool, so nahe an einer Asyl- und Notunterkunft wohnen zu müssen. Es ist zudem schade, dass aus Sicht des Gemeinderates nur gemeindeeigene Grundstücke zur Realisierung einer Asyl- und Notunterkunft in Frage kommen sollen. Ein aus seiner Sicht denkbarer Standort wäre die Parzelle Kat.-Nr. 1041, südlich vom Entsorgungsgebäude.

begreift, dass Asylsuchende untergebracht werden sollen. Jedoch schliesst er sich dem Votum von Hans Ulrich Angst an, welcher als geeigneter Standort zur Unterbringung von Asylsuchenden das Grundstück Kat.-Nr. 891 beim Stufenpumpwerk "Unterneerach" an der Schützenhausstrasse vorsieht. Der Souverän legt den Standort fest und nicht der Gemeinderat. Da zudem unklar ist, wie sich die Asylzahlen entwickeln werden, ist er für eine einfache Container-Lösung ohne Verkleidung und Luxusbau. Diese könnten bei Nichtgebrauch wieder veräussert werden.

wohnt an der Juchstrasse 29 und befindet sich somit unmittelbar neben dem geplanten Standort für eine neue Asyl- und Notunterkunft. Durch die steigende Asylquote muss etwas unternommen werden. Die Argumentation des Gemeinderates durch den Bau im Gegenzug Minderausgaben bzw. Mehreinnahmen generieren zu können, findet er jedoch komisch. Die Container können seiner Ansicht nach kaum anderweitig, beispielsweise als Kindertagesstätte, weiterverwendet werden. Den Umstand, auf eine schöne Wiese mit weidenden Kühen als auf eine Containerbaracke blicken zu müssen, findet er viel schöner. Den Bedenken des Gemeinderates, der Standort auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1274 und 1273 beim Kiesplatz an der Riedterstrasse und damit neben der Primarschule "Sandbuck" sei nicht geeignet, erwidert er mit der Tatsache, dass auf der Schulanlage bereits heute Container stehen und oftmals Kinder unbeaufsichtigt auf dem Areal spielen. Zu überlegen wäre, ein Wohnblock auf einer Gemeindeparzelle aufzustellen und bis zu dessen Realisierung vorübergehend Container beim Pumpwerk Unterneerach aufzustellen. Dannzumal wäre eine Einquartierung im Wohnblock zu prüfen. Deshalb ist er gegen den vom Gemeinderat beantragten Standort im Gebiet "Juch".

erwähnt, dass die Situation rund um die Asylaufnahmequote äusserst schwierig und sehr fordernd für die Gemeinden ist. Die Gemeinde Neerach hat die verschiedenen Varianten mit möglichen Standorten für eine Asyl- und Notunterkunft sehr gut dargelegt, die meisten Standorte auch richtig. Nicht einig ist er jedoch mit dem Standort beim Stufenpumpwerk "Unterneerach", dass dieser nicht bewilligungsfähig sei. Die Situation hat sich weiter verschärft, weshalb er den Antrag seiner Vorredner unterstützen kann.

Gleicher Meinung ist auch . Der Standort beim Stufenpumpwerk "Unterneerach" soll deshalb weiterverfolgt werden. Er ist sich ziemlich sicher, dass es zu weiteren Kontingenterhöhungen kommen wird. Beim Pumpwerk "Unterneerach" hätte es deshalb genügend Platz, auch für Erweiterungen. Deshalb erachtet er dies als die beste Lösung.

■■■■■ möchte dem Gemeinderat ein Kompliment für die ausführliche Dokumentation der Vorlage mit der Standortevaluation machen. Die für ihn valablen Standorte sind beim Kiesplatz neben der Primarschule "Sandbuck" und im Gebiet "Juch". Die aufgeführten Argumente, welche gegen den Standort beim Kiesplatz aufgrund der angrenzenden Schule sprechen, sind sicherlich ernst zu nehmen. Andererseits glaubt er nicht, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet "Juch" beim Kauf ihrer Liegenschaft nicht davon ausgingen, dass hier einmal eine Asyl- und Notunterkunft realisiert werden könnte. Ob eine Realisierung beim Stufenpumpwerk "Unterneerach" möglich wäre, lässt er offen. Der Standort beim Kiesplatz wäre sicherlich denkbar, zumal von dort auch der Blick zur Riedter Bevölkerung möglich wäre. Er lehnt den Standort "Juch" auf jeden Fall ab.

In Sachen Container-Verkleidung für die neue Asyl- und Notunterkunft verweist ■■■■■ auf die Unterkunft in Steinmaur mit ihrer verwitterten Holzfassade.

Generell findet ■■■■■ zentralisierte Lösungen schlecht, egal wo. Sein innerliches Bild sieht 25 Afghanen oder Syrer, welche an einem zentralen Ort einquartiert würden. Er ist deshalb der Ansicht, die bestehenden Standorte zu belassen und neu zugewiesene Asylsuchende in einem Hotel unterzubringen.

■■■■■ bittet, nach seinem Votum nicht zu klatschen. Das Geschäft wurde gut aufgeleitet, man kann fast nicht nein sagen wegen den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Er war jedoch fest entschlossen, den Baukredit für die Realisierung einer Asyl- und Notunterkunft abzulehnen. Finanziell betrachtet könnte sich die Gemeinde Neerach den Bau leisten. Das Ganze übersteigt jedoch den finanziellen Rahmen. Der Gemeinderat als Exekutive muss sich an die Gesetze halten und kommt deshalb bei der Erfüllung der Asylaufnahmequote in die Bredouille. Der Souverän hingegen kann frei entscheiden. Er knüpft an das Votum von Hans Ulrich Angst an und stellt den **Antrag**, das Geschäft **zurückzuweisen** und nochmals Druck beim Regierungsrat aufzusetzen für den Standort beim Stufenpumpwerk "Unterneerach".

Bei einer Realisierung am Standort "Juch" bestünde nach Ansicht von ■■■■■ die Gefahr, dass sich Asylsuchende auf dem angrenzenden, ehemaligen Schulareal mit dem Kinderspielplatz aufhalten würden. Für ihn stellt sich hier die Frage der Areal-Kontrolle. Müsste die Gemeinde ein Sicherheitsunternehmen anstellen oder wie würden solche Kontrollen von statten gehen. Eine Option wäre allenfalls, das alte Dorfschulhaus und die umliegende Fläche als Standort zur Unterbringung von Asylsuchenden vorzusehen.

Gemeinderat Jan Vollenweider erwidert, dass auch dieser Standort neben oder im alten Dorfschulhaus geprüft wurde. Fakt ist, dass das alte Dorfschulhaus an eine Kinderkrippe vermietet ist und dieser Platz somit nicht zur Verfügung steht. Das Thema Areal-Kontrolle kommt seines Erachtens erst dann zum Tragen, wenn Massnahmen erforderlich wären. Ein Thema wäre sicherlich, das Areal mittels Einzäunung abgrenzen zu können. Vorgesehen wäre, Einzelpersonen weiterhin in der Mietliegenschaft Sternen unterzubringen und Familien am neuen Standort "Juch".

■■■■■ hat miterlebt, wie es am damaligen Container-Standort beim Stufenpumpwerk "Unterneerach" zu und hergegangen war, da er aufgrund verstopfter Abwasserpumpen ausrücken durfte. An diesem Standort gab es etliche Vorfälle. Er könnte sich deshalb den vorgeschlagenen Standort angrenzend an die Entsorgungsanlage gut vorstellen, da beispielsweise Leitungsanschlüsse in der angrenzenden Dielsdorferstrasse bereits vorhanden sind.

■■■■■ nimmt Bezug auf die Anfrage der Kontrolle auf dem ehemaligen Schulareal beim alten Dorfschulhaus. Der Hinweis, wir warten zuerst ab und ergreifen dann Massnahmen, ist seines Erachtens der falsche Ansatz. Fakt ist, dass heute nicht gesagt werden kann, wie allfällige Kontrollen stattfinden würden. Er stellt deshalb den **Antrag, die Situation wie heute zu belassen und für eine neue Lösung zu suchen.**

Eine **stimmberechtigte Person** erwähnt, dass sie diagonal zum geplanten Standort für eine neue Asyl- und Notunterkunft im Gebiet "Juch" wohnt. Bis heute fühlt sie sich sicher und hatte nie Angst. Ehrlich gesagt möchte sie sich keinen Hund zulegen müssen. Neerach ist eine reiche Gemeinde, weshalb der Ansatz einer dezentralen Lösung aus ihrer Sicht sinnvoller ist, da zentral an einem Standort die Probleme grösser sein dürfen. Geld kann nicht mit dem Wohlbefinden der Bevölkerung verglichen werden. Ein zentraler Standort im "Juch" ist für sie deshalb keine geeignete Lösung.

Als er nach Neerach kam, hatte das Dorf rund 600 Einwohner. Heute sind es rund 3'300 Einwohner, so ■■■■■. Es war bis heute nie ein Thema, wegen der Bevölkerungszunahme ein Sicherheits-/Kontrollunternehmen engagieren zu müssen.

Abstimmung Rückweisungsantrag

Da niemand weiter das Wort wünscht, schreitet **Gemeinderat Jan Vollenweider** zur **Abstimmung** über den **Rückweisungsantrag** von ■■■■■ und nochmals Druck beim Kanton für die Realisierung einer Asylunterkunft beim Stufenpumpwerk "Unterneerach" zu machen.

Der **Rückweisungsantrag** wird mit **240 Ja-Stimmen deutlich angenommen**, weshalb das Geschäft an den Gemeinderat zurückgewiesen wird.

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Baukredit in Höhe von CHF 1'385'000.00 inkl. MWST, für die Realisierung eines Neubaus von verkleideten Container-Modulen für eine Asyl- und Notunterkunft auf dem Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 1397, Juchstrasse, Gebiet "Juch", wird zurückgewiesen.

10	L2.	LIEGENSCHAFTEN
	L2.01	Liegenschaften, Gebäude, Grundstücke
	L2.01.2	Einzelne Objekte (Eigentum der Gemeinde sowie Miet-, Pacht- und Baurechtsobjekte für Gemeindezwecke)
		Projekt "Ersatzneubau Mehrzweckgebäude mit Doppelsporthalle Typ B und Bühne, Foyer, Mediothek und Optimierung der Umgebungsgestaltung, Riedterstrasse 1 in Neerach
		Genehmigung eines Projektierungskredites in Höhe von CHF°390'000.00, inkl. MWST
		Genehmigung

Erläuterung der Vorlage

Referent: **Jan Vollenweider, Gemeinderat, Ressort Finanzen und Liegenschaften**

Gemeinderat Jan Vollenweider orientiert die Versammlung über das Geschäft, verweist auf den Beleuchtenden Bericht, den Antrag des Gemeinderates sowie auf die aufgelegenen Akten.

Ausgangslage

Das Mehrzweckgebäude "Sandbuck" (MZG), Riedterstrasse 1, 8173 Neerach, erfreut sich grosser Beliebtheit und wird von verschiedenen Nutzerschaften wie Primarschule, schulische Tagesbetreuung, Kindergarten, Vereine, Mediothek und der Gemeinde rege genutzt.

Der aktuelle Belegungsplan des MZG zeigt laut **Gemeinderat Jan Vollenweider**, dass die Einfachturnhalle vor allem an Werktagen (Montag bis Freitag) praktisch ausgelastet ist; tagsüber durch die Schule (Sportunterricht, freiwilliger Schülersport, schulische Tagesbetreuung, Kindergarten etc.), vereinzelt auch von Vereinen, und an den Abenden von den verschiedenen Turn- und Sportvereinen.

Der Sportunterricht lässt sich mit Grossklassen nur noch bedingt ausführen. Zudem können die Vereine ihr Angebot seit Jahren nicht mehr erweitern.

Hinzu kommt, dass Reinigungsarbeiten nicht tagsüber, sondern spätabends oder in der Nacht ausgeführt werden müssen.

Der grosse und kleine Saal mit der angrenzenden Küche dienen nicht nur der Gemeinde für Veranstaltungen, wie Gemeindeversammlungen und Informationsveranstaltungen, sondern auch der Primarschule, der schulischen Tagesbetreuung, den Kindergärten und verschiedenen Vereinen für deren Aktivitäten und Anlässe sowie Proben durch das Schulorchester und Schultheater.

Bereits im Rahmen der Aufstockung des Traktes B der Primarschule Sandbuck, welche in den Jahren 2022 und 2023 realisiert wurde, wies die Schulpflege die Bevölkerung bereits darauf hin, dass die übrige Infrastruktur nicht mehr ausreichen wird.

Die stetig wachsende Schülerzahl sowie die Bedürfnisabklärungen der Gemeinde Neerach bei den Nutzerschaften zeigen, dass der bestehende Platz in der Einfachturnhalle und in den beiden Sälen, aufgrund deren Grössen, nicht mehr ausreicht und deshalb mehr Raum geschaffen werden muss.

Der vom Gemeinderat eingesetzte Liegenschaftenausschuss, bestehend aus dem Finanz- und Liegenschaftenvorsteher, **Gemeinderat Jan Vollenweider** (Vorsitz), dem Hochbau- und Planungsvorsteher, **Gemeinderat Willy Breiter**, dem Vorstand Infrastruktur, Sicherheit und ICT, **Schulpflegethmitglied Andy Graf** und dem **Bereichsleiter Liegenschaften, Marcel Schweri**, hat die Aufgabe erhalten, gemeinsam eine koordinierte und langfristige Raum- und Infrastrukturplanung anzugehen, um ausreichend Raum und Infrastruktur für Verwaltung, Schule und Vereine zu planen sowie für öffentliche Anlässe sicherzustellen.

Der Gemeinderat und die Schulpflege haben deshalb entschieden, über das MZG einen Strategiebericht samt Zustandsanalyse erstellen zu lassen. Die Analyse hat das Büro Wanner + Fankhauser AG, Architektur und Baumanagement, Zürich, gemacht.

Basierend auf dem Strategie- und Zustandsbericht, datiert vom 13. Dezember 2022, ist festgestellt worden, dass die Unterhaltsarbeiten im MZG regelmässig ausgeführt worden sind und der Allgemeinzustand des Holzwerks und der Tragkonstruktion der mittlerweile 43-jährigen Liegenschaft als gut eingestuft werden können. Jedoch weist das MZG grosse technische, energetische und sicherheitstechnische Mängel auf. Heutige Nutzerbedürfnisse wie auch der Bereich Inklusion - also Menschen mit Behinderung - können zudem nicht abgedeckt werden. Aktuelle Normen können auch mit einem Umbau und einer Sanierung nicht umgesetzt werden, so **Gemeinderat Jan Vollenweider** weiter.

Sanierung vs. Ersatzneubau

Die Sanierungsmassnahmen werden in verschiedene Dringlichkeitsstufen und Etappen unterteilt.

Im Strategie- und Zustandsbericht werden die Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 20% für die bekannten und erforderlichen Sanierungsmassnahmen auf rund CHF 2,1 Mio., inkl. MWST, geschätzt.

Die hohen Kosten und die Tatsache, dass dadurch eine reine Sanierung und somit ein Werterhalt aber kein Mehrwert geschaffen wird, hat den Gemeinderat, auf Antrag vom Liegenschaftenausschusses, dazu bewogen, eine Machbarkeitsstudie wiederum beim Büro Wanner + Fankhauser AG in Auftrag zu geben.

Machbarkeitsstudien

In einer ersten Machbarkeitsstudie ist der Bau von einer möglichen, neuen Doppelsporthalle Typ B im Bereich Kiesparkplatz und angrenzendem Wies- und Ackerland vorgesehen gewesen. **Gemeinderat Jan Vollenweider** führt aus, dass das Projekt aus finanziellen Überlegungen verworfen wurde.

Eine zweite Machbarkeitsstudie, die der Liegenschaftenausschuss und der Gemeinderat favorisieren, sieht den Abbruch des bestehenden MZG und den Ersatzneubau des MZG mit Doppelsporthalle Typ B und Bühne, Foyer, Mediothek und Optimierung der Umgebungsgestaltung an gleicher Stelle vor.

Raumprogramm

Der Ersatzneubau resp. das Raumprogramm richten sich nach den Vorgaben des Bundesamtes für Sport (BASPO), den Raumstandards für den Bau von Volksschulanlagen der Stadt Zürich sowie der Norm für hindernisfreies Bauen von öffentlichen Bauten.

In der zweiten Machbarkeitsstudie sind auch diverse Varianten zur Erstellung eines Provisoriums erarbeitet worden. Ein mögliches Provisorium zur Überbrückung der Bauzeit ist Teil des Projektierungsauftrages.

Die Gemeinde Neerach behält sich jedoch vor, das Provisorium aus dem Auftrag zu streichen und sich für den schulischen Sportunterricht in umliegenden Gemeinden einzumieten. Dazu müsste ein Shuttle-Service organisiert werden.

Diese Entscheidung ist stark von den Bau-/Anmietkosten des Provisoriums abhängig.

Die bestehende Zivilschutzanlage bleibt erhalten. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der Anlage ist aufgrund der bereits bestehenden Grösse nicht zu erwarten. Die Räume grenzen unterirdisch an das heutige MZG an. Der geplante Ersatzneubau des MZG kann direkt an die Aussenwand der Zivilschutzanlage gebaut werden.

Bezüglich dem detaillierten Raumprogramm verweist **Gemeinderat Jan Vollenweider** auf den beleuchtenden Bericht.

Anlagenübersicht

Anhand der verschiedenen formulierten Grundsätze, nach denen sich die weitere Planung auszurichten hat, wird aufgezeigt, dass

- die Tennisplätze,
- das Schulhaus Trakt A und Trakt B,
- die Entsorgungsstelle beim Kiesplatz,
- die bestehende Lagerfläche für den Zivilschutz,
- und der Kommandoschutzraum und Gemeindeschutzraum (Zivilschutzanlage)

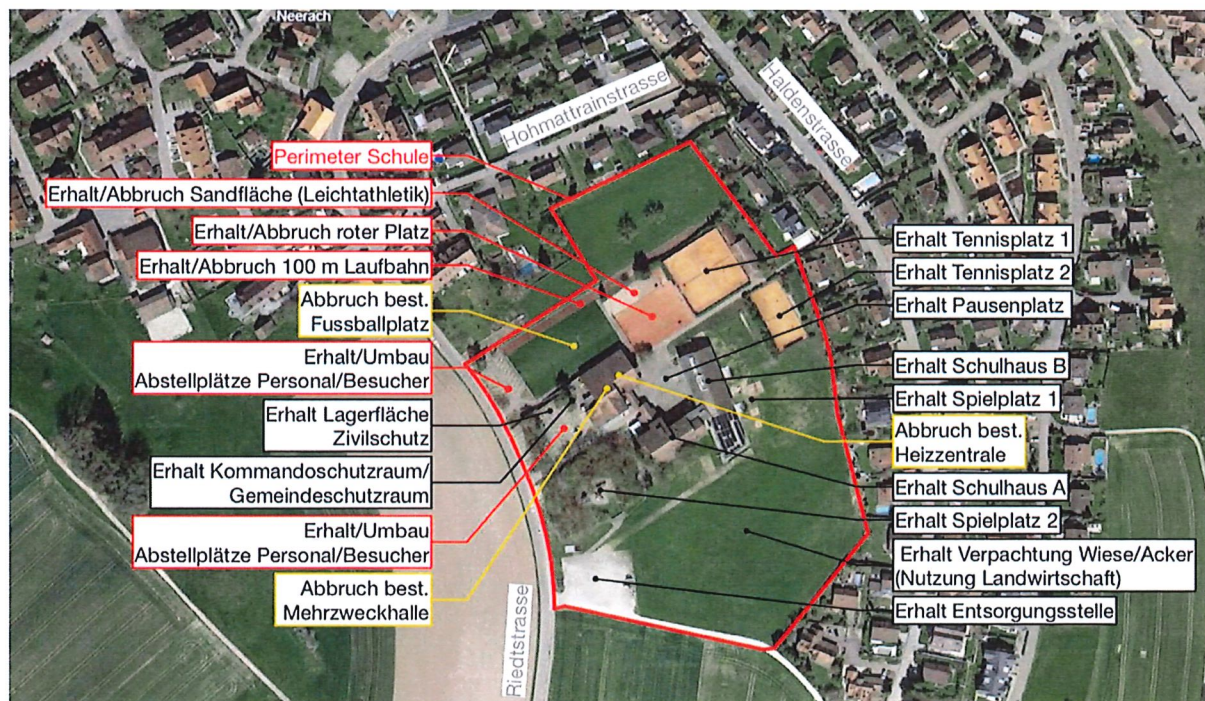
erhalten bleiben soll.

Beim

- roten Platz (Standort noch zu definieren),
- der 100 m Tartanbahn / Laufbahn (Standort noch zu definieren)
- und der Sandfläche für Leichtathletik (Standort noch zu definieren),

ist der Erhalt/Ersatzneubau vorgesehen.

Die Spielplätze 1 und 2 sollen erhalten bzw. ersetzt werden.



Abbruch = neuer Standort auf demselben Areal.

Projektierungskredit

Die Kosten der gesamten Planergemeinschaft für den Projektierungskredit beinhalten die Phase 3 Projektierung (CHF 284'000.00, inkl. MWST) mit den Teilphasen 31 Vorprojekt (Konzeption, Funktion und Wirtschaftlichkeit definiert), 32 Bauprojekt (Projekt [Platzbedarf] und Kosten optimiert, Termine definiert) und 33 Bewilligungsverfahren (bis und mit Baueingabe, Kosten und Termine verifiziert) sowie diverse Voruntersuchungen (Vorarbeiten, Reserve etc. CHF 106'000.00, inkl. MWST) und belaufen sich auf insgesamt CHF 390'000.00, inkl. MWST.

Finanzierung Ersatzneubau Mehrzweckgebäude

Aktuelle Situation

Gemeinderat Jan Vollenweider betont, dass die Gemeinde Neerach aktuell einen soliden Finanzhaushalt aufweist. Aufgrund der hohen Investitionen im Jahr 2023 lag der Selbstfinanzierungsgrad jedoch nur noch bei 34%. Entsprechend reduzierte sich das Nettovermögen pro Einwohner per Ende 2023 auf CHF 5'250.00 (Stand Ende 2022: CHF 6'337.00). Im Kantonsvergleich ist dies aber weiterhin ein überdurchschnittlich hoher Wert. Der Bilanzüberschuss liegt Ende 2023 bei CHF 41,9 Mio.

Entwicklung Liquidität

Die Liquidität (kurz- und langfristige Geldanlagen) der Gemeinde Neerach hat sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

- Ende 2023: CHF 12,7 Mio.
- Ende 2022: CHF 14,7 Mio. (u.a. Aufstockung Trakt B, Neubau Reservoir Laubrig inkl. Transportleitung)
- Ende 2021: CHF 21,6 Mio. (Gemeinde und Schule konsolidiert)
- Ende 2020: CHF 21,0 Mio. (Gemeinde und Schule konsolidiert)
- Ende 2019: CHF 24,1 Mio. (Gemeinde und Schule konsolidiert)

Ausblick

In den nächsten Jahren werden überdurchschnittlich hohe Investitionen anfallen. Besonders ins Gewicht fallen wird dabei der geplante Ersatzneubau des MZG mit geschätzten Kosten im tiefen zweistelligen Millionenbetrag. Der Gemeinderat geht deshalb davon aus, dass in den kommenden Budgets und Jahresrechnungen mit jährlichen Finanzierungsfehlbeträgen gerechnet werden muss.

Um den prognostizierten, jährlichen Finanzierungsfehlbeträgen entgegenwirken zu können, plant der Gemeinderat eine Vorfinanzierung für den Ersatzneubau des MZG's.

Vorfinanzierung

Vorfinanzierungen dienen dazu, die finanzielle Belastung von aussergewöhnlichen Investitionsvorhaben auf zusätzliche Jahre zu verteilen. Sie stehen ausschliesslich den geplanten Vorhaben zu und stellen daher zweckgebundenes Eigenkapital dar. Durch die Mittelbindung gelten für Vorfinanzierungen besondere Voraussetzungen.

Gemäss § 90 Abs. 1 GG ist die Vorfinanzierung von Investitionsvorhaben zulässig, wenn sie, wie der geplante "Ersatzneubau vom MZG", in der Finanz- und Aufgabenplanung eingestellt ist. Die maximale Höhe einer Vorfinanzierung ist durch die Höhe von den voraussichtlichen Nettoinvestitionen begrenzt und als Grundsatzentscheid durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen (§ 90 Abs. 2 GG). Die Einlagen in die Vorfinanzierung werden jährlich bis zum Jahr des Nutzungsbegins vom Investitionsgut mit dem Budget beschlossen. Sie dürfen im Budget zu keinem Aufwandüberschuss führen. Vorfinanzierungen sind nach § 122 Abs. 2 lit. d GG zweckgebundenes Eigenkapital. In der Erfolgsrechnung sind Einlagen in Vorfinanzierungen und deren Auflösung laut § 124 GG Teil des ausserordentlichen Ergebnisses.

Mit der Errichtung der Vorfinanzierung und der jährlichen Einlage in die entsprechende Spezialfinanzierung gemäss § 87 GG werden noch keine Investitionsausgaben bewilligt. Die Vorfinanzierung dient zur Deckung der Abschreibung von späteren Investitionen und trägt dazu bei, Investitionsspitzen zu glätten und die Erfolgsrechnung von den Folgejahren nach der Inbetriebnahme des Ersatzneubaus für das MZG vom Abschreibungsaufwand, respektive von dessen Finanzierung, zu entlasten.

Bei einer geplanten Inbetriebnahme im Jahr 2028 kann gemäss dem derzeitigen Terminplan die Vorfinanzierung des Vorhabens über maximal 3 Jahre bis zum Nutzungsbeginn vom neuen MZG erfolgen, also in den Jahren 2026, 2027 und 2028. Um bei der jährlichen Erstellung des Budgets die nötige Flexibilität zu haben, erachtet es der Gemeinderat als sinnvoll, der Gemeindeversammlung eine Vorfinanzierung zu beantragen.

Für die Bildung von einer Vorfinanzierung ist nach **Gemeinderat Jan Vollenweider** ein Grundsatzentscheid über die Zweckbindung der Mittel und deren Höhe zu fassen. Die im Grundsatzentscheid festzuhaltende Obergrenze der Vorfinanzierung ist abhängig von der voraussichtlichen Nettoinvestition. Zuständig für den Beschluss ist, unabhängig von der Höhe der geplanten Vorfinanzierung, bei Versammlungsgemeinden immer die Gemeindeversammlung.

Der Gemeinderat plant deshalb, den Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung im Juni 2025, spätestens an der Gemeindeversammlung im Dezember 2025, einen Grundsatzentscheid über die Vorfinanzierung des Ersatzneubaus vom MZG zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Um die Vorfinanzierung in den nächsten Jahren zu ermöglichen, zieht der Gemeinderat verschiedene Massnahmen in Betracht.

Steuerfussentwicklung

Sollten die Massnahmen nicht oder zu wenig stark greifen, müsste, im Rahmen der laufenden Finanz- und Aufgabenplanung, eine mögliche Steuerfusserhöhung geprüft werden. Diese Massnahme käme für den Gemeinderat jedoch erst nach Ausschöpfung von sämtlichen anderen Möglichkeiten in Frage.

Die Gemeinde Neerach, welche aktuell über ein Nettovermögen verfügt, darf einen Aufwandüberschuss in der Höhe der budgetierten Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen zuzüglich 3% des budgetierten ordentlichen Steuerertrags des Rechnungsjahres vorsehen oder einen Aufwandüberschuss in maximaler Höhe des Nettovermögens im Budget einstellen.

Ist das Nettovermögen aufgebraucht und besteht eine Nettoschuld, darf die Höhe des zulässigen Aufwandüberschusses die budgetierten Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen zuzüglich 3% des budgetierten ordentlichen Steuerertrags des Rechnungsjahres nicht übersteigen.

Termine

Es ist folgender Terminplan für die Realisierung den MZG-Ersatzneubau vorgesehen:

- Vergabe Auftrag an Planergemeinschaft für Phase 3 Projektierung (vorbehältlich Genehmigung Planungskredit durch die Gemeindeversammlung) Mai 2024
- Beschlussfassung Projektierungskredit durch die Gemeindeversammlung 10. Juni 2024
- Start Phase Vorprojekt inkl. Kostenschätzung Sommer 2024
- Abgabe Vorprojekt Ende 2024
- Start Phase Projektierung Bauprojekt Anfang 2025
- Abgabe Projektierung Bauprojekt Mai 2025
- Informationsveranstaltung Bevölkerung August 2025
- Urnenabstimmung Baukredit Ersatzneubau MZG 30. November 2025
- Baubewilligungsverfahren November 2026
- Start Bauprojekt Ersatzneubau MZG Juni 2027
- Inbetriebnahme/Bezug Ersatzneubau MZG Sommer/Herbst 2028

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Der Projektierungskredit in Höhe von CHF 390'000.00, inkl. MWST, für das Projekt "Ersatzneubau Mehrzweckgebäude mit Doppelsporthalle (Typ B) und Bühne, Foyer, Mediothek und Optimierung der Umgebungsgestaltung", Riedterstrasse 1 in 8173 Neerach, wird genehmigt.

Abschied und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag für die Genehmigung eines Projektierungskredits in Höhe von CHF 390'000.00, inkl. MWST, für das Projekt "Ersatzneubau Mehrzweckgebäude mit Doppelsporthalle Typ B und Bühne, Foyer, Mediothek und Optimierung der Umgebungsgestaltung" geprüft und plausibilisiert. Weiter wurde der RPK durch den Finanzvorstand der Gemeinde plausibel aufgezeigt, wie eine Finanzierung der Investitionskosten, Stand heute, aussehen könnte.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung eines Projektierungskredits in Höhe von CHF 390'000.00, inkl. MWST, für das Projekt "Ersatzneubau Mehrzweckgebäude mit Doppelsporthalle Typ B und Bühne, Foyer, Mediothek und Optimierung der Umgebungsgestaltung", Riedterstrasse 1 in 8173 Neerach.

Gemeinderat Jan Vollenweider fragt **Oliver Zippe, Präsident der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**, an, ob er zur Kreditvorlage das Wort wünscht.

RPK-Präsident Oliver Zippe verzichtet auf ergänzende Worte.

Diskussion

Gemeinderat Jan Vollenweider eröffnet die Diskussion.

█ hat eine inhaltliche Anmerkung zum geplanten Projekt "Ersatzneubau Mehrzweckgebäude". Auf dem Anlagenplan gemäss Beleuchtendem Bericht sieht er den Abbruch des bestehenden Fussballplatzes, jedoch keinen Ersatzstandort.

Gemeinderat Jan Vollenweider erwidert, dass ein Ersatz des Fussballplatzes vorgesehen ist, der genaue Standort zum heutigen Zeitpunkt aber noch definiert ist.

█ findet es zudem wichtig, die vom Gemeinderat geplanten Massnahmen bei einer Vorfinanzierung aufzuzeigen.

Nach Ansicht von **Gemeinderat Jan Vollenweider** ist es wichtig in die Zukunft zu blicken und nicht in die Vergangenheit. Stand heute sind die Kapazitätsgrenzen der Einfachsporthalle erreicht.

■■■■■■ möchte festhalten, als er vor 35 Jahren nach Neerach zog, sich die Primarschule und das Mehrzweckgebäude an zentraler Lage befand und dies bis heute bewährt hat. Seither fanden viele schöne Anlässe an diesen Örtlichkeiten statt. Die nun realisierte Aufstockung des Trakts B ist ein scheusslicher Bau gegenüber der bestehenden Schulanlage mit dem Trakt A. Für den Ersatzneubau des Mehrzweckgebäudes wurde nun bereits ein Architekturbüro ausgewählt, welches sich bei der Aufstockung des Trakts B architektonisch disqualifiziert hat. Dies kommt aus seiner Sicht einem Schildbürgerstreich gleich, weshalb der **Projektierungskredit zurückzuweisen** ist.

■■■■■■ möchte gerne die Entwicklung der Kinderzahlen über die letzten 25 Jahren aufgelistet sehen.

Laut **Gemeinderat Jan Vollenweider** liegen die aktuellen Kinderzahlen nicht vor. Gemäss **Schulpflegemitglied Daniela Sayers** beläuft sich die aktuelle Schülerzahl der Primarschule Neerach auf 250 Kinder. Im Jahr 2018 lag diese Zahl bei 205 Kinder, wobei die damalige Planung nicht von einem solch starken Anstieg ausging.

Mit dem Projektierungskredit werden Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe ausgelöst, so eine **stimmberichtigte Person**. Die Zahlen zur möglichen Finanzierung sind sehr vage. Die Vorfinanzierung erfolgt über einen Zeitraum von drei Jahren, doch was ist nach Realisierung des Bauvorhabens. Der Ersatzneubau wird mit hohen jährlich wiederkehrenden Kosten verbunden sein, weshalb davon auszugehen ist, dass eine Steuerfusserhöhung unumgänglich sein wird.

Ziel ist, mit Vorfinanzierungen zu schaffen, so **Gemeinderat Jan Vollenweider**. Aktuell liegt keine detaillierte Kostenschätzung vor, weshalb die Gesamtkosten für den Ersatzneubau des bestehenden Mehrzweckgebäudes aktuell nicht feststehen.

■■■■■■ ist in Neerach aufgewachsen und hier zur Schule gegangen. Er fragt sich, wieso nicht gerade mit einer Dreifachsporthalle geplant wird, wenn die Tendenz der Kinder- und Schülerzahlen eher zunehmend ist.

Die Möglichkeit einer Dreifachsporthalle hat man ebenfalls geprüft. Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über den Gemeindehaushalt und ist damit zum sorgsamem Umgang mit den finanziellen Mitteln verpflichtet. Der geplante Ersatzneubau des Mehrzweckgebäudes mit einer Doppelsporthalle stellt deshalb laut **Gemeinderat Jan Vollenweider** ein Mittelweg dar und wäre gut realisierbar.

■■■■■■ fragt sich, was beim geplanten Abriss des bestehenden Mehrzweckgebäudes in der Zeit bis zur Realisierung des Ersatzneubaus mit den Nutzerschaften passiert. Gibt es in dieser Zeit Alternativen für den Turnunterricht der schulpflichtigen Kinder, aber auch für die Vereine, die Durchführung von Gemeindeversammlungen etc.

Für die Zeit, in deren das Mehrzweckgebäude nicht zur Verfügung stehen würde, ist ein Provisorium geplant. Die Kosten sind in den Gesamtkosten einkalkuliert. Aufgrund der weitläufigen Anlage im "Sandbuck" kämen gemäss **Gemeinderat Jan Vollenweider** verschiedene Standorte für ein Provisorium in Frage.

■■■■■ findet es ärgerlich, wenn keine Varianten zur Auswahl stehen, weshalb er den **Antrag** stellt, **Varianten aufzuzeigen**. Die Erläuterungen im Beleuchtenden Bericht sind seiner Ansicht nach keine grosse Leistung.

Gemeinderat Jan Vollenweider erwidert, dass die Architekturbüros im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens je 5'000 Franken als Entschädigung für ihre Aufwendungen erhielten. In diesem Preissegment ist es nicht möglich, ein detailliertes Projekt aufzuzeigen. Ziel ist, die nun vorliegende beste Lösung weiterzubearbeiten.

Nach Ansicht von ■■■■■ könnte auf dem Kiesplatz neben dem bestehenden Mehrzweckgebäude und der Primarschule "Sandbuck" eine schöne Doppelsporthalle realisiert werden. Er hat das Gefühl, der Gemeinderat verfehle seine Planung. Der Abriss des bestehenden Mehrzweckgebäudes verursacht ebenfalls hohe Kosten. Er fände es schade, das schöne Mehrzweckgebäude abreißen zu lassen. Er sieht nicht ein, wieso der Kiesplatz weiterhin ungenutzt und damit leerstehen soll. Wenn der Souverän dem Antrag des Gemeinderates für den Projektierungskredit zustimmen sollte, wird die Katze im Sack gekauft. Er stellt deshalb den **Antrag** auf **Rückweisung des Projektierungskredits**. Der Gemeinderat soll zuerst aufzeigen, für was und wieso er vom Souverän Geld benötigt.

■■■■■ ist gleicher Meinung wie sein Vorredner. Der im Beleuchtenden Bericht aufgeführte Plan hat wenig Aussagekraft. Bei fünf verschiedenen Ideen von Architekturbüros müsste aufgezeigt werden, wie ein mögliches Projekt aussehen könnte. Heute weiss man nicht ob und wo die Sportplätze in Zukunft hinkommen werden. Wenn der Gemeinderat knapp CHF 400'000.00 investieren will, sollte die Bevölkerung wissen, was angedacht ist. Er kann deshalb dem Rückweisungsantrag beipflichten, damit der Gemeinderat bessere Unterlagen vorlegen muss.

■■■■■ fragt sich, worüber eigentlich diskutiert werden soll. Für ihn ist es offensichtlich, dass die bestehende Einfachsporthalle zu klein ist. Die Gemeinde ist gewachsen, die Schule ist gewachsen, die Vereine benötigen mehr Platz und das bestehende Mehrzweckgebäude muss saniert werden. Für ihn bedeutet dies also nicht, die Katze im Sack zu kaufen. Die gesamte Vorprojektierung benötigt Geld. Wenn das Projekt feststeht, kann der Souverän entscheiden, wie weiter vorzugehen ist. Deshalb soll der vorliegende Projektierungskredit nicht zurückgewiesen, sondern angenommen werden.

Die RPK hat gemäss **RPK-Präsident Oliver Zippe** das Geschäft vorgeprüft. Die damalige, erste Variante wurde in der stillen Kammer zurückgewiesen. Heute wird erst über ein Projektierungskredit abgestimmt. Der eigentliche Baukredit geht an Urne. Er schliesst sich deshalb klar dem Votum von [REDACTED] an. Er hat schon viel gesehen, was der Gemeinderat im Vorfeld alles unternommen hat und stimmt **Gemeinderat Jan Vollenweider** zu, dass mit dem tiefen Entschädigungshonorar nicht allzu viel von den Architekturbüros erwartet werden kann. Er ist überrascht über das fehlende Vertrauensvotum gegenüber dem Gemeinderat. Ziemlich sicher will der Gemeinderat nicht Geld herauswerfen, sondern etwas bewegen. Das dargelegte Vorgehen hat seinem Empfinden Hand und Fuss, weshalb der Projektierungskredit unterstützt werden soll.

[REDACTED] macht sich stark für eine neue, zukünftige Lösung mit einer Doppelsporthalle. Er hat selbst zwei kleine Kinder und macht sich Gedanken, wie deren Hobbies später einmal aussehen sollen, wenn die entsprechende Infrastruktur fehlt. Deshalb befürwortet er die vorgeschlagene Lösung.

[REDACTED] ist dafür, etwas Neues zu realisieren. Er äussert aber seine Bedenken, dass, gemäss Terminplan, rund 2 ½ Jahre das Mehrzweckgebäude nicht genutzt werden kann, weshalb er der Ansicht ist, an die bestehende Einfachsporthalle eine zweite Sporthalle anzubauen. Er kann sich nicht vorstellen, über eine so lange Zeit kein Turnen anzubieten. Ebenso glaubt er nicht, dass in Sporthallen von umliegenden Gemeinden ausgewichen werden könnte. Er möchte deshalb eine Auswahl haben, nämlich eine Variante A für einen Anbau und eine Variante B für einen Neubau. Ein Provisorium funktioniert seines Erachtens nicht. Deshalb stellt er den **Antrag**, den Stimmberechtigten **zwei Varianten zur Abstimmung zu unterbreiten**, d.h. **Variante A, die Aufrechterhaltung des Betriebs** und **Variante B, ein Neubau auf der grünen Wiese**.

[REDACTED] findet, dass der Kiesplatz nicht verbaut werden soll, da sonst den Eltern beim Bringen und Holen ihrer Kinder in die Schule der Platz zum Wenden fehlt.

[REDACTED] staunt, wie viele potentielle Architekten im Saal alles besser wissen. Er findet, dass über den Projektierungskredit nun abgestimmt werden soll und stellt deshalb einen entsprechenden **Ordnungsantrag**.

Abstimmung Rückweisungsantrag

Da niemand weiter das Wort wünscht, schreitet **Gemeinderat Jan Vollenweider** zur **Abstimmung** über den **Rückweisungsantrag** (283 Stimmberechtigte) von [REDACTED] über den Projektierungskredit für den Ersatzneubau des Mehrzweckgebäudes.

Der **Rückweisungsantrag** wird mit **grossem Mehr abgelehnt**.

Abstimmung Variantenantrag als Rückweisungsantrag

Gemeinderat Jan Vollenweider schreitet zur **Abstimmung** (283 Stimmberechtigte) über den **Antrag** von [REDACTED], dem Souverän eine **Variante A, die Aufrechterhaltung des Betriebs** und **Variante B, ein Neubau auf der grünen Wiese** bzw. dem **Antrag** von [REDACTED] **Varianten** aufzuzeigen, was faktisch aber einem **Rückweisungsantrag** gleichkommt, da der Änderungsantrag einen Sachzusammenhang zwischen dem Antrag und dem traktandierten Geschäft aufweisen muss. Dieser darf nur in untergeordneten Punkten modifiziert werden und muss im Wesentlichen gleichbleiben, auch hinsichtlich seiner finanziellen Auswirkungen; seine Identität darf also nicht verändert werden. Mit der Möglichkeit von zwei Varianten wird diesem Umstand keine Rechnung mehr getragen.

Der **Variantenantrag** von [REDACTED] und [REDACTED] im Sinne eines **Rückweisungsantrags**, zur Verpflichtung des Gemeinderates, dem Souverän Varianten für den Ersatzneubau des Mehrzweckgebäudes aufzuzeigen, wird mit **117 Ja-Stimmen zu 145 Nein-Stimmen abgelehnt**.

Schlussabstimmung

Da niemand weiter aus der Versammlung das Wort verlangt, schreitet **Gemeinderat Jan Vollenweider** zur **Abstimmung** (283 Stimmberechtigte) über den Projektierungskredit in Höhe von CHF 390'000.00, inkl. MWST, für das Projekt "Ersatzneubau Mehrzweckgebäude" mit Doppelsporthalle (Typ B) und Bühne, Foyer, Mediothek und Optimierung der Umgebungsgestaltung", Riedterstrasse 1, Neerach, gemäss dem vorhin verlesenen Antrag.

Der Antrag des Gemeinderates wird mit 205 Ja-Stimmen zu 40 Nein-Stimmen angenommen.

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Projektierungskredit in Höhe von CHF 390'000.00, inkl. MWST, für das Projekt "Ersatzneubau Mehrzweckgebäude mit Doppelsporthalle Typ B und Bühne, Foyer, Mediothek und Optimierung der Umgebungsgestaltung", Riedterstrasse 1, in 8173 Neerach, wird genehmigt.

11 F2. FINANZEN, VERSICHERUNGEN
F2.08 Jahresrechnungen, Inventare

**Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Neerach
Genehmigung**

Erläuterung der Vorlage

Referent: **Jan Vollenweider, Gemeinderat, Ressort Finanzen und Liegenschaften**

Gemeinderat Jan Vollenweider orientiert die Versammlung über das Geschäft, verweist auf den Beleuchtenden Bericht, den Antrag des Gemeinderates sowie auf die aufgelegenen Akten.

Überblick

Die Politische Gemeinde Neerach hat für das Jahr 2023 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 661'700.00 gerechnet. Nun zeigt der vorliegende Abschluss einen Ertragsüberschuss von rund CHF 400'000.00.

Tiefere Auslagen im Sach- und übrigen Betriebsaufwand, höhere Entgelte sowie Mehreinnahmen in den Steuern haben zu diesem guten Rechnungsergebnis geführt. In der Investitionsrechnung führen die Verzögerungen bei der Erstellung der Hochzone der Wasserversorgung sowie Verschiebungen bei der Wiederinstandstellung der Landwirtschaftswege (PWI) zu einem um rund CHF 734'000.00 besseren Ergebnis.

Aufgrund des positiven Ergebnisses hat das frei verfügbare Eigenkapital um rund CHF 400'000.00 zugenommen. Die Politische Gemeinde Neerach verfügt per Ende des Jahres 2023 über ein zweckfreies Eigenkapital von rund CHF 41,9 Mio.

Die Gesamtbetrachtung der Teilrechnungen und der Überblick über die Finanzierung zeigen folgende Zahlen:

		Rechnung		Budget
Ergebnis Erfolgsrechnung	CHF	401'347.06	CHF	- 661'700.00
Ergebnis Investitionsrechnung VV	CHF	5'379'391.81	CHF	6'627'200.00
Ergebnis Investitionsrechnung FV	CHF	78'369.50	CHF	-
Finanzierungsfehlbetrag	CHF	- 3'564'113.73	CHF	- 5'763'200.00

Der Anteil der eigenwirtschaftlichen Betriebe (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung) am Finanzierungsfehlbetrag-/überschuss beträgt CHF -1'056'680.71.

Erfolgsrechnung

Insgesamt wurden der Erfolgsrechnung gemäss **Gemeinderat Jan Vollenweider** rund CHF 2,18 Mio. höhere Ausgaben belastet als dies budgetiert war. Das gute Rechnungsergebnis wurde durch eine höhere Gewinnausschüttung der ZKB, einen höheren Staatsbeitrag für den Unterhalt der Gemeindestrassen sowie höheren Steuereinnahmen erzielt. Detailliertere Angaben zu den einzelnen Konten sind bei den "Erläuterungen zu der Erfolgsrechnung" erwähnt.

Steuererträge

Ordentliche Steuern Rechnungsjahr		Rechnung		Budget	
Natürliche Personen	Einkommen	CHF	13'923'350.93	CHF	13'000'000.00
	Vermögen	CHF	7'001'368.91	CHF	6'800'000.00
Juristische Personen	Reingewinn	CHF	934'060.19	CHF	450'000.00
	Kapital	CHF	54'958.95	CHF	50'000.00
Total		CHF	21'913'738.98	CHF	20'300'000.00

Für das Jahr 2023 hat der Gemeinderat den 100-prozentigen Steuerertrag um CHF 3,1 Mio. höher als im Vorjahr erwartet. Dieses Ergebnis wurde nun um rund CHF 1,6 Mio. übertroffen. Für die Politische Gemeinde mit einem Steuerfuss von 54 Prozent ergibt sich daraus ein Mehrertrag von rund CHF 864'000.00. Zu diesem Mehrertrag kommt zusätzlich ein Mehrertrag von CHF 642'000.00 in den Steuererträgen früherer Jahre hinzu. Das Endergebnis über sämtliche Steuern (Funktion 9100) liegt um CHF 1,55 Mio. über dem Budget.

Eigenwirtschaftliche Betriebe

(Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung)

Die gebührenfinanzierten Betriebe der Gemeinde Neerach schliessen in der Erfolgsrechnung mit folgenden Ergebnissen ab:

	Rechnung		Budget	
Wasserversorgung	CHF	- 74'812.62	CHF	- 261'090.00
Abwasserbeseitigung	CHF	+ 5'413.92	CHF	- 57'600.00
Abfallentsorgung	CHF	+ 33'485.30	CHF	+ 15'580.00

Bei der Wasserversorgung erfolgte eine Entnahme aus dem Eigenkapital. Die beiden gebührenfinanzierten Bereiche Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung konnten je mit einem Überschuss und einer Einlage ins jeweilige Eigenkapital abgeschlossen werden. Weitere Details sind aus den Erläuterungen zur Erfolgsrechnung zu entnehmen, so **Gemeinderat Jan Vollenweider** weiter.

Investitionsrechnung

Von den geplanten Investitionen fallen besonders die Verzögerung der Hochzone der Wasserversorgung Neerach sowie die PWI mit insgesamt CHF 734'000.00 ins Gewicht. Unter Berücksichtigung dieser nicht oder nur teilweise ausgeführten Investitionsausgaben weichen die restlichen Investitionen lediglich um rund CHF 500'000.00 ab.

Bilanz

In der Bilanz zeigt sich die sehr gute finanzielle Situation der Politischen Gemeinde Neerach. Per Ende 2023 verfügt die Politische Gemeinde Neerach über ein Finanzvermögen von CHF 42,47 Mio. Davon stehen rund CHF 3,9 Mio. Postcheckguthaben und rund CHF 1,6 Mio. Bankguthaben als liquide Mittel zur Verfügung. Es ergibt sich ein Nettovermögen von CHF 5'250.00 je Einwohner (offizielle Finanzkennzahl gemäss HRM2). Durch die Investitionen ist laut **Gemeinderat Jan Vollenweider** das Verwaltungsvermögen um CHF 3,97 Mio. angestiegen.

Auf der Passivseite stellen die Rückstellungen für die Finanzausgleiche der Jahre 2023 und 2024 mit CHF 14,52 Mio. über alle Güter die grössten Positionen der laufenden Verpflichtungen dar. Mit den Überschüssen der eigenwirtschaftlichen Betriebe sind die Spezialfinanzierungen (Eigenkapital der Betriebe) auf CHF 9,66 Mio. angewachsen. Nach der Zuweisung des Ertragsüberschusses aus der Erfolgsrechnung beträgt das zweckfreie Eigenkapital der Politischen Gemeinde Neerach per Ende 2023 rund CHF 41,9 Mio.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2023 und die Sonderrechnungen 2023 der Politischen Gemeinde Neerach.
2. Die Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Neerach weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF 23'100'833.51
Gesamtertrag	<u>CHF 23'502'180.57</u>
Ertragsüberschuss	<u>CHF 401'347.06</u>

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF 5'638'336.72
Einnahmen Verwaltungsvermögen	<u>CHF 258'944.91</u>
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	<u>CHF 5'379'391.81</u>

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	78'369.50
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	<u>0.00</u>
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	<u>78'369.50</u>

Bilanz

Bilanzsumme	CHF	76'676'800.86
-------------	-----	---------------

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf CHF 41'949'906.69.

Abschied und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1. Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2023 der Politischen Gemeinde Neerach in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 2. April 2024 geprüft.
2. Die RPK stellt fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Neerach finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.
3. Die RPK hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
4. Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2023 der Politischen Gemeinde Neerach entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

Gemeinderat Jan Vollenweider fragt **Oliver Zippe, Präsident der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**, an, ob er zur Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Neerach das Wort wünscht.

RPK-Präsident Oliver Zippe verzichtet auf ergänzende Worte.

Diskussion

Gemeinderat Jan Vollenweider eröffnet die Diskussion.

Schlussabstimmung

Da niemand aus der Versammlung das Wort verlangt, schreitet **Gemeinderat Jan Vollenweider** zur **Abstimmung** (263 Stimmberechtigte) über die Jahresrechnung 2023 und die Sonderrechnungen 2023 der Politischen Gemeinde Neerach gemäss dem vorhin verlesenen Antrag.

Der Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr angenommen.

Beschluss der Gemeindeversammlung:

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2023 und der Sonderrechnungen 2023 der Politischen Gemeinde Neerach.
2. Die Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Neerach weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	23'100'833.51
Gesamtertrag	CHF	<u>23'502'180.57</u>
Ertragsüberschuss	CHF	<u>401'347.06</u>

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	5'638'336.72
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	<u>258'944.91</u>
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	<u>5'379'391.81</u>

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	78'369.50
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	<u>0.00</u>
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	<u>78'369.50</u>

Bilanz

Bilanzsumme	CHF	76'676'800.86
-------------	-----	---------------

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem zweckfreien Eigenkapital zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf CHF 41'949'906.69.

- 12 G2. GEMEINDEORGANISATION, BEHÖRDEN
- G2.03 Gemeindeversammlung
- G2.03.3 Anfragen, Initiativen

Beantwortung allfälliger Anfragen im Sinne von §17 des kantonalen Gemeindegesetzes

Ausgangslage

Nach § 17 GG können die Stimmberechtigten über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Die Anfragen sind bis **spätestens zehn Arbeitstage** vor einer Versammlung (Frist für die aktuelle Gemeindeversammlung somit bis **Freitag, 24. Mai 2024**) schriftlich an den Gemeinderat zu richten, wobei dieser die Anfragen bis spätestens einen Tag vor der Versammlung schriftlich zu beantworten hat.

In der Versammlung werden die Anfragen und die Antworten bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Zudem kann die Versammlung beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

1. Vizepräsident Martin Engelhard stellt fest, dass keine Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes beim Gemeinderat eingegangen sind.

Abschluss der Gemeindeversammlung

Nachdem alle traktandierten Geschäfte behandelt sind, stellt der **1. Vizepräsident Martin Engelhard** die Frage, ob Einwände gegen die Versammlungsleitung vorzubringen seien.

■ fragt sich, was der Gemeinderat macht, da dem Projektierungskredit für den Ersatzneubau des Mehrzweckgebäudes nicht zugestimmt wurde.

Der **1. Vizepräsident Martin Engelhard erwidert**, dass der Souverän dem Projektierungskredit für den Ersatzneubau des Mehrzweckgebäudes zugestimmt hat.

■ möchte seinen Unmut zum Ausdruck geben. Beim Baukredit über die Realisierung eines Neubaus für eine Asyl- und Notunterkunft wurde sein **Antrag**, die **Situation wie heute zu belassen und dafür eine neue Lösung zu suchen, nicht behandelt**.

Gemeindeschreiber Marc Bernasconi erläutert, dass in diesem Fall der Souverän über einen **Rückkommensantrag** zu befinden hat. Wird der **Rückkommensantrag** angenommen, wird über den **Antrag** von ■ **abgestimmt**. Wird der **Rückkommensantrag abgelehnt**, findet **keine Abstimmung** über den **Antrag** von ■ statt.

Abstimmung Rückkommensantrag

Der **1. Vizepräsident Martin Engelhard** gelangt zur Abstimmung über den **Rückkommensantrag** von ■

Mit **36 Ja-Stimmen** und einem **grossen Mehr an Gegenstimmen** (263 Stimmberechtigte anwesend) wird der **Rückkommensantrag** auf den Antrag von ■ **abgelehnt**.

Abschluss der Gemeindeversammlung

Mit dem nochmaligen Hinweis auf die Möglichkeit zu den eingangs erwähnten Rechtsmitteln schliesst der **Vorsitzende** die Versammlung um 21.45 Uhr.

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann, vom Tag nach der amtlichen Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG) und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der Rekurs in Stimmrechtssachen gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt insbesondere voraus, dass diese Verletzung bereits in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist.

Schlussworte

Der **Vorsitzende** schreitet zum Schluss der heutigen Gemeindeversammlung.

Für die Bereitstellung des Saales für die heutige Gemeindeversammlung dankt der **1. Vizepräsident Martin Engelhard** im Namen von allen Anwesenden **Saalwart Martin Perrenoud** und der **Aus-hilfe Peter Schafroth**. Auch an die drei Stimmzählerinnen **Tonja Kammerer, Sandra Meierhofer und Rita Schlegel** richtet er ein herzliches Dankeschön (Applaus).

Abschliessend weist der Vorsitzende darauf hin, dass es **Gemeindepräsident Markus Zink** ein Anliegen ist, dass der Zivilschutz und die Feuerwehr funktionieren. Sie stellen einen wichtigen Beitrag zum Wohl der Bevölkerung dar. Darum braucht es immer Mitglieder bei der Feuerwehr. Beim anschliessenden Apéro liegen Flyer bereit, auf denen die Kontaktstellen ersichtlich sind

Nun wünscht der **Vorsitzende** allen Anwesenden und ihren Angehörigen im Namen des Gemeinderates Neerach einen schönen Abend sowie eine ganz schöne Sommerzeit. Am Mittwoch, 19. Juni 2024 um 20.00 Uhr findet die Gemeindeversammlung der Sekundarschule Stadel im Schulhaus Neuwis in Stadel statt.

Alle Anwesenden sind nun herzlich zum Apéro eingeladen.

Für die Richtigkeit

Neerach, 12. Juni 2024

Gemeindeversammlung Neerach



Martin Engelhard
1. Vizepräsident



Marc Bernasconi
Protokollführer

Stimmzähler

Neerach, 13.6.24

Ort und Datum



.....
Tonja Kammerer, Mitglied Wahlbüro Neerach

Neerach, 13.6.24

Ort und Datum



.....
Sandra Meierhofer, Mitglied Wahlbüro Neerach

Neerach, 13.6.24

Ort und Datum



.....
Rita Schlegel, Mitglied Wahlbüro Neerach

Versand: 5. Juli 2024