



Gemeindeversammlung vom 12.06.2023

Sitzungszeit 20:00 - 22:10 Uhr

Ort Sport- und Mehrzweckhalle Frohberg

Anwesend	Haltner Christian, Gemeindepräsident	20:00	22:10
	Scheidegger Daniel, Gemeindeschreiber	20:00	22:10

Entschuldigt

Gäste

Vorsitz Haltner Christian, Gemeindepräsident

Protokoll Scheidegger Daniel, Gemeindeschreiber

Besonderes



Titel	Geschäfte	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Anträge des Gemeinderats

1. Jahresrechnung 2022
Genehmigung
2. Tennisclub Frohberg Stäfa / Hombrechtikon
Erweiterung Baurechtsfläche
3. Tennishallen Frohberg
Kredit Fr. 1,07 Mio. für Photovoltaikanlagen
4. Liegenschaft Sternenholdenstrasse 10
Kauf für 4,4 Mio. Franken
5. Liegenschaft Sternenholdenstrasse 8
Kauf für 4,4 Mio. Franken
6. Polizeiverordnung
Anpassung an übergeordnetes Recht



Titel	Einleitung	
Registatur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Gemeindepräsident Christian Haltner begrüsst in der Einleitung die Stimmberechtigten und Gäste, vor allem die neu zugezogenen Stimmberechtigten und jene Personen, welche zum ersten Mal an einer Gemeindeversammlung teilnehmen, und dankt für das Erscheinen. Speziell begrüsst er Michel Wenzler von der Zürichsee-Zeitung.

Er gibt den Versammlungsbesuchern weiter bekannt, dass

- ordnungsgemäss und termingerecht zur Versammlung eingeladen worden sei und die Aktenaufgabe nach Gemeindegesetz stattgefunden habe;
- die Verhandlung wie üblich zur Unterstützung des Protokolls aufgezeichnet werde;
- Einwendungen gegen die Geschäftsbehandlung und Versammlungsleitung sofort vorgebracht werden müssten und nicht nachträglich geltend gemacht werden könnten;
- nicht stimmberechtigte Personen im zugewiesenen Gästesektor im Foyer der Halle Platz nehmen müssen und verweist dazu auf die entsprechenden Bestimmungen der Kantonsverfassung.
- wegen feuerpolizeilichen Anforderungen die Bestuhlung unverändert belassen werden muss;
- Angehörige der Feuerwehr in jedem Sektor sitzen, deren Anweisungen im Evakuationsfall Folge zu leisten ist;
- im Evakuationsfall die Halle durch den nächstliegenden Notausgang zu verlassen ist.

Als Stimmzähler werden von der Versammlung gewählt:

1. Louise Alberti, Glärischstrasse 42a, 8712 Stäfa
2. Ulrike Hämmerli, Spittelstrasse 4, 8712 Stäfa
3. Monika Ott, Geimoosstrasse 14, 8712 Stäfa
4. Eliane Rochaix, Ebnetstrasse 10a, 8712 Stäfa

Die Zählung der Versammlung ergibt die Anwesenheit von 338 stimmberechtigten Personen.

Gemeindepräsident Christian Haltner erklärt, dass allen Stimmberechtigten die Weisung in Kurzform zugestellt worden sei. Mit dem Bestelltalon auf der letzten Seite der Weisung



könne jeweils die ausführliche Fassung der einzelnen Geschäfte bei der Gemeindeverwaltung bestellt werden. Auch würden auf der Homepage der Gemeinde Stäfa alle Geschäfte in der Vollversion veröffentlicht.

Auf seine Anfrage hin werden keine Änderungen in der Reihenfolge der Traktandenliste verlangt.



Beschluss-Nr.	GDV-2023-3
Titel	Jahresrechnung 2022 Genehmigung
Gesch.-Nr.	2017-2201
Registratur	10 Finanzen 10.06 Jahresrechnungen, Inventare
IDG-Status	nicht festgelegt
Mitwirkende	
Ausstand	
Versand	
Korrespondenz	Fachbereich Rechnungswesen Tel. 044 928 74 70, E-Mail: finanzen@staefa.ch

Vorlage des Gemeinderats

1. Die Jahresrechnung 2022 wird mit folgendem Ergebnis genehmigt:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	141'565'696.26
Gesamtertrag	Fr.	150'719'830.04
Ertragsüberschuss	Fr.	9'154'133.78

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben	Fr.	11'507'902.41
Einnahmen	Fr.	3'066'176.65
Nettoinvestitionen	Fr.	8'441'725.76

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben	Fr.	464'637.87
Einnahmen	Fr.	0.00
Nettoinvestitionen	Fr.	464'637.87

Bilanz

Bilanzsumme	Fr.	331'138'643.75
--------------------	------------	-----------------------

- 1.2 Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von Fr. 9'154'133.78 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 233'790'862.25.



Vorlage in Kürze

Mit einem Aufwand von 141,6 Mio. Franken und einem Ertrag von 150,7 Mio. Franken schliesst die Jahresrechnung 2022 mit einem Ertragsüberschuss von 9,1 Mio. Franken erneut positiv ab. Das Budget sah einen Aufwandüberschuss von 6,9 Mio. Franken vor. Das ausgezeichnete Ergebnis basiert im Wesentlichen auf dem um 3,8 Mio. Franken tieferen Betriebsergebnis und deutlich höheren Einnahmen an Grundstückgewinnsteuern von 14,6 Mio. Franken, darunter enthalten ein einmaliger nicht budgetierter Sonderfall. Die Nettoinvestitionen von 8,4 Mio. Franken konnten vollumfänglich aus dem Cashflow der Jahresrechnung finanziert werden, der Selbstfinanzierungsgrad lag bei 209 %. Mit diesem Abschluss weist die Rechnung ein Eigenkapital von 287 Mio. Franken und ein hohes Nettovermögen von 92 Mio. Franken aus.

Erfolgsrechnung und Investitionstätigkeit

Die Kosten in den einzelnen Bereichen der Gemeinde haben sich gegenüber dem letzten Rechnungsjahr nur moderat erhöht, sind hingegen 6 % unter Budget geblieben. Ihre Entwicklung kann als stabil und überschaubar beurteilt werden. Die auf breiter Front angelaufene Investitionstätigkeit hat aus verschiedenen Gründen immer noch Nachholbedarf und lag einen Drittel unter Budget. Die Folge daraus ist, dass die vorhandenen liquiden Mittel voraussichtlich immer noch nicht voll für die im Finanzplan eingestellte Infrastruktur wie vorgesehen verwendet werden können. Daher rechnet der Finanzplan erst ab 2027 wieder mit einer Anhebung des Steuerfusses von aktuell 78 % auf 82 %. Dazu kommen die in den letzten Jahren organisch gestiegenen Steuererträge bei den natürlichen Personen sowie bei den Grundstückgewinnsteuern. Zusammen betrachtet führte das im Rechnungsjahr 2022 zu einer gegenüber dem Vorjahr unverändert hohen Liquidität von rund 50 Mio. Franken.

Bilanz

Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) nahm um 9 Mio. Franken auf 92 Mio. Franken zu. Aufgrund der Einwohnerzahl berechnet sich so ein Nettovermögen je Einwohner von 6'189 Franken (Vorjahr 5'638 Franken). Mit 136 Mio. Franken besitzt Stäfa ein beträchtliches Finanzvermögen, das sich im Wesentlichen auf 50 Mio. Franken flüssige Mittel und Festgeldanlagen und 65 Mio. Franken Liegenschaften und Grundstücke aufteilt. Die Gemeinde ist nach wie vor schuldenfrei und verfügt über eine ausreichende Liquidität.



Beleuchtender Bericht

1. Gesamtergebnis

Die Jahresrechnung 2022 zeigt folgendes Ergebnis:

Erfolgsrechnung	Rechnung 2022	Budget 2022	Abw	in %
Gesamtaufwand	141'565'696.26	138'825'000	2'740'696.26	2%
Gesamtertrag	-150'719'830.04	-131'935'000	-18'784'830.04	14%
Aufwand- (+) Ertragsüberschuss (-)	-9'154'133.78	6'890'000	-16'044'133.78	

IR Verwaltungsvermögen	Rechnung 2022	Budget 2022	Abw	in %
Ausgaben	11'507'902.41	16'252'000	-4'744'097.59	
Einnahmen	-3'066'176.65	-1'450'000	-1'616'176.65	
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	8'441'725.76	14'802'000	-6'360'274.24	-43%
Steuerhaushalt	6'463'543.63	9'600'000	-3'136'456.37	
Abwasserbeseitigung	183'965.25	1'410'000	-1'226'034.75	
Abfallwirtschaft	0.00	0	0.00	
Wasserwerk	517'267.88	1'054'000	-536'732.12	
Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz	1'276'949.00	2'738'000	-1'461'051.00	
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	8'441'725.76	14'802'000	-6'360'274.24	-43%

IR Finanzvermögen	Rechnung 2022	Budget 2022	Abw	in %
Ausgaben	464'637.87	600'000	-135'362.13	-23%
Einnahmen	0.00	0	0.00	
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	464'637.87	600'000	-135'362.13	-23%



2. Zusammenfassung Rechnung 2022

	Rechnung 2022	Budget 2022	in %	Rechnung 2021
0 Finanzen	-944'311.19	-366'000		-1'311'498.47
1 Allgemeine Verwaltung	4'414'437.75	4'897'000	-10%	4'116'457.59
2 Bildung	30'931'988.25	31'260'000	-1%	29'969'144.09
3 Hochbau und Liegenschaften	3'440'429.06	4'438'000	-22%	3'157'362.28
4 Tiefbau	5'451'442.99	5'440'000	0%	5'761'476.24
5 Sicherheit	1'942'524.11	1'822'000	7%	1'931'686.01
6 Kind, Jugend, Familie	4'117'707.30	3'755'000	10%	2'711'281.60
7 Gesundheit	7'921'510.41	7'357'000	8%	6'866'578.07
8 Fürsorge	6'024'787.25	8'587'000	-30%	8'120'469.10
Betriebsergebnis	63'300'515.93	67'190'000	-6%	61'322'956.51
Steuern	-72'454'649.71	-60'300'000	20%	-78'432'976.65
Ergebnis der ER Steuerhaushalt *	-9'154'133.78	6'890'000		-17'110'020.14
45 Abwasserbeseitigung	-214'750.32	82'200		670'586.95
75 Abfallwirtschaft	134'013.60	190'000		196'756.37
921 Wasserwerk	-125'036.19	122'700		-274'595.95
951 Elektrizitätswerk	904'966.08	1'192'100		441'718.69
Ergebnis der ER Spezialfinanzierungen *	699'193.17	1'587'000		1'034'466.06
Ergebnis der ER Gesamthaushalt *	-8'454'940.61	8'477'000		-16'075'554.08
Abschreibungen Sachanlagen VV	8'297'597.88	7'718'000	8%	8'734'778.58
Abschreibungen Investitionsbeiträge	418'781.65	410'000		951'181.65
Einlagen in Legate und Stiftungen FK	458'980.00	700		127'460.50
Entnahmen aus Legaten und Stiftungen FK	-21'816.60	-10'000		-6'177.40
Selbstfinanzierung (Cashflow)	17'608'483.54	-358'300		25'882'797.41
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	8'441'725.76	14'802'000	-43%	10'926'522.58
Finanzierungsüberschuss (+) -fehlbetrag (-)	9'166'757.78	-15'160'300		14'956'274.83
Selbstfinanzierungsgrad	209%	-2%		237%

* Aufwandüberschuss (+) Ertragsüberschuss (-)

Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis (ohne gebührenfinanzierte Bereiche Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft und Gemeindewerke) schliesst 6 % besser ab als budgetiert. Die Begründungen zu den wesentlichen Abweichungen der Jahresrechnung 2022 zum Budget erfolgen im Kapitel «Erfolgsrechnung Bereiche».



Steuern

Nach Steuersubjekt bzw. -quellen	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
Einkommenssteuern natürliche Personen	-42'657'595.53	-45'300'000	-48'311'593.59
Vermögenssteuern natürliche Personen	-13'506'883.40	-13'100'000	-13'299'201.39
Quellensteuern natürliche Personen	-2'056'090.92	-700'000	-1'146'763.49
Personensteuern	-296'179.87	-300'000	-293'190.96
Direkte Steuern natürliche Personen	-58'516'749.72	-59'400'000	-63'050'749.43
Gewinnsteuern juristische Personen	-7'516'918.06	-9'306'000	-9'337'421.80
Kapitalsteuern juristische Personen	-2'050'795.82	-2'101'000	-2'821'860.93
Direkte Steuern juristische Personen	-9'567'713.88	-11'407'000	-12'159'282.73
Direkte Steuern	-68'084'463.60	-70'807'000	-75'210'032.16

Nach Steuerarten	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
Einfacher Gemeindesteuerertrag	-74'851'022.40	-75'000'000	-76'068'367.25
Steuerfuss	80%	80%	88%
Steuern Rechnungsjahr	-59'880'817.85	-60'000'000	-66'940'173.40
Steuern früherer Jahre	-8'606'116.30	-11'900'000	-9'585'539.35
Aktive Steuerauscheidungen	-1'499'268.45	-1'400'000	-1'842'734.50
Passive Steuerauscheidungen	4'260'483.10	3'600'000	4'581'078.70
Quellensteuern	-2'056'090.92	-700'000	-1'146'763.49
Personensteuern	-296'179.87	-300'000	-293'190.96
Übrige Steuererträge	-6'473.31	-107'000	17'290.84
Direkte Steuern	-68'084'463.60	-70'807'000	-75'210'032.16
Tatsächliche Forderungsverluste	151'127.99	400'000	249'338.71
011 Allgemeine Gemeindesteuern	-67'933'335.61	-70'407'000	-74'960'693.45
012 Grundstückgewinnsteuern	-21'227'824.10	-6'600'000	-10'715'390.20
017 Finanzausgleich	16'706'510.00	16'707'000	7'243'107.00
01 Steuern	-72'454'649.71	-60'300'000	-78'432'976.65

Einfacher Gemeindesteuerertrag 100 %

Bei den natürlichen Personen kann - nicht zuletzt auch aufgrund der Zunahme an Steuerpflichtigen - von nachhaltigen Steuererträgen ausgegangen werden, da deren Einkommens- und Vermögensverhältnisse nach heutigen Erkenntnissen nicht einbrechen und das Steuersubstrat nicht wesentlich zurückgehen wird. Auf Basis einer Hochrechnung (Stand August 2021) wurde ein einfacher Gemeindesteuerertrag von 75 Mio. Franken budgetiert. Die Rechnung schliesst mit einem einfachen Gemeindesteuerertrag von 74,8 Mio. Franken ab.



Steuern Rechnungsjahr

Bei einem einfachen Gemeindesteuerertrag von 74,8 Mio. Franken und einem Steuerfuss von 80 % weist das Rechnungsjahr Erträge von insgesamt 59,8 Mio. Franken aus.

Steuern früherer Jahre

Die Steuererträge aus früheren Jahren betragen insgesamt 8,6 Mio. Franken. Die Budgetierung von 11,9 Mio. Franken orientiert sich am Durchschnitt der letzten zwei Rechnungsergebnisse. Die Faktoren der Steuern aus früheren Jahren sind stets provisorisch und somit nicht rechtskräftig veranlagt. Sie können von Jahr zu Jahr stark schwanken.

Aktive und passive Steuerausscheidungen

Bei der Budgetierung des Ertrages der aktiven Steuerausscheidungen von 1,4 Mio. Franken und des Aufwandes der passiven Steuerausscheidungen von 3,6 Mio. Franken wird auf den Durchschnitt der letzten fünf Rechnungsergebnisse abgestellt. Der budgetierte Nettoaufwand beträgt somit 2,2 Mio. Franken, abgerechnet wurden 2,7 Mio. Franken. Sowohl die aktiven wie auch die passiven Steuerausscheidungen können von Jahr zu Jahr starken Schwankungen unterliegen.

Grundstückgewinnsteuern

	JR 2022	JR 2021	JR 2020	JR 2019	JR 2018
Grundstückgewinnsteuern	21'227'824	10'715'390	9'933'533	8'318'908	5'547'104

Die Grundstückgewinnsteuern liegen mit 21,2 Mio. Franken weit über der Budgetvorgabe von 6,6 Mio. Franken, die dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre, ohne bestes und schlechtestes Ergebnis, entspricht.

Finanzausgleich, Ressourcenabschöpfung 2022

	JR 2023	JR 2022	JR 2021	JR 2020	JR 2019
Zahlungen Finanzausgleich	14'375'387	16'706'510	7'243'107	10'312'970	5'262'748
Basis Steuerkraft absolut 2017					67'209'487
Basis Steuerkraft absolut 2018				74'063'652	
Basis Steuerkraft absolut 2019			72'653'880		
Basis Steuerkraft absolut 2020		85'452'388			
Basis Steuerkraft absolut 2021	84'842'478				
Einwohner	14'793	14'782	14'708	14'467	14'389
Relative Steuerkraft	5'735	5'781	4'940	5'119	4'671



Mit Verfügung des Gemeindeamtes vom 31. August 2021 wurde für Stäfa für das Jahr 2022 eine Ressourcenabschöpfung von 16'706'510 Franken festgesetzt. Die relative Steuerkraft 2020 beträgt 5'781 Franken (Vorjahr 4'940 Franken), das Kantonsmittel ohne Stadt Zürich 3'770 Franken (Vorjahr 3'842 Franken).

3. Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung, Bereich 0, Finanzen (ohne Steuern)

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung	in %
0 Finanzen	-944'311.19	-366'000	-578'311.19	158%

Zinsen (021)

Die Schweizerische Nationalbank erhöhte den Leitzins per 23.09.2022 um 0,75 Prozentpunkte von -0,25 % auf 0,50 % (Entfall der Negativzinsen). Ab diesem Datum kamen wieder die Standardkonditionen der Banken zur Anwendung. Von den 50 Mio. Franken flüssigen Mitteln wurden 35 Mio. Franken in kurzfristige Festgeldanlagen umgeschichtet, damit konnte bis Ende Jahr 59'000 Franken an Zinserträgen vereinnahmt werden (Konto 4402.00).

Finanzbeiträge (070)

Die Zürcher Kantonalbank hat im Geschäftsjahr 2021 den bisher höchsten Konzerngewinn in ihrer Geschichte erzielt. An diesem Rekordgewinn von 942 Mio. Franken beteiligt die Bank den Kanton und die Gemeinden mit einer um 21 % erhöhten ordentlichen Dividende von insgesamt 431 Mio. Franken, davon erhält die Gemeinde Stäfa ein Gewinnanteil von 1,3 Mio. Franken. Die budgetierte Dividende von einer Million Franken wurde somit um 300'000 Franken überschritten.

Erfolgsrechnung, Bereich 1, Allgemeine Verwaltung

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung	in %
1 Allgemeine Verwaltung	4'414'437.75	4'897'000	-482'562.25	-10%

Der Sachaufwand im Bereich Allgemeine Verwaltung (1) bewegt sich leicht unter der Budgetvorgabe. Die Abweichung von 482'000 Franken erklärt sich im Wesentlichen damit, dass im Bereich Allgemeine Dienste (111) für drei geplante Stellen (IT-Dienst, Entwicklung und Steuerung, Controlling) 350'000 Franken budgetiert sind, die aber bisher noch nicht besetzt wurden.



Erfolgsrechnung, Bereich 2, Bildung

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung	in %
Schule	25'150'009.50	25'673'100	-523'090.50	-2%
Schulliegenschaften	3'606'194.63	3'467'600	138'594.63	4%
Planmässige Abschreibungen	2'175'784.12	2'119'300	56'484.12	3%
2 Bildung	30'931'988.25	31'260'000	-328'011.75	-1%

Personal-, Sach- und übriger Betriebsaufwand über alle Schulstufen

Lohnkosten Lehrpersonen kantonal

Konto 3611.00 Entschädigungen an Kantone und Konkordate
 12,7 Mio. Franken der Rechnung Bildung betreffen die Löhne der kantonal angestellten Lehrpersonen. Der Minderaufwand gegenüber dem Budget liegt in diesem Bereich bei 112'094 Franken, was einer Abweichung von 0,9 % darstellt. Im Bereich des Kindergartens (200) sind die Löhne der kantonalen Lehrpersonen 56'206 Franken (3,8 %) tiefer ausgefallen. Eine Stelle konnte kantonal nicht besetzt werden. Die Besetzung der Stelle wurde aufgrund der Ausnahmeregelung mit Personen ohne Lehrdiplom besetzt und führte bei den Löhnen der kommunalen Lehrpersonen zu einer Überschreitung des Budgets von 64'048 Franken. In der Primarstufe (210) sind für die Löhne der kantonalen Lehrpersonen 23'106 Franken (0,32 %) höher ausgefallen als budgetiert. In der Sekundarstufe (211) sind für die Löhne der kantonalen Lehrpersonen 169'599 Franken (4,95 %) tiefer ausgefallen als budgetiert. Für das Schuljahr 2022/2023 stand rund eine VZE weniger zur Verfügung als im Vorjahr. Die Lohnzahlungspflicht für zwei krankgeschriebene Lehrpersonen konnte eingestellt werden.

Lohnkosten Lehrpersonen kommunal

Konto 3020.00 Löhne der Lehrpersonen Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe
 Für kommunale Löhne der Lehrpersonen dieser Bereiche sind die Kosten insgesamt um 108'853 Franken höher ausgefallen als budgetiert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund des Mangels an Lehrpersonen viele Vikariate ohne Lehrdiplom oder mit Kurzeiteinsätzen kommunal entschädigt werden mussten.

Lohnkosten nicht pädagogisches Personal

Konto 3010.00 nicht pädagogisches Personal (Tagesstrukturen, Schulverwaltung, SSA, Hausdienst)

Die budgetierten Löhne von 3,811 Mio. Franken für das kommunale, nicht pädagogische Personal wurden gesamthaft um 445'059 Franken (11,7 %) überschritten.

Bereich Tagesstrukturen (213)

Die Löhne der Tagesstrukturen wurden aufgrund der zunehmenden Schülerzahlen in der Betreuung um 379'421 Franken überschritten.

**Bereich Schulleitung (216)**

Die Löhne für den Pädagogischen Leiter, den Leiter ICT und die SL Assistenzen wurden im Budget mit 245'500 Franken aufgenommen. Die Anstellung des Pädagogischen Leiters wurde durch die Schulpflege von 30 auf 100 Stellenprozente erhöht. Die Stelle des Leiters ICT konnte erst per 1. Januar 2023 besetzt werden. Dies führte zu einer Unterschreitung des Budgets von 26'687 Franken.

Bereich Volksschule, Sonstiges (218)

Konto 3020.00 Löhne der Lehrpersonen

Die Entschädigungen für das Skilager sind im Budget enthalten. Die Lohnkosten werden jedoch in jenen Bereichen verbucht, in denen das interne Lagerpersonal üblicherweise tätig ist (Hauswarte, Mikado, Lehrpersonen). Die budgetierten Kosten für den freiwilligen Schulsport wurden nicht ausgeschöpft. Die Kosten für die Frühförderung und Deutsch für Eltern sind deutlich tiefer ausgefallen als erwartet und wurden teilweise unter dem Bereich 220 verbucht, weil die Lehrpersonen in diesem Bereich an der Schule tätig sind.

Bereich Schulverwaltung (219)

Die Löhne der Schulverwaltung wurden um 45'014 Franken (6 %) überschritten. Die Erhöhung der Stellenprozente der Schulsozialarbeit und die Abfindung infolge Reduktion des Beschäftigungsgrades einer Verwaltungsmitarbeiterin wurde ausserhalb Budgets durch die Schulpflege bewilligt.

Aus- und Weiterbildung des Personals

Konto 3090.00 Aus- und Weiterbildung des pädagogischen Personals

Für die Aus- und Weiterbildung des pädagogischen Personals wurde das Budget von 110'100 Franken um 1'230 Franken überschritten.

Konto 3090.00 Aus- und Weiterbildung des nicht pädagogischen Personals

Für die Aus- und Weiterbildung des nichtpädagogischen Personals wurde das Budget von 57'000 Franken um 20'317 Franken unterschritten (Erläuterung siehe Schulergänzende Bereiche 213).

Schulbetrieb Bereiche 200, 210 und 211

Konto 3104.00, 3104.10, 3105.00 Lehrmittel

Über alle Stufen wurden für Lehrmittel, Schulmaterial und Lebensmittel 629'000 Franken budgetiert. Die Ausgaben lagen 24'110 Franken unter dem Budget. In der Primarschule wurden aufgrund der zunehmenden Schülerzahlen 22'845 Franken mehr aufgewendet. Die Flüchtlinge wurden anfangs in der Primarstufe unterrichtet. In der Sekundarschule wurde das Budget um 37'428 Franken unterschritten.

Konto 3111.00 Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge

Konto 3119.00 Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen

Diese beiden Konten müssen gemeinsam betrachtet werden. Das Budget über alle Stufen von 159'900 Franken wurde um 28'692 Franken weniger beansprucht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Schulmobiliar über den Investitionskredit erst neu angeschafft wurde.

**Konto 3130.00 Dienstleistungen Dritter**

Das gesamte Budget von 12'900 Franken wurde um 18'122 Franken überschritten. Für Übersetzungsdienste betreffend die Flüchtlingskinder wurden deutlich mehr Mittel benötigt als budgetiert. Zusätzliche Kosten entstanden für das Testen in Klassenlagern. In der Sekundarstufe entstanden Kosten für ein Case Management.

Konto 3171.00 Exkursionen, Schulreisen und Lager

Für Exkursionen, Projekte und Lager wurde für die Schule 32'487 Franken weniger ausgegeben als vorgesehen. Viele Klassenlager - insbesondere der Primarstufe - Exkursionen und viele Projekte konnten anfangs Kalenderjahr nicht durchgeführt werden. In der Sekundarstufe haben die zusätzlichen Sprachlager zu einem Mehraufwand von 24'900 Franken geführt.

Informatik

Die Budgetierung dieser Kosten erfolgte in der Primarstufe, weil die Budgetverantwortung der Leitung ICT übertragen werden sollte.

Konto 3113.00 Anschaffung Hardware**Konto 3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen**

Diese beiden Konten müssen gemeinsam betrachtet werden.

Das Budget von gesamthaft 97'000 Franken wurde um 17'700 Franken unterschritten.

Konto 3130.11 Dienstleistungen Dritter ICT

Das Budget der Primar- und Sekundarstufe wurden insgesamt um 27'548 Franken überschritten. Im November 2021 hat die Schulpflege zusätzliche Kosten von 28'000 Franken bewilligt.

Konto 3133.00 Informatik Nutzungsaufwand**Konto 3153.00 Unterhalt Informatik (Hardware)****Konto 3158.00 Unterhalt immaterielle Anlagen**

Diese Konten müssen gemeinsam betrachtet werden.

Insgesamt wurde das Budget von 102'000 Franken um 31'297 Franken unterschritten.

Einzelne Kostenstellen***Sekundarstufe (211)*****Konto 3612.00 Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände****Konto 3631.00 Beiträge an Kantone und Konkordate**

Diese Konten müssen gemeinsam betrachtet werden. Das Budget von 1'179'600 Franken wurde um 180'916 Franken unterschritten. Die Budgetierung der Kosten für die Schüler:innen an den Gymnasien, Kunst- und Sportschulen und den Berufsvorbereitungsjahren ist immer schwierig. Sie erfolgt aufgrund der Schülerzahlen zum Zeitraum der Budgetierung. Abweichungen von 10 bis 20 % sind kaum vermeidbar.

Tagesbetreuung (213)**Konto 3020.00 Löhne der Lehrpersonen**

Im Mikado Beewies gab es eine Zunahme von 48 % bei den Anmeldungen, deshalb musste zusätzliches Personal eingestellt werden (Mehraufwand 379'420 Franken).

**Konto 3105.00 Lebensmittel**

Die Anzahl Schüler:innen ist gestiegen, was auch höhere Ausgaben bei den Lebensmitteln mit sich zieht (Mehraufwand 48'038 Franken).

Konto 4260.00 Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter

Durch die Zunahme an Schüler:innen wurden 227'210 Franken Mehreinnahmen generiert.

Konto 4631.00 Beiträge von Kantonen und Konkordaten

Der Kanton Zürich, Amt für Jugend und Berufsberatung, hat verfügt, dass die Schule Stäfa eine Ausfallentschädigung gemäss dem Gesetz über die finanzielle Unterstützung der öffentlich-rechtlichen institutionellen familienergänzenden Kinderbetreuung aufgrund der Coronapandemie von 295'478 Franken erhält.

Schulleitung (216)

Konto 3000.00 Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen
Die Reduktion der Entschädigungen für Sitzung der Schulpflegemitglieder und Schulleitungen zeichnen sich in der Rechnung 2022 mit einem Minderaufwand von 45'500 Franken ab.

Schulverwaltung (219)

Konto 3130.00 Dienstleistungen Dritter

Die Kosten für die Archivierung und die Beratungen durch Dritte (Anwälte oder Fachbegleitungen) sind 27'475 Franken tiefer ausgefallen als budgetiert.

Konto 3130.10 Telefon und Kommunikation

Während der Übergangsphase sind sowohl Kosten für Festanschlüsse sowie Mobile Abonnementen angefallen. Die Verträge für Internetleistungen wurden gegenüber dem Budget erweitert, was zu Mehrkosten von 19'733 Franken geführt hat.

Sonderschulen (220)

Das Budget des Bereiches Sonderschulen von insgesamt 5'536'800 Franken wurde um 220'596 Franken unterschritten. Bei der Budgetierung wurde angestrebt, die externen Sonderschulskosten um 200'000 Franken durch Reintegration in die Förderklassen zu reduzieren.

Konto 3020.00 Löhne der Lehrpersonen (abzgl. Konto 3020.09 Erstattungen von Lohn LP)

Das Budget von 2,056 Mio. Franken wurde um 143'600 Franken überschritten. Für die Beschulung der Flüchtlingskinder mussten 125'300 Franken aufgewendet werden.

Konto 3130.00 Dienstleistungen Dritter

Das Budget von 123'700 Franken für externe Therapien wurde um 59'668 Franken überschritten. Ein Grossteil der Kosten wurde für audiopädagogische Beratungen und für Beratung und Unterstützung für ein Kind mit Sehbehinderung benötigt. Einzelne Schüler mussten einem Timeout zugewiesen werden mit anschliessendem Einzelunterricht.

Konto 3130.20 Schülertransporte

Das Budget für Schülertransporte von 312'500 Franken konnte um 59'668 Franken unterschritten werden. Neben der Reintegration von Schüler:innen haben auch Wegzüge dazu geführt, dass weniger Transportkosten angefallen sind.



Konto 3631.00 Beiträge an Kantone und Konkordate

Konto 3635.00 Beiträge an private Unternehmungen

Mit dem Orientierungsschreiben des Gemeindeamts vom 25. Mai 2022 wurde über die Finanzierung der Sonderschulen informiert. Da die Rechnungsstellung für die Sonderschulkosten 2022 erst bis 30. November 2023 erfolgt (VFiSo §22 Abs. 3, LS 412.106), sind die voraussichtlichen Kosten der Sonderschulung für das Rechnungsjahr 2022 abzugrenzen. Der voraussichtliche Gemeindebeitrag pro Sonderschülerin/Sonderschüler und Kalenderjahr (Gemeindepauschale) beträgt etwa 55'000 Franken, ist jedoch abhängig von den effektiven Kosten im Kalenderjahr 2022. Aufgrund der zahlreichen Einflussfaktoren ist eine genauere Hochrechnung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Massgebend für das Kalenderjahr 2022 sind ferner die von den Sonderschulen gemeldeten Sonderschülerinnen und Sonderschüler per Stichtag 15. September 2021 (zu 7/12) und 15. September 2022 (zu 5/12). Die Gemeindepauschale multipliziert mit der Anzahl Sonderschülerinnen und Sonderschüler aus Ihrer Gemeinde ergibt die Sonderschulkosten.

Die Rechnungsstellung für die Kosten der Spitalschulung 2022 erfolgt bis 30. Juni 2023 (SpiV §14 Abs. 3, LS 412.107). Die voraussichtliche Pauschale von 5.90 Franken pro Einwohnerin und Einwohner ist abzugrenzen. Diese ist abhängig von den effektiven Jahresabschlüssen der Spital- und Klinikschulen und kann auch höher ausfallen. Diese Abgrenzungen wurden unter Konto 3631.00 wie folgt vorgenommen:

Externe Sonderschüler	Stichtag 15.09.2021 = 24 Schüler:innen → Fr. 770'000
	Stichtag 15.09.2022 = 29 Schüler:innen → Fr. 664'585
Spitalschulungen	Fr. 80'000

Aufgrund einiger Wegzüge und Reintegrationen ergibt sich ein Rückgang bei den Kosten für die Beschulung externer Schüler:innen. Es sind zwar Neuzuweisungen hinzugekommen, welche den Rückgang jedoch nicht ausgleichen können, da die Wegzüge mehrheitlich von Beginn des Jahres keine Kosten mehr generierten und die Neuzuweisungen erst ab August 2022 dazu kamen. Die effektiven Kosten, die vom Kanton eingefordert werden, sind noch nicht abschliessend bekannt. Insgesamt wird voraussichtlich ein Minderaufwand von 266'527 Franken ausgewiesen werden können.

Konto 4260.00 Rückerstattungen

Das Budget von 72'000 Franken wurde um 24'300 Franken überschritten. Elternbeiträge sind immer schwierig zu budgetieren. Aktuell sind es mehr externe Schüler:innen mit Mittagsverpflegung, was dazu führt, dass den Eltern mehr Mahlzeiten verrechnet wurden.



Übersicht der Abweichungen Bildung und Schulgesundheit (ohne Liegenschaften)

Bereich	Mehrkosten	Minderkosten
Kantonale Löhne LP		112'098.00
Kommunale Löhne LP	108'853.00	
Löhne nicht pädagogisch kommunal	445'059.00	
Aus- und Weiterbildung pädagogisches Personal	1'230.00	
Aus- und Weiterbildung übriges Personal		20'317.00
Lehrmittel und Verbrauchsmaterial		24'110.00
Anschaffungen		28'692.00
Dienstleistungen Dritter		18'122.00
Exkursionen, Schulreisen, Lager und Projekte		32'487.00
Informatik Anschaffungen Schule		17'700.00
Dienstleistungen Dritter ICT	27'548.00	
Unterhalt ICT		31'297.00
Gymnasien, KuSS und BVJ		180'916.00
Sonderschulung		220'596.00
Elternbeiträge Tagesstrukturen		227'210.00
Ausfallentschädigung Tagesstrukturen		295'478.00
Sitzungsgelder Behördenentschädigung		45'500.00
SPBD		15'000.00
Dienstleistungen Dritter Archivierung und Beratung		27'475.00
Telefon und Kommunikation	19'733.00	
Schulgesundheit	20'000.00	

Erfolgsrechnung, Bereich 3, Hochbau und Liegenschaften

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung	in %
3 Hochbau und Liegenschaften	3'440'429.06	4'438'000	-997'570.94	-22%

Liegenschaften des Finanzvermögens (30)

Die Liegenschaften des Finanzvermögens schliessen mit einem Nettoaufwand von 519'973 Franken ab, budgetiert wurden 730'100 Franken (-210'127 Franken). Der Liegenschaftsaufwand kann mit 519'283 Franken unter der Budgetvorgabe von 634'000 Franken abgeschlossen werden (-114'717 Franken). Der Liegenschaftsertrag war mit 1'045'200 Franken budgetiert, eingenommen wurden 1'133'932 Franken (+88'732 Franken).

Verwaltungsliegenschaften (33)

Der Nettoaufwand der Verwaltungsliegenschaften konnte unter dem Budget von 2'356'500 Franken abgeschlossen werden (-268'103 Franken). In den Unterhalt der Liegenschaften wurden 1'828'245 Franken investiert, das Budget von 1'827'100 Franken wurde damit eingehalten. Der Liegenschaftsertrag war mit 1'088'700 Franken budgetiert, eingenommen wurden 1'255'982 Franken (+167'282 Franken).



Arten- und Landschaftsschutz (370)

Im Bereich Arten- und Landschaftsschutz (370) wurden für die Dienstleistungen Dritter rund 47'000 Franken weniger ausgegeben als ursprünglich budgetiert. Verschiedene kleinere Projekte wurden zurückgestellt (z.B. Aufwertungsprojekte, Fachgutachten).

Raumordnung (380)

Im Bereich Raumordnung (380) liegen die Ausgaben für die Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten rund 38'000 Franken tiefer als budgetiert. Grund dafür ist, dass sich die Revision der Ortsplanung zeitlich verzögert hat und der Planungsprozess sich stärker auf die nächsten Jahre verlagert.

Baupolizei (390)

Gestützt auf die Gebührenverordnung vom 4. Dezember 2017 ist der aktuelle Gebührentarif seit 1. Januar 2018 in Kraft. Die darauf basierenden Gebühren können als pauschale Gebühr (abhängig von der Bausumme) weiter verrechnet werden, in der Regel jedoch nicht im Umfang der effektiv entstandenen Aufwendungen. Der Bereich Baupolizei schliesst mit einem Nettoaufwand von 222'000 Franken ab, 412'000 Franken weniger als budgetiert. Eine Änderung der Gebührenverordnung zur Erhöhung des Kostendeckungsgrads in dieser Kostenstelle ist in Bearbeitung.

Erfolgsrechnung, Bereich 4, Tiefbau

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung	in %
4 Tiefbau	5'451'442.99	5'440'000	11'442.99	0%

Der gesamte Bereich Tiefbau schliesst gegenüber dem Budget ausgeglichen ab.

Gemeindestrassen (401)

Der Bereich Gemeindestrassen weist gegenüber dem Budget ein Mehraufwand von rund 58'000 Franken aus. Für Treibstoffkosten entstand ein Mehraufwand gegenüber Budget von 16'000 Franken (Konto 3101.00), für planmässige Abschreibungen rund 44'000 Franken.

Freizeitanlagen (402)

Der Bereich Freizeitanlagen weist gegenüber dem Budget einen Mehraufwand von rund 36'000 Franken aus. Beim Unterhalt an Grundstücken (Konto 3140.00) entstand ein Mehraufwand in den einzelnen Anlagen und beim Bauminventar sowie für ein temporäres WC auf der Risi (Konto 3161.00).



Wasserversorgung (allgemein) (404)

Im Bereich Wasserversorgung entstanden gegenüber dem Budget rund 14'000 Franken geringere Kosten beim Wasserverbrauch und beim Unterhalt der übrigen Tiefbauten.

Öffentliche Verkehrsinfrastruktur (411)

Die Abweichung des Budgets im Bereich Öffentliche Verkehrsinfrastruktur fällt mit einem Minderaufwand von 5'504 Franken insgesamt sehr geringfügig aus. Die grössten Abweichungen innerhalb dieses Bereiches sind beim Konto Unterhalt Hochbauten (-26'588 Franken) mit weniger Unterhalt bei den Bushaltestellen und beim Konto Beiträge an Kantone und Konkordate (+27'283 Franken) infolge höherer Beitrag an den Bahninfrastrukturfonds zu verzeichnen.

Regional- und Agglomerationsverkehr (418)

Der Minderaufwand von 52'544 Franken im Bereich Regional- und Agglomerationsverkehr ist auf den tieferen Kostenbeitrag an den Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) zurückzuführen. Aufgrund der aktuellen Lage (Entwicklung der Verkehrserlöse, höhere Treibstoff- und Energiepreise, anziehende Teuerung) ist eine genaue Budgetprognose mit einigen Unsicherheiten verbunden.

Gebührenfinanzierter Bereich Abwasserbeseitigung (45)

Der Bereich Abwasserbeseitigung schliesst mit einem Ertragsüberschuss (Einlage in Spezialfinanzierungskonto) von 214'750 Franken ab, budgetiert war ein Aufwandüberschuss von 82'200 Franken (Entnahme aus Spezialfinanzierungskonto). Das Eigenkapital erhöht sich auf 4,2 Mio. Franken. Das Konto Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten verzeichnet infolge etlicher Nachführungen im Leitungskataster sowie im GIS (Anpassung neue Daten) ein Mehraufwand von rund 24'000 Franken. Die Kläranlagen Stäfa und Üriikon schliessen leicht unter der Budgetvorgabe ab.

Gewässerverbauungen (470)

Im Bereich Gewässerverbauungen ergab sich beim Unterhalt Wasserbau (Kto. Nr. 3142.00) infolge eines Unwetters ein Mehraufwand von rund 20'000 Franken.

Schifffahrt, Übriges (485)

Im Bereich Schifffahrt, Übriges wurden verschiedene Projekte zurückgestellt, dadurch entstand ein Minderaufwand von 17'000 Franken beim Unterhalt der übrigen Tiefbauten (Konto 3143.00).



Erfolgsrechnung, Bereich 5, Sicherheit

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung	in %
5 Sicherheit	1'942'524.11	1'822'000	120'524.11	7%

Polizei (501)

Im Bereich Polizei sind in unregelmässigen Abständen die Bussenblocks für den polizeilichen Assistenzdienst sowie für die Polizei zu bestellen (Konto 3101.00 / Betriebs- und Verbrauchsmaterial). Die Gesamtkosten beliefen sich auf 8'500 Franken. Für die Überwachung des Sunne-Platzes (Schliessung und Öffnung / Beginn Juli 2021) konnte aufgrund des späten Beginns kein Betrag ins Budget 2022 eingestellt werden. Die Kosten belaufen sich auf 32'000 Franken (Konto 3130.00 / Dienstleistungen Dritter). Im Quartier Schwarzbach- / Herrmann-Hiltbrunner-Weg / Mockenwies- und Obere Mattstrasse wurden für 10'000 Franken Verkehrsdaterhebungen durchgeführt (Tempo-30-Zone). Das Geschwindigkeitsmessgerät musste aufgrund technischer Mängel Mitte Jahr aus dem Verkehr genommen werden. Somit ist im Bereich der Bussen (Konto 4270.00 / Bussen) ein Minus von 41'000 Franken entstanden.

Hundesteuern (504)

Die Pandemie hat viele Personen dazu veranlasst, sich einen Hund anzuschaffen. Die Hundesteuereinnahmen haben deshalb um 22'000 Franken zugelegt.

Markt-, Plakat-, Patentwesen (508)

Alle vier Jahre werden die Gebühren für den Verkauf von gebrannten Wassern bei den Verkaufsstellen eingezogen. Aufgrund dieser Abgabe wurden 30'000 Franken mehr vereinnahmt als budgetiert.

Feuerwehr (540)

Für die Feuerwehr Stäfa war 2022 ein turbulentes Jahr. Aufgrund des Führungswechsels und der damit verbundenen Abgänge innerhalb der Feuerwehr und der Umstrukturierung fanden mehr Anlässe als üblich statt, welche mit Mehrkosten von 8'500 Franken zu Buche schlugen. Die unerwartete Ersatzbeschaffung von Kleidung (Pullover, T-Shirt's) für die komplette Feuerwehr (70 Personen) im Rahmen des Hygienekonzeptes (Schwarz-Weiss) hat Mehrkosten von 9'000 Franken verursacht (Konto 3112.00 / Anschaffung Kleider, Wäsche).

Zivilschutz (580)

Durch die Ukraine-Krise sind die Gemeinden in die Pflicht genommen worden, Wohnraum für Flüchtlinge bereit zu stellen. Aufgrund dieser Ausgangslage konnte der WK im Val Müstair nicht durchgeführt werden. Deshalb sind im Bereich Aus- und Weiterbildung (Konto 3090.00) Minderkosten in der Höhe von 10'500 Franken entstanden. Die Daten für die periodische Schutzraumkontrolle sind digital nachgeführt worden. Für die kommenden Jahre sollten nur



noch Kosten in der Höhe von 5'000 bis 10'000 Franken anfallen. Aufgrund dieser Ausgangslage wurden 50'000 Franken weniger verbucht als budgetiert (Konto 3132.00 / Honorare externer Gutachter).

Erfolgsrechnung, Bereich 6, Kind, Jugend, Familie

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung	in %
6 Kind, Jugend, Familie	4'117'707.30	3'755'000	362'707.30	10%

Vormundchaftswesen (600)

Das Budget des Bereiches Vormundchaftswesen wurde um 50'000 Franken überschritten. Die Kosten für die Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) waren höher, für die Fachstelle Erwachsenenschutz (FES) leicht tiefer als budgetiert.

Alimentenbevorschussung und -inkasso (611)

Das Budget im Bereich Alimentenbevorschussung und -inkasso wurde um 34'000 Franken überschritten. Diese nicht-steuerbaren Kosten sind von diversen externen Faktoren abhängig und unterliegen Schwankungen.

Jugendschutz (613)

Das Budget im Bereich Jugendschutz wurde um rund 296'000 Franken überschritten. Seit 2022 ist das neue Kinder- und Jugendheimgesetz in Kraft. Die Kosten fallen seit diesem Zeitpunkt neu in der Kostenstelle 613 / Konto 3631.00 an (bisher Kostenstelle 858). Sowohl die betroffenen Leistungen und Aufgaben als auch der Kostenteiler zwischen Kanton und Gemeinden wurden neu definiert. Zum Zeitpunkt der Budgetierung war die tatsächliche Kostenfolge (+326'000 Franken) nicht absehbar.

Jugendförderung (614)

Das Budget wurde um 26'000 Franken unterschritten. Die Kinder- und Jugendförderbeiträge an Sportvereine sind insgesamt leicht zurückgegangen.

Eltern-Kind-Zentrum (615)

Das Budget wurde um rund 10'000 Franken überschritten. Aufgrund der Pandemie waren die Angebote in der ersten Jahreshälfte stark eingeschränkt und haben sich in der zweiten Jahreshälfte nicht vollständig erholt. Dies führte zu einer deutlichen Reduktion des Ertrages im Bereich Benützungsgebühren und Dienstleistungen (Konto 4240.00). Gleichzeitig sind aufgrund von Desinfektionsmassnahmen die Kosten im Bereich Dienstleistungen Dritter (Konto 3130.00) gestiegen.



Erfolgsrechnung, Bereich 7, Gesundheit

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung	in %
7 Gesundheit	7'921'510.41	7'357'000	564'510.41	8%

Gesundheitswesen, Übriges (701)

Das vom Gemeinderat beschlossene Projekt «Integrierte Gesundheitsversorgung Stäfa» wurde im Frühling 2022 pausiert und schliesslich nicht weitergeführt, weshalb die Kosten im Rechnungsjahr 2022 tiefer ausgefallen sind.

Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Pflanzen (703)

Dank einmaliger, aktiver Mithilfe eines Quartiervereins sowie einer von Freiwilligen unterstützten Aktion am Clean-Up-Day konnten die Kosten für Dritte deutlich geringer gehalten werden. Hinzu kamen unerwartet wenige Meldungen über Neophyten aus der Bevölkerung.

Pflegefinanzierung Kranken-, Alters- und Pflegeheime (710)

Die Inanspruchnahme von stationären Pflegeplätzen war während der Pandemiejahre 2020 und 2021 deutlich tiefer als in den Jahren vor Corona. Entsprechend tief wurde für 2022 budgetiert. Diese Zurückhaltung gegenüber der stationären Pflege ist 2022 wieder verschwunden. Es wurde sogar ein gewisser Nachholbedarf sichtbar, der in deutlich mehr kostenpflichtigen Pflorgetagen resultierte.

Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege Spitex (711)

Die Bereitschaft, fremde Menschen für die Pflege in die eigene Wohnung zu lassen, hat nach der Coronapandemie wieder zugenommen. Entsprechend wurden wieder vermehrt ärztlich verordnete Spitexleistungen in Anspruch genommen. Von diesem Wachstum haben die nicht öffentlichen Spitexorganisationen sowie die nichtpflegerischen Spitex-Leistungen prozentual mehr profitiert als die klassische Spitex Stäfa.

Seebäder Lattenberg und Länder (725-726)

Anstelle von zwei reparaturanfälligen, aufblasbaren Wasserspielgeräten wurden zwei Baumstämme angeschafft, welche im Wasser verankert wurden. Diese kosten nur rund 20% der dafür budgetierten Kosten, sind langlebiger und bei den Kindern und Jugendlichen ähnlich beliebt. Zudem wurde die Anschaffung eines neuen Grossschirmes durch eine günstigere Neubespannung des bestehenden Grossschirmes vermieden. Im Seebad Lattenberg haben sich die Besucherzahlen wieder auf das Niveau wie vor der Pandemie erhöht. Im Seebad Länder musste nach einigen Fehlversuchen die Neu-Beschichtung des Garderobenbodens verschoben werden, da die Rutschfestigkeit der vorgeschlagenen Bodenbeläge nicht den Ansprüchen des Badmeisters entsprochen hat.



Gebührenfinanzierter Bereich Abfallwirtschaft (75)

Der Bereich Abfallwirtschaft schliesst mit einem Aufwandüberschuss (Entnahme aus Spezialfinanzierungskonto) von 134'013 Franken ab, budgetiert waren 190'000 Franken. Das Eigenkapital von 99'925 Franken wird damit zu einem Vorschuss von 34'088 Franken. Per 1.1.2023 wurden im Bereich Abfallwirtschaft sowohl die Grundgebühr wie auch die mengenabhängigen Gebühren angepasst, um die Abfallrechnung ausgeglichen zu gestalten. Nach einer starken Zunahme der Abfallmengen in den Coronajahren, welche auch die Budgetierung beeinflusst hat, sind die Abfallmengen 2022 wieder zurückgegangen, was sich auf die Rechnungen der KEZO und auch auf die Einnahmen aus den Abfallgebühren niedergeschlagen hat. Stark volatil waren auch die Rückvergütungen für Recyclingfraktionen wie Karton, Papier und Metall.

Schulgesundheitsdienst (760)

Die Kosten für den Schulärztlichen und Schulzahnärztlichen Dienst sind rund 20'000 Franken höher ausgefallen als budgetiert. Die Schülerzahlen sind stark angestiegen, was sich auf diese Kosten auswirkt.

Friedhof und Bestattung (780)

Diese Werte sind von der Anzahl Beisetzungen auf dem Friedhof Stäfa und von der gewählten Art der Beisetzung abhängig und können nur geschätzt werden. Die Differenzen bewegen sich im Rahmen der letztjährigen Schwankungen.

Erfolgsrechnung, Bereich 8, Fürsorge

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung	in %
8 Fürsorge	6'024'787.25	8'587'000	-2'562'212.75	-30%

Fürsorge, Übriges (801)

Im Unterbereich Fürsorge, Übriges (801) zeigt sich eine Kostensenkung von 31'000 Franken. Die Aufwände und Erträge von Integrationsmassnahmen für Flüchtlinge in der Sozialhilfe werden neu über diesen Bereich verbucht, Kostenstellen IAZH (Integrationsagenda Zürich). Für das Jahr 2022 wurde ein Beitrag vom Kanton in der Höhe von 141'300 Franken budgetiert und verbucht, die definitive Verrechnung und Rückerstattung für das Jahr 2022 erfolgt erst im ersten Quartal 2023.

Alterszentrum Lanzeln (821)

Der Jahresrechnung 2022 des Alterszentrums Lanzeln ist vorzuschicken, dass die mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 5. Oktober 2021 beantragte und im Budget 2022 enthaltene Taxerhöhung von 15 Franken pro Belegungstag auf 5 Franken reduziert und damit ein Minderertrag von 469'800 Franken in Kauf genommen wurde. Der Jahresabschluss 2022 des Alterszentrums Lanzeln nach HRM2 weist einen Aufwandüberschuss von 378'730 Franken aus. Die Rechnung schliesst damit 91'269 Franken besser als der budgetierte Aufwandüberschuss



von 470'000 Franken ab. Der Kostendeckungsgrad beträgt 96,41 % bei einer durchschnittlichen Bettenbelegung von 98,2 % (Vorjahr 92,4 %).

Auf Ertragsseite schliesst das Alterszentrum Lanzeln trotz der reduzierten Pensionstaxerhöhung um 195'797 Franken besser ab als budgetiert. Dies vor allem aufgrund der kontinuierlich hohen Bettenauslastung von rund 98 % mit einem Mehrertrag bei den Taxen von 241'064 Franken gegenüber Budget. Auf Aufwandsseite schlugen Mehrausgaben beim Pflegepersonal in Höhe von 107'963 Franken zu Buche. Diese resultierten aufgrund von ungeplanten Mehraufwänden für Personalmiete in Höhe von rund 219'500 Franken, da aufgrund der angespannten Personalmarktsituation nicht alle ausgeschriebenen Stellen in der Pflege besetzt werden konnten und Langzeitkrankheitsfälle kompensiert werden mussten. Im Weiteren fielen zusätzliche Kosten für den Stellenbesetzungsprozess der neu geschaffenen Personalleitungsstelle sowie für die Neubesetzung der Leitung Hotellerie an. Das Ferien- und Überzeitguthaben beim Gesamtpersonal konnte gegenüber Vorjahr wiederholt reduziert werden. Trotz der gesetzlich vorgeschriebenen Einführung von Umkleidezeiten in den Bereichen Pflege, Hotellerie, Gastronomie und Service sowie Technischer Dienst ab 1.1.2022, die in der Höhe von 166'000 Franken ausgewiesen wurden, konnten bei den Rückstellungen für Mehrleistungen des Personals insgesamt 124'000 Franken eingespart und gutgeschrieben werden. Beim Gesamtpersonalaufwand wurde damit gegenüber Budget eine Punktlandung erzielt.

Für notwendige Investitionen in Infrastruktur und Unterhalt, Beschaffung von zusätzlich benötigtem Ferienzimmer- und Büromobiliar, Ersatzgeräte und Maschinen sowie ungeplanter Anschaffungen, die im Zuge des Krisenmanagements zur Prävention einer möglichen Energiemangellage beschlossen wurden, resultierten Mehraufwände von rund 130'000 Franken. Aufgrund des Ukrainekriegs stiegen die Energie- und Warenpreise deutlich an und verursachten nicht kalkulierte Mehrkosten in Höhe von rund 150'000 Franken.

Unter Berücksichtigung der hoch angespannten Personalmarktsituation im Gesundheitswesen und damit verbunden deutlich höheren Personalausgaben, markant gestiegener Energie- und Warenpreise sowie hoher ungeplanter Investitionen ist der Jahresabschluss des AZ Lanzeln als positiv zu bewerten. Das Schlussresultat der Jahresrechnung wird durch einen ausserordentlichen Ertrag im Rahmen der Rückerstattung der Krankentaggeldversicherung von 229'000 Franken begünstigt, welcher vor allem auf die hervorragende Zusammenarbeit mit dem Personalwesen der Gemeinde und der Krankentaggeldkasse zurückzuführen ist.

Prämienverbilligungen (850)

Der Bereich Prämienverbilligungen zeigt gegenüber dem Budget im Aufwand und Ertrag minimale Abweichungen. Der Anspruch auf Prämienverbilligung steht im engen Zusammenhang mit der Anzahl Sozialhilfebezügern und ist von diesen Schwankungen abhängig.

Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV (853)

Im Bereich Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV werden die AHV-Nichterwerbsbeiträge an Sozialhilfeempfänger und die Entschädigungen für die Führung der AHV-Zweigstelle erfasst. In den letzten Jahren wurde der Betrag bei der Budgetierung regelmässig erhöht. Für den Erhalt von Sozialversicherungsleistungen (AHV/IV-Rente, Waisenrente usw.) sind lückenlose Zahlungen der AHV-Beiträge der letzten fünf Jahre Voraussetzung. Diverse notwendige Nachzahlungen haben zu einem zusätzlichen Aufwand geführt.



Ergänzungsleistungen IV (854) und AHV (855) sowie Beihilfen / Zuschüsse (857)

Im Bereich Ergänzungsleistungen IV, AHV und Beihilfen / Zuschüsse wurden die Staatsbeiträge (Konto 4631.00) von 50 auf 70 % erhöht, was zu Mehreinnahmen gegenüber Budget von insgesamt 2,544 Mio. Franken führte. Die definitive Abrechnung erfolgt neu erst im April des Folgejahres. Die Schlusszahlung beruht auf einer Hochrechnung des Kantonalen Sozialamtes.

Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe (858)

Der Nettoaufwand für die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe beträgt 1,275 Mio. Franken, budgetiert wurden 1,520 Mio. Franken (-245'000 Franken). Neu erfolgt die Fallfinanzierung für Kinder und Jugendliche, welche ergänzende Hilfe zur Erziehung (Familienbegleitung, Kinder- und Jugendheimplatzierungen) benötigen, direkt über den Kanton. Ebenfalls werden soziale und berufliche Integrationsmassnahmen für anerkannte Flüchtlinge neu über die Pauschale der IAZH (Integrationsagenda Zürich) finanziert und nicht mehr dem Bereich 858 belastet. Mehrere Personen haben nach mehrjährigen Abklärungen eine IV-Rente und Zusatzleistungen erhalten und konnten sich von der Sozialhilfe ablösen.

Asylwesen (888)

Die Überschreitung des Budgets im Bereich Asylwesen von rund 125'000 Franken ist aufgrund der Aufnahme von Schutzbedürftigen aus dem Krieg in der Ukraine und der damit erfolgten Erhöhung des Asylkontingentes von 0,5 % auf 0,9 % der Wohnbevölkerung zurückzuführen. Aufgrund dessen, dass Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde Stäfa als Gastgeber Schutzbedürftige aufgenommen haben, wurde bereits im März 2022 das Kontingent von 135 Geflüchteten überschritten. Insgesamt betreute der Fachbereich Asyl am Jahresende 189 Geflüchtete, davon werden 161 Personen dem Kontingent angerechnet. Dies hatte zur Folge, dass der Fachbereich Asyl Wohnraum dazu mieten musste. Die Schutzbedürftigen mussten wie andere Geflüchtete an Integrationsmassnahmen, wie beispielsweise Deutschkurse oder zur beruflichen Integration, angemeldet werden. Dementsprechend haben alleine die Kosten für die Integrationsmassnahmen das Budget um 364'642 Franken überschritten. Der Kanton Zürich hat in seiner Ergänzung vom 12. Oktober 2022 zur Integrationsagenda festgehalten, dass die Gemeinde Stäfa mit 3'000 Franken pro Schutzbedürftigen pro Jahr für die Integration entschädigt wird.

Ergänzender Bericht Integrationsagenda Zürich (IAZH)

Mit der Einführung des neuen Fördersystems für Geflüchtete, der Integrationsagenda Zürich (IAZH), wurde den Gemeinden ein Kostendach für die Integration von vorläufig Aufgenommenen und Flüchtlingen zugesprochen. Dies betrifft Geflüchtete im Bereich Asylfürsorge (888) mit vorläufig Aufgenommenen und Schutzbedürftige, in der Sozialhilfe (801) die anerkannten Flüchtlinge. Die Berechnung des Kostendachs des Jahres 2022 errechnete sich an Anzahl Geflüchtete, welche am Stichtag 31. Dezember 2020 in Stäfa wohnhaft waren. Der Gemeinde Stäfa wurden 141'250 Franken für das Jahr 2022 zugesprochen. Der Betrag ist einzig für Integrationsmassnahmen aus akkreditierten Angeboten der Fachstelle Integration zu verwenden.



Die Fürsorge und der Fachbereich Asyl haben im Jahr 2022 gesamthaft für 470'656 Franken Integrationsmassnahmen ausgerichtet. Diese stellen sich wie folgt zusammen:

Bereich	Konto / Kst	Kontobezeichnung	Betrag CHF
801 Fürsorge	3130.15 / 801	IAZH Angebote Privater Organisationen	31'785.95
801 Fürsorge	3612.10 / 801	IAZH Angebote aus Gemeinden	2'227.90
801 Fürsorge	3614.10 / 801	IAZH Angebote öffentliche Unternehmungen	45'945.50
888 Asylbewerber	3130.15 / 888	IAZH Angebote Privater Organisationen	149'078.30
888 Asylbewerber	3611.10 / 888	IAZH Angebote des Kantons	
888 Asylbewerber	3614.10 / 888	IAZH Angebote öffentliche Unternehmungen	287'564.25
Total			470'656.40

Aufgrund des Krieges in der Ukraine hat der Bundesrat am 13. April 2022 entschieden, dass für Personen mit dem Schutzstatus eine Unterstützungspauschale von 3'000 Franken für das Jahr 2022 ausgerichtet wird. Da die Gemeinde Stäfa 329'406 Franken mehr für Integrationsmassnahmen aufgewendet hat, werden die Mehrausgaben anteilmässig als Überhang vom Kantonalen Sozialamt zurückerstattet. Die Rückerstattung erfolgt getrennt auf die Konten für das Jahr 2022 auf das Konto 4631.00 für die IAZH Pauschale und Konto 4260.00 für den Überhang der Fürsorge (801).

Erfolgsrechnung, Bereich 9, Gemeindewerke

Als eigenwirtschaftlicher Betrieb budgetieren die Gemeindewerke (gebührenfinanzierte Bereiche Wasserwerk und Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz) ergebnisneutral, Ertrags- bzw. Aufwandüberschüsse werden im Zeitpunkt des Rechnungsabschlusses auf die Ausgleichskonten übertragen bzw. den Ausgleichskonten entnommen.



4. Investitionsrechnung

IR Verwaltungsvermögen	Rechnung 2022	Budget 2022	Abw	in %
Ausgaben	11'507'902.41	16'252'000	-4'744'097.59	
Einnahmen	-3'066'176.65	-1'450'000	-1'616'176.65	
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	8'441'725.76	14'802'000	-6'360'274.24	-43%
Steuerhaushalt	6'463'543.63	9'600'000	-3'136'456.37	
Abwasserbeseitigung	183'965.25	1'410'000	-1'226'034.75	
Abfallwirtschaft	0.00	0	0.00	
Wasserwerk	517'267.88	1'054'000	-536'732.12	
Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz	1'276'949.00	2'738'000	-1'461'051.00	
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	8'441'725.76	14'802'000	-6'360'274.24	-43%

IR Finanzvermögen	Rechnung 2022	Budget 2022	Abw	in %
Ausgaben	464'637.87	600'000	-135'362.13	-23%
Einnahmen	0.00	0	0.00	
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	464'637.87	600'000	-135'362.13	-23%

Investitionsrechnung, Bereich 2, Bildung

Der Bereich Bildung weist Nettoinvestitionen von 1,3 Mio. Franken aus, budgetiert waren 4,5 Mio. Franken. Verschiedene Projekte wurden noch nicht ausgeführt bzw. ins Folgejahr verschoben.

Investitionsrechnung, Bereich 3, Hochbau und Liegenschaften

Liegenschaften des Finanzvermögens (30)

In die Liegenschaften des Finanzvermögens wurden rund 465'000 Franken investiert, dies entspricht weitgehend der Budgetvorgabe von 600'000 Franken. Verschiedene Projekte wurden noch nicht ausgeführt bzw. ins Folgejahr verschoben.

Verwaltungsliegenschaften (33)

In die Verwaltungsliegenschaften wurden rund 342'000 Franken investiert, das Budget sah ein Investitionsvolumen von 1,44 Mio. Franken vor. Der Grund für die tieferen Investitionsausgaben sind in den budgetierten, aber noch nicht begonnenen Projektierungen einzelner Investitionsvorhaben zu suchen. Diese Verschiebungen ergeben sich teils durch geänderte Ausgangslagen und Priorisierungen, welche wiederum Auswirkungen auf die einzelnen Projektierungsschritte haben.

**Investitionsrechnung, Bereich 4, Tiefbau***Gemeindestrassen (401)*

Für Sanierungen der Gemeindestrassen wurden 2,3 Mio. Franken ausgegeben, dies entspricht dem geplanten Budgetvolumen von 2,2 Mio. Franken. Innerhalb der Projekte kam es vereinzelt zu Verschiebungen.

Öffentliche Verkehrsinfrastruktur (411)

Im Bereich öffentliche Verkehrsinfrastruktur wurden rund 190'000 Franken weniger investiert als vorgesehen, da es hauptsächlich durch die Verzögerungen beim Projekt Neubau Bushof (-126'547 Franken) und beim Projekt behindertengerechter Ausbau Bushaltestellen an der Tränkebachstrasse (-24'313 Franken) sowie auch beim Projekt Laubisrütistrasse, Neubau Trottoir und Ausbau Bushaltestelle (-36'873 Franken) zu Verzögerungen kam.

Gebührenfinanzierter Bereich Abwasserbeseitigung (45)

Von den budgetierten Investitionen im gebührenfinanzierten Bereich Abwasserbeseitigung (ohne Kanalisationsanschlussgebühren) von 2,2 Mio. Franken konnten 1,5 Mio. Franken realisiert werden. Das Budget von 800'000 Franken Einnahmen an Kanalisationsanschlussgebühren wurde weit übertroffen, fakturiert wurden insgesamt knapp 1,4 Mio. Franken.

Investitionsrechnung, Bereich 7, Gesundheit*Seebad Lattenberg (725)*

Ins Budget 2022 wurden 350'000 Franken für den Ersatzneubau des Kinderplanschbeckens und 250'000 Franken für den Ersatzneubau des Sprungturmes aufgenommen. Diese Investitionen können erst im 2023 ausgeführt werden, sie verschieben sich deshalb um ein Jahr.

Investitionsrechnung, Bereich 8, Fürsorge*Asylwesen (888)*

Am 06.09.2022 hat der Gemeinderat für den Bau einer temporären Wohnsiedlung (TWS) für die Unterbringung von Flüchtlingen als Folge des Kriegs gegen die Ukraine ein Verpflichtungskredit von 3,3 Mio. Franken als gebundene Ausgabe bewilligt (Ausgaben im 2022 2,6 Mio. Franken).



Investitionsrechnung, Bereich 9, Gemeindewerke

Das Wasserwerk (921) investierte im 2022 netto eine halbe Million Franken, dies entspricht der Hälfte der Budgetvorgabe von einer Million Franken. Der Bereich Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz (951) zeigt Nettoinvestitionen von 1,2 Mio. Franken, das sind deutlich weniger als ursprünglich geplant (Budget 2,7 Mio. Franken). Diverse Projekte konnten im Jahr 2022 noch nicht realisiert werden.

5. Bilanz

	31.12.2022	31.12.2021	Abw
Aktiven	331'138'643.75	333'042'392.97	-1'903'749.22
10 Finanzvermögen	136'136'568.36	137'765'663.81	-1'629'095.45
14 Verwaltungsvermögen	195'002'075.39	195'276'729.16	-274'653.77
Passiven	-331'138'643.75	-333'042'392.97	-1'903'749.22
20 Fremdkapital	-44'001'826.83	-54'360'516.66	-10'358'689.83
29 Eigenkapital	-287'136'816.92	-278'681'876.31	8'454'940.61

Finanzvermögen

Die flüssigen Mittel (100) und Festgeldanlagen (102) blieben mit 50,7 Mio. Franken gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert hoch, die Steuerforderungen (1012) nahmen um 4,4 Mio. Franken ab. Die Grundstücke und Liegenschaften im Finanzvermögen (108) bleiben wie im Vorjahr mit 65,4 Mio. Franken bewertet, im 2022 konnten lediglich für rund eine halbe Million Franken Investitionsvorhaben abgeschlossen und aktiviert werden.

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen (14) blieb mit rund 195 Mio. Franken gegenüber dem Vorjahr unverändert, Neuzugänge von 8,4 Mio. Franken (abgeschlossene aktivierte Investitionen) und Abschreibungen in der Höhe von 8,3 Mio. Franken halten sich die Waage.

Fremdkapital

Die Veränderung des Fremdkapitals um rund 10 Mio. Franken resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Depots für Grundstückgewinnsteuern um 7 Mio. Franken.

Eigenkapital

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von 9,1 Mio. Franken wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf 233,7 Mio. Franken.



6. Statistikkennzahlen

Nettoschuld (+) Nettovermögen (-) pro Einwohnerin und Einwohner

	JR 2022	JR 2021	JR 2020	JR 2019	JR 2018
10 Finanzvermögen	136'136'568	137'765'664	111'011'735	96'220'208	74'860'224
20 Fremdkapital	-44'001'827	-54'360'517	-42'441'579	-43'521'745	-25'705'748
21 Verrechnungen	0	0	0	0	-4'956'215
2281 Spezialfonds	0	0	0	0	-353'935
Nettovermögen	92'134'742	83'405'147	68'570'155	52'698'463	43'844'326
Einwohner	14'887	14'793	14'782	14'708	14'467
Nettovermögen pro Einwohner	-6'189	-5'638	-4'639	-3'583	-3'031

Aussage

Die Nettoschuld pro Einwohnerin und Einwohner wird als Gradmesser für die Verschuldung verwendet. Eine Pro-Kopf-Verschuldung bis 2'500 Franken kann als tragbar eingestuft werden. Bei der Beurteilung ist ergänzend die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde (Selbstfinanzierungsanteil bzw. Anteil des laufenden Ertrags, der zum Abbau von Schulden verwendet werden kann) zu berücksichtigen.

Richtwerte

< 0 Fr.	Nettovermögen
1 - 1'000 Fr.	geringe Verschuldung
1'001 - 2'500 Fr.	mittlere Verschuldung
2'501 - 5'000 Fr.	hohe Verschuldung
> 5'000 Fr.	sehr hohe Verschuldung

Selbstfinanzierungsgrad

	JR 2022	JR 2021	JR 2020	JR 2019	Ø
Selbstfinanzierung (Cashflow)	17'608'484	25'882'797	25'460'409	17'555'539	21'626'807
Nettoinvestitionen VV	8'441'726	10'926'523	9'622'168	6'125'976	8'779'098
Finanzierungsüberschuss	9'166'758	14'956'275	15'838'242	11'429'563	12'847'709
Selbstfinanzierungsgrad	209%	237%	265%	287%	246%

Aussage

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt den Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann. Ein Selbstfinanzierungsgrad von unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung. Liegt der Wert über 100 %, können Schulden abgebaut werden. Jährliche Schwankungen sind nicht ungewöhnlich, mittelfristig ist jedoch ein Selbstfinanzierungsgrad von 100 % anzustreben.



Richtwerte	
> 100 %	ideal
80 - 100 %	gut bis vertretbar
50 - 80 %	problematisch
< 50 %	ungenügend

Selbstfinanzierungsanteil

	JR 2022	JR 2021	JR 2020	JR 2019	JR 2018
33 Abschreibungen VV	8'297'598	8'734'779	8'311'592	8'300'138	6'589'880
366 Abschreibungen Inv Beitr	418'782	951'182	1'216'467	233'456	0
332 Zusätzliche Abschr VV	0	0	0	0	1'800'000
35 Einlagen in Fonds	798'767	402'056	1'278'078	1'650'138	5'731'624
389 Einlagen in das EK	0	0	2'000'000	0	0
45 Entnahmen aus Fonds	-1'060'796	-1'315'239	-715'887	-346'953	-275'622
9000 Ertragsüberschuss ER	9'154'134	17'110'020	13'370'159	7'718'761	12'049'683
9001 Aufwandüberschuss ER	0	0	0	0	0
Selbstfinanzierung	17'608'484	25'882'797	25'460'409	17'555'539	25'895'564
40 Fiskalertrag	89'417'554	86'024'167	85'901'629	73'079'405	72'980'310
41 Regalien und Konzessionen	65'821	549'340	523'804	555'992	62'028
42 Entgelte	39'516'583	36'438'360	38'057'715	36'943'318	39'666'537
43 Übrige Erträge	651'190	320'994	264'771	449'053	0
44 Finanzertrag	3'042'730	2'700'530	4'092'078	3'315'896	2'563'102
45 Spezialfinanzierungen	1'060'796	1'315'239	715'887	346'953	275'622
46 Transferertrag	14'118'241	11'016'775	10'200'234	9'714'676	7'468'962
Laufender Ertrag	147'872'915	138'365'405	139'756'118	124'405'294	123'016'561
Selbstfinanzierungsanteil	12%	19%	18%	14%	21%

Aussage

Der Selbstfinanzierungsanteil zeigt den Anteil des laufenden Ertrags, der zur Finanzierung der Investitionen oder zum Abbau von Schulden verwendet werden kann. So lassen sich die Finanzkraft und der finanzielle Spielraum einer Gemeinde beurteilen.

Richtwerte	
> 20 %	gut
10 - 20 %	mittel
< 10 %	schwach



Investitionsanteil

	JR 2022	JR 2021	JR 2020	JR 2019	JR 2018
50 Sachanlagen	11'475'655	13'388'915	10'104'552	10'015'845	6'200'356
52 Immaterielle Anlagen	32'247	9'982	1'445	0	0
55 Beteiligungen	0	50'000	25'660	0	0
56 Eigene Investitionsbeiträge	0	0	750'000	0	2'000
Bruttoinvestitionen	11'507'902	13'448'896	10'881'657	10'015'845	6'202'356
3 Aufwand	141'565'696	123'669'512	128'871'350	119'324'233	116'608'450
33 Abschreibungen VV	-8'297'598	-8'734'779	-8'311'592	-8'300'138	-6'589'880
332 Zusätzliche Abschr VV	0	0	0	0	-1'800'000
35 Einlagen in Fonds	-798'767	-402'056	-1'278'078	-1'650'138	-5'731'624
37 Durchlaufende Beiträge	-107'200	-46'400	-68'000	-95'600	-163'023
39 Interne Verrechnungen	-2'739'715	-2'367'726	-2'417'392	-2'542'100	-5'478'550
50 Sachanlagen	11'475'655	13'388'915	10'104'552	10'015'845	6'200'356
52 Immaterielle Anlagen	32'247	9'982	1'445	0	0
55 Beteiligungen	0	50'000	25'660	0	0
56 Eigene Investitionsbeiträge	0	0	750'000	0	2'000
Gesamtausgaben	141'130'319	125'567'447	127'677'945	116'752'102	103'047'730
Investitionsanteil	8%	11%	9%	9%	6%

Aussage

Für den Erhalt der Infrastruktur sind Investitionen notwendig. Werden sie vernachlässigt, leidet die bauliche Substanz der Anlagen und es entsteht ein Investitionsstau. Ein solcher lässt sich nur mit hoher finanzieller Belastung beseitigen. Mit dem Investitionsanteil sollen Informationen zur Verfügung gestellt werden, um die Investitionstätigkeit besser beurteilen zu können. Er zeigt, welcher Anteil der gesamten Ausgaben einer Gemeinde für Investitionen in die Infrastruktur eingesetzt wird.

Bei der Interpretation des Investitionsanteils muss auch der Zustand der Infrastruktur berücksichtigt werden. Zudem ist zu beachten, dass kleine Gemeinden und Schulgemeinden unregelmässigen Investitionsbedarf haben. Entsprechend weisen die Werte des Investitionsanteils jährliche Schwankungen auf.

Richtwerte

> 30 %	sehr stark
20 - 30 %	stark
10 - 20 %	mittel
< 10 %	schwach

*Bruttoverschuldungsanteil*

	JR 2022	JR 2021	JR 2020	JR 2019	JR 2018
200 Laufende Verbindlichkeiten	39'554'618	51'661'351	40'021'000	41'492'676	39'925'164
206 Finanzverbindlichkeiten	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000
Bruttoschulden	39'754'618	51'861'351	40'221'000	41'692'676	40'125'164
40 Fiskalertrag	89'417'554	86'024'167	85'901'629	73'079'405	72'980'310
41 Regalien und Konzessionen	65'821	549'340	523'804	555'992	62'028
42 Entgelte	39'516'583	36'438'360	38'057'715	36'943'318	39'666'537
43 Übrige Erträge	651'190	320'994	264'771	449'053	0
44 Finanzertrag	3'042'730	2'700'530	4'092'078	3'315'896	2'563'102
45 Spezialfinanzierungen	1'060'796	1'315'239	715'887	346'953	275'622
46 Transferertrag	14'118'241	11'016'775	10'200'234	9'714'676	7'468'962
Laufender Ertrag	147'872'915	138'365'405	139'756'118	124'405'294	123'016'561
Bruttoverschuldungsanteil	27%	37%	29%	34%	33%

Aussage

Der Bruttoverschuldungsanteil ist eine Grösse zur Beurteilung der Verschuldungssituation der Gemeinde. Er zeigt den Anteil des laufenden Ertrags, der zum Abtragen der Bruttoschulden notwendig ist. So lässt sich beurteilen, ob die Verschuldung in einem angemessenen Verhältnis zu den erwirtschafteten Erträgen steht.

 Richtwerte

< 50 %	sehr gut
50 - 100 %	gut
100 - 150 %	mittel
150 - 200 %	schlecht
> 200 %	kritisch



Versammlungsverlauf

Simon Hämmerli, Finanzvorstand, erläutert die Jahresrechnung 2022. Michael Meyer, Präsident Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.

Die Diskussion wird nicht benützt. Anträge werden nicht gestellt.

In der Abstimmung wird die Jahresrechnung 2022 ohne Gegenstimmen genehmigt.

Beschluss

- Die Jahresrechnung 2022 wird mit folgendem Ergebnis genehmigt:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	141'565'696.26
Gesamtertrag	Fr.	150'719'830.04
Ertragsüberschuss	Fr.	9'154'133.78

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben	Fr.	11'507'902.41
Einnahmen	Fr.	3'066'176.65
Nettoinvestitionen	Fr.	8'441'725.76

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben	Fr.	464'637.87
Einnahmen	Fr.	0.00
Nettoinvestitionen	Fr.	464'637.87

Bilanz

Bilanzsumme	Fr.	331'138'643.75
--------------------	------------	-----------------------

- Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von Fr. 9'154'133.78 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 233'790'862.25.



Beschluss-Nr.	GDV-2023-4
Titel	Tennisclub Froberg Stäfa / Hombrechtikon Erweiterung Baurechtsfläche
Gesch.-Nr.	2021-440
Registratur	28 Liegenschaften, Grundstücke 28.04 Liegenschaftsverkehr 28.04.00 Kaufverhandlungen, Vorverträge
IDG-Status	nicht festgelegt
Mitwirkende	
Ausstand	
Versand	
Korrespondenz	Fachbereich Immobilien Tel. 044 928 74 50; E-Mail: immobilien@staefa.ch

Vorlage des Gemeinderats**Antrag**

1. Das zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. 13037, GB Blatt 3302, "Rhyner", im Grundbuch eingetragene, selbständige und dauernde Baurecht zugunsten des Vereins Tennisclub Froberg wird um 3'805 Quadratmeter für die Erstellung einer Halle für Tennis-Innenplätze und von öffentlichen oder privaten Tennis-Aussenplätzen erweitert.
2. Für den Verzicht auf einen Baurechtszins für die Erweiterung des Baurechts wird ein Kredit von 2'397'150 Franken bewilligt.
3. Die weiteren Bestimmungen zum erweiterten Baurecht, wie insbesondere über Inhalt und Umfang des Baurechts, über den Heimfall und die Vorkaufsrechte sowie die obligatorisch wirkenden Bestimmungen über Bau, Erweiterung und Unterhalt der Bauten und Anlagen erlässt oder ändert der Gemeinderat in eigener Kompetenz.



Vorlage in Kürze

Seit 1983 besitzt der Tennisclub Froberg (TCF) ein Baurecht der Gemeinde auf deren Grundstück Kat.-Nr. 13037 im "Rhyner" zwischen Froberg- und Rhynerstrasse.

Nach einer Bauetappe von 2015 für Tennishalle und Clubgebäude plant der Tennisclub heute, eine weitere Halle für zwei Innenplätze zu erstellen und später eventuell zwei Aussenplätze. Im Juli 2021 gelangte der Tennisclub an den Gemeinderat, mit der Bitte, für diese Vorhaben die bestehende Baurechtsfläche um den nördlichen Teilbereich zwischen dem Kunstrasenfeld der Sportanlagen Froberg und der bestehenden Tennishalle zu erweitern. Der Tennisclub begründet seinen Antrag damit, dass in den letzten 10 Jahren der Club stetig gewachsen ist. Aktuell verzeichnet er knapp 500 Aktivmitglieder, wovon der weit überwiegende Teil aus Stäfa und Hombrechtikon stammt. Bei den über 300 Juniorenmitglieder kommen gut zwei Drittel aus Stäfa und Hombrechtikon. Die grossen Mitgliederzahlen belegen das eindrückliche Engagement des Tennisclubs auch in der Jugendförderung und Frühsporförderung

Der Gemeinderat schlägt vor, dem Begehren des Tennisclubs zu entsprechen. Dadurch wird die bisherige Baurechtsfläche um 3'805 m² erweitert. Die Erweiterung wird wie bisher unentgeltlich abgewickelt, in Übereinstimmung zur langjährigen Praxis, Stäfner Vereinen Grundstücke und Anlagen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Finanzierung des neuen Hallenbaus wird ohne öffentliche Gelder aufgebracht. Die Erweiterung ist von Bestimmungen begleitet, welche u.a. eine der Gemeinde Stäfa zustehende Option sicherstellen, dass die neuen Aussenplätze allenfalls öffentlich sind.

Das Sportpolitische Programm des Gemeinderats von 2023 begründet das öffentliche Interesse, das hier vornehmlich in der öffentlichen Gesundheit durch Ausübung des Tennissports besteht. Die Absichten des Tennisclubs ermöglichen eine willkommene Kooperation, indem die Gemeinde Stäfa ihr Land zur Verfügung stellt und der private Verein darauf investiert und betreibt. Zudem ist zwischen beiden Partnern der Bau einer Photovoltaikanlage auf den dem Tennisclub gehörenden Hallendächern geplant.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Seit 1983 besitzt der Tennisclub Froberg (TCF) ein Baurecht der Gemeinde auf deren Grundstück Kat.-Nr. 13037 im "Rhyner" zwischen Froberg- und Rhynerstrasse. Auf diesem Grundstück, mit einer Fläche von rund 11'000 Quadratmetern, erstellt und betreibt der Tennisclub seine Gebäude und Tennisanlagen. Das Grundstück ist der Zone öffentliche Bauten zugeteilt.

Im Jahr 2015 wurde der dazumal noch laufende Baurechtsvertrag durch einen Neuabschluss vollumfänglich ersetzt. Anlass dazu waren die Bauvorhaben des Tennisclubs, nämlich der Ersatz für die Traglufthalle, Erstellungsjahr 1990, und das Clubhaus aus dem Jahr 1984. In der Abstimmung an der Urne vom 14. Juni 2015 wurde dem neuen Baurechtsvertrag zugestimmt. Das neue Baurecht wurde für die Dauer von 50 Jahre, das heisst laufend bis 27. August 2065, abgeschlossen. Auf einen Baurechtszins wurde von Gemeindeseite verzichtet.



2. Antrag des Tennisclubs Froberg Stäfa / Hombrechtikon

Der Tennisclub Froberg ersucht mit Schreiben vom Juli 2021 die bestehende Baurechtsfläche, Grundstück Kat.-Nr. 13037, um den nördlichen Teilbereich zwischen dem Kunstrasenfeld der Sportanlagen Froberg und der bestehenden Tennishalle erweitern zu können. Auf dieser zusätzlichen Grundstücksfläche würde der Tennisclub Froberg zwei weitere Hallenplätze und später eventuell zwei Aussenplätze erstellen.

Der Tennisclub begründet seinen Antrag damit, dass in den letzten 10 Jahren der Club stetig gewachsen ist. Aktuell sind knapp 500 Aktivmitglieder verzeichnet. Davon stammt der weit überwiegende Teil aus Stäfa und Hombrechtikon. Von den über 300 Juniorenmitgliedern kommt ebenfalls der grösste Teil aus Stäfa und Hombrechtikon. Der Verein teilt weiter mit, dass Tennis, laut Sportumfrage des Kantons Zürich, eine sehr gefragte Sportart und im Aufwärtstrend sei. Tennis sei, nebst Fussball, eine der populärsten Volkssportarten in der Schweiz. Der Tennisclub setzt sich mit proaktivem Engagement in der Jugendförderung und Frühsportförderung (Sportkids Stäfa) ein. Wie der Tennisclub in seinem Antrag weiter schreibt, würden andere bestehende Tennisangebote in der Region geschlossen, was wiederum zu einem Nachfrageanstieg führe.

3. Änderung zur Erweiterung der Baurechtsfläche

Für die Anliegen des Tennisclubs wird der geltende Baurechtsvertrag vom 17. März 2015, welcher in der Volksabstimmung vom 14. Juni 2015 angenommen wurde, geändert. Die Änderung lautet im Wesentlichen:

Änderung des dinglich wirkenden Teils

Das im Grundbuch als Personaldienstbarkeit eingetragene und als eigenes Grundstück vererbte selbständige Baurecht wird wie folgt geändert (Nummerierung gemäss Entwurf Baurechtsvertrag):

1.1 Bestellung des Baurechts

Selbständiges, dauerndes und beschränkt übertragbares Baurecht für eine Tennisanlage mit

- *Tennishalle bzw. Tennishallen*
- *Tennisplätzen aussen*
- *Clubhaus*
- *Technik- / Materialgebäude*
- *Nebenanlagen und Pflichtabstellplätzen*

Gültigkeit bis 27.08.2065.

zugunsten: Tennisclub Froberg

*zu Lasten: Kataster Nr. ***, Rhyner, Blatt 3302*



1.5 Inhalt

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Tennisanlage, das Clubhaus samt Nebenanlagen und die nicht überbaute Fläche des Baurechtsgrundstückes während der ganzen Dauer des Baurechts stets ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Erfüllung dieser Auflage zu kontrollieren und hierzu das Baurechtsgrundstück zu betreten.

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen, sofern und soweit nach den Bestimmungen des öffentlichen Planungs- und Baurechts zulässig. Die im Dienstbarkeitsplan blau kariert eingezeichnete Fläche darf jedoch nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin überbaut werden.

Der baulich nicht benutzte Teil des Baurechtsgrundstückes darf als Umgelände genutzt werden.

Eine Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude sowie eine baurechtlich bewilligungspflichtige Änderung des Projektes und/oder der Bauten und Anlagen bedürfen jeweils neben allfälligen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen (wie der Baubewilligung) der vorgängigen Zustimmung durch die Grundeigentümerin.

Bauten und Anlagen dürfen nur für die Zwecke des Tennissports genutzt werden.

1.6 Dauer und Beginn

Das Baurecht besteht bis 27. August 2065.

Es kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden. Fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer kann jede Partei verlangen, dass Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts aufgenommen werden. Können sich die Parteien nicht spätestens ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine Verlängerung einigen, so fällt dieses nach Ablauf heim (ordentlicher Heimfall).

1.7 Art des Baurechts / Übertragbarkeit

Das Baurecht wird als selbständiges und dauerndes Recht begründet. Es ist übertragbar. Die Übertragung des Baurechts oder Teilen desselben an Dritte, einschliesslich die Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a) *Der oder die Dritte übernehmen ohne Einschränkung alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag.*
- b) *Der oder die Dritte verpflichten sich analog der jetzigen Bauberechtigten das Clubhaus und Nebengebäude für tennissportliche Aktivitäten und im hier definierten Rahmen zur Verfügung zu stellen.*



Das Baurecht ist im Sinne von Artikel 943 Absatz 1 Ziffer 2 ZGB als Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen, mit der Bauberechtigten als Eigentümerin.

Änderungen des obligatorischen Teils

II.2 Ordentlicher Heimfall und vorzeitiger Heimfall

Ausgenommen von der Entschädigungspflicht war bisher die "Halle mit drei Tennisfeldern". Die Vertragsparteien vereinbarten, auch den geplanten Anbau von der Entschädigungspflicht auszunehmen. Somit ist neu die "Halle und der Hallenanbau mit zusammen fünf Tennisfeldern" von der Entschädigungspflicht ausgenommen.

II.5 Nutzung des Baurechtsgrundstückes

Ziffer 9 des Baurechtsvertrags vom 17. März 2015 wird wie folgt neu gefasst:

Das Baurecht darf nur für die in Ziffer 2 festgelegte Nutzung und die unmittelbar damit zusammenhängenden Aktivitäten verwendet werden.

Inbesondere dürfen die aufgrund des Baurechts erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen nur zum clubmässigen Betrieb durch die Bauberechtigten benützt werden. Als clubmässiger Betrieb gelten:

- Benützung durch Aktiv-, Gast- und Fremdspieler, gemäss Reglementen der Bauberechtigten.*
- Turnierspiele wie Interclub, Zürichseemeisterschaft, Junioren- und Plauschtourniere usw., welche durch die Bauberechtigten organisiert sind.*

Jegliche kommerzielle Nutzung von Bauten und Anlagen wie z.B. durch Vermietung an Dritte zum Betrieb und Nutzung durch andere Personen als Clubmitglieder oder durch Gesellschaften, ist ohne besondere Zustimmung der Grundeigentümerin ausgeschlossen.

Die Bauberechtigten ermöglichen der Grundeigentümerin auf vorgängige Anfrage die Nutzung des Baurechtsgrundstückes für spezielle Anlässe gegen Entgelt.

Für bedeutende Veranstaltungen mit regionaler oder nationaler Ausstrahlung kann die Bauberechtigten, nach Absprache mit der Gemeinde, die Tennisanlage anderen Vereinen gegen Entgelt zur Verfügung stellen.

9a. Erstellung von Tennis-Aussenplätzen durch die Baurechtsgeberin

Die baurechtsbelastete Grundeigentümerin (nachstehend als "Grundeigentümerin" bezeichnet) hat das Recht, auf der im Dienstbarkeitsplan (s. nachfolgend) blau eingezeichneten Fläche auf eigene Kosten zwei öffentlich benutzbare, aussenliegende Tennisplätze zu erstellen, zu betreiben und dauernd fortbestehen zu lassen. Der Zeitpunkt der Beanspruchung und Ausübung dieses Rechts ist der Grundeigentümerin überlas-



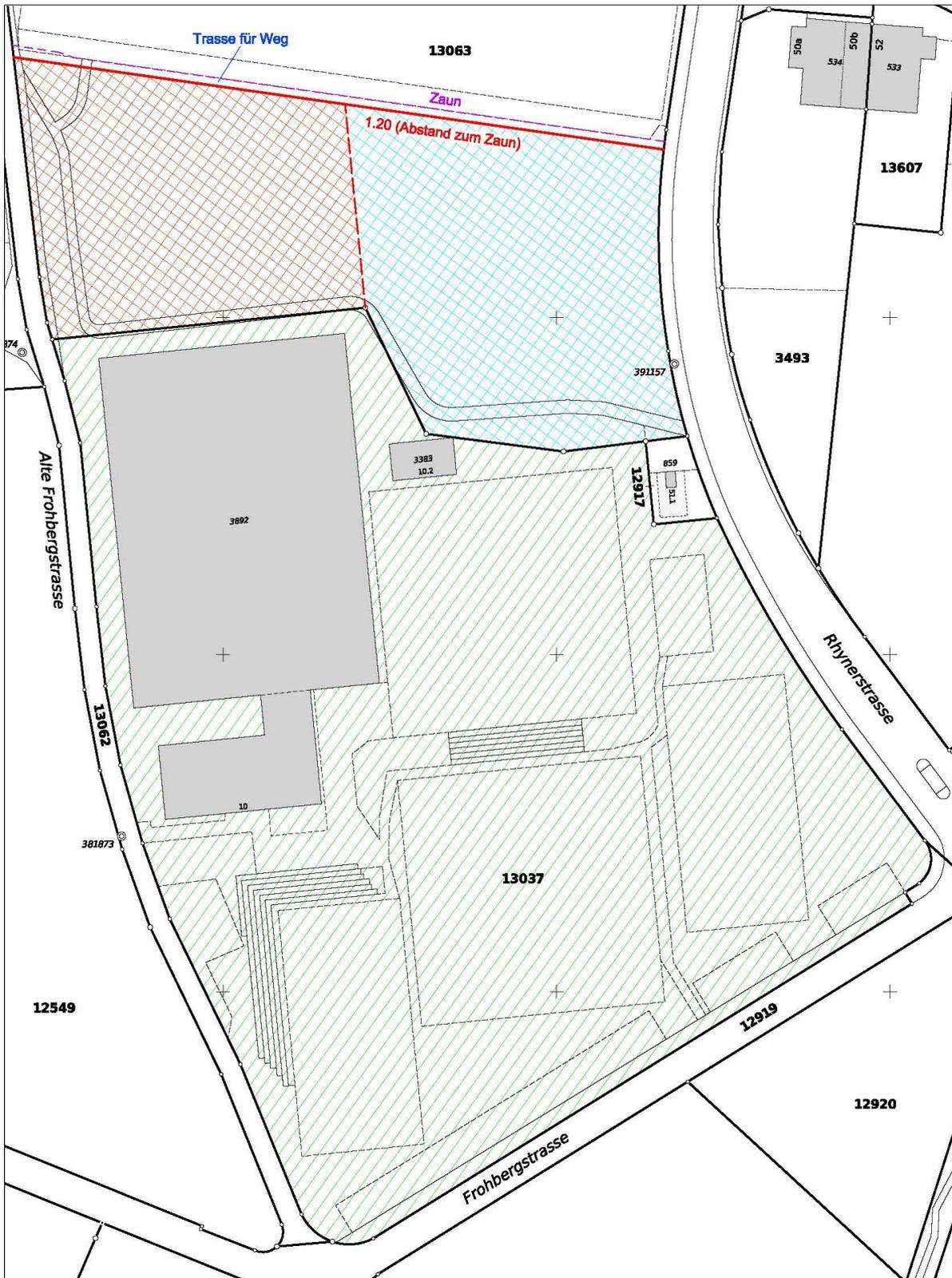
sen. Beansprucht die Grundeigentümerin dieses Recht nicht innert fünf Jahren seit Eintragung gemäss Ziff. II, so fällt es ohne weiteres und gegenseitig unentgeltlich dahin. Die Frist von fünf Jahren kann im gegenseitigen Einvernehmen abgeändert werden.

Solche öffentlich benutzbaren Tennisplätze entsprechen in Fläche und Massen dem weltweit gültigen Standard (inkl. Auslaufzonen). Die Baurechtsberechtigte räumt dazu der Grundeigentümerin entschädigungslos die notwendigen Anschluss- und Durchleitungsrechte (für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Beleuchtung, usw.) ein, wobei auf eine grundbuchliche Eintragung solcher Rechte gegenseitig verzichtet wird. Die Grundeigentümerin trägt alle Kosten, die für den Bau der Tennisplätze und den damit allenfalls verbundenen Anpassungen an Anlagen und Leitungen. Nach den erfolgten Anpassungen werden der Unterhalt und die Erneuerungen der gemeinsam genutzten Leitungen und Anlagen gemeinsam getragen. Die Grundeigentümerin kann der Baurechtsberechtigten den Unterhalt und die Bewirtschaftung der beiden öffentlich nutzbaren Tennisplätze gegen Entgelt übertragen. Diesfalls treffen die beiden Parteien separat zu diesem Baurecht die hierzu notwendigen Vereinbarungen.

Die Baurechtsberechtigte verzichtet auf die Geltendmachung von Rechtsmitteln des öffentlichen Bau- und Planungsrechts gegen die zwei öffentlichen Tennisplätze.

Macht die Grundeigentümerin von diesem Recht Gebrauch und erstellt die Tennis-Aussenplätze, ist sie berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Baurechtsdienstbarkeit zu verlangen, ohne hiefür eine Entschädigung zahlen zu müssen.

Sollte die Grundeigentümerin die öffentliche Nutzung der zwei Tennisplätze zu irgendeinem Zeitpunkt nicht weiterführen, ist sie verpflichtet, diese durch separate Vereinbarung an die Baurechtsberechtigte abzutreten, unter erneuter Anpassung des Baurechtsvertrages. Stehen die öffentlichen Tennisplätze vor dem Zeitpunkt einer solchen Abtretung während spielgeeigneten Zeiten vorwiegend leer, ist die Baurechtsberechtigte befugt, der Grundeigentümerin das Gesuch um Abtretung oder um Zurverfügungstellung der Plätze zu stellen. Die Grundeigentümerin ist diesfalls verpflichtet, unter sachgerechter Abwägung der Interessen über das Gesuch zu entscheiden.



Fläche ■ 14'764 m²

1'751 m² ■ zusätzl Baurecht neue Halle

2'054 m² ■ zusätzl. Baurecht neue Aussenplätze

10'959 m² ■ bestehendes Baurecht



4.5 Abfallrechtliche Untersuchung

*Die Parteien stellen fest, dass gemäss einer im Jahre 2022 durchgeführten abfallrechtlichen Untersuchung bezüglich der Liegenschaft Kataster **** Verschmutzungen im Untergrund bestehen, welche in einem am 27. Oktober 2022 erstellten Bericht dokumentiert wurden, das Vertragsobjekt jedoch nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.*

Die Gemeinde Stäfa als Grundeigentümerin verpflichtet sich, die Kosten für die Sanierung des belasteten Standorts zu übernehmen, soweit eine Sanierung im Rahmen von Bauvorhaben der Baurechtsnehmerin notwendig ist.

Ebenso verpflichtet sich die Grundeigentümerin, sämtliche weiteren Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen vorzunehmen bzw. zu bezahlen, welche verbindlich angeordnet werden.

Die Baurechtsberechtigte wird somit bezüglich sämtlicher Pflichten im Zusammenhang mit bestehenden Altlasten schadlos gehalten.

Was ist ein Baurecht?

Das Zivilgesetzbuch hält in Artikel 642 fest, dass sich das Eigentum an einer Sache auf alle Bestandteile erstreckt, die nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehören und nicht ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung abgetrennt werden können. Dieser Grundsatz erfährt mit dem Baurecht eine Ausnahme. Mittels Vertrag und Eintragung im Grundbuch ist es möglich, das Eigentum an dauernd mit dem Grundstück verbundenen Bauten an eine mit dem Grundeigentümer nicht identische Personen (oder auch an mehrere Personen) zu übertragen. Der Besitz am Boden und derjenige am darauf oder darunter errichteten Gebäude fallen auseinander: Während einer bestimmten Zeit ist eine natürliche oder juristische Person Eigentümerin des Bodens, und eine zweite natürliche oder juristische Person ist Eigentümerin des auf diesem Boden errichteten Wohnhauses.

5. Verzicht Baurechtszins

Im noch laufenden Baurechtsvertrag wurde kein Baurechtszins vereinbart. Der vorliegende Entwurf sieht weiterhin keinen Baurechtszins vor. Grundstücke der Gemeinde Stäfa, die heute einem Stäfner Verein zur Ausübung seines Vereinszwecks überlassen sind, werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Dieser Grundsatz wird hier für die Erweiterung der Baurechtsfläche weiterhin angewandt. Die Finanzierung des neuen Hallenbaus wird ohne öffentliche Gelder aufgebracht.



Der Zinsverzicht für die jetzt anstehende Erweiterung der Baurechtsfläche lässt sich anhand folgender Parameter quantifizieren:

Dauer 50 Jahre (2015-2065):	Restdauer 42 Jahre
Grundstücksfläche zusätzlich:	3'805 m ²
Bauzone:	Zone öffentlicher Bauten
Annahme Landwert: CHF 500 pro m ²	
Annahme Basis-Zinssatz:	3% (Annahme ganze Dauer gleichbleibend)
Zinsleistung während 42 Jahre (Restdauer)	CHF 2'397'150

Die summarische Schätzung der Verzichtsleistung der Gemeinde Stäfa folgt der für solche Fälle angewandten Berechnungspraxis. Sie beträgt kumuliert 2,4 Mio. Franken. Gemessen an diesem Wert ist die Gemeindeversammlung für die Zustimmung zur geplanten Erweiterung der Baurechtsfläche zuständig (Art. 16 Abs. 1 Ziff. 3 der Gemeindeordnung).

6. Ablehnende Standpunkte

Gegen die heutige Vorlage des Gemeinderats könnte eingewendet werden, dass öffentlicher Besitz einem privaten Verein überlassen und damit einer öffentlichen Nutzung entzogen wird. Zudem könnte kritisiert werden, dass die Überlassung unentgeltlich ist, obwohl der Tennisclub wirtschaftlich in der Lage ist, die geplanten Bauten zu realisieren und darum auch in der Lage sein müsste, einen Baurechtszins zu leisten.

Der Gemeinderat teilt solche Standpunkte nicht. Solange die privaten Vereine, welche Gemeindegrundstücke nutzen, in einem öffentlichen Interesse handeln, was im Fall des Tennisclubs ohne weiteres gegeben ist, sind aus seiner Sicht gegen eine private Vereinsnutzung keine Einwände zu erheben. Sie stellt seines Erachtens vielmehr eine Partnerschaft dar, in welcher die Gemeinde mit jenen Mitteln beiträgt, die sie vermag, während die Aufgabe vom Verein übernommen und durchgeführt wird.

Die Frage des Baurechtszinses ist durch die mehr als dreissigjährige Praxis beantwortet. Ein solcher wurde bei Vereinen, die nicht in kommerzieller Absicht handeln, erlassen, auch wenn es sich wie z.B. beim Segelclub Stäfa und beim Seeclub Stäfa um höchst privilegierte Grundstücke direkt am See handelt. Es wäre weder fair noch zu begründen, jetzt von dieser Praxis abzuweichen.

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage würde der aktuelle Baurechtsvertrag zwischen dem Verein Tennisclub Frohberg und der Gemeinde grundsätzlich unverändert bis zu seinem ordentlichen Ablauf am 27. August 2065 bestehen bleiben. Hingegen wären die geplanten Vorhaben des Tennisclubs nicht realisierbar.

7. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat will die Entwicklung der Stäfner Sportvereine grundsätzlich ermöglichen, hier die tennissportlichen Tätigkeiten. Die erweiterte Nutzung des Gemeindegrundstücks tangiert, wie eine Machbarkeitsstudie ergab, keine anderen sportlichen Infrastrukturbedürfnisse im Areal der Sportanlagen Frohberg.



Die Finanzierung des neuen Hallenbaus wird ohne öffentliche Gelder durch den Verein erbracht. Durch die heutige Änderung des Baurechtsvertrags wird dem Tennisclub Frohberg ermöglicht, seine Infrastruktur für die Pflege und Förderung des Tennissports auszubauen, um die vereinsinterne Nachfrage nach Spielzeiten besser erfüllen zu können.

Der Gemeinderat will zudem die Nutzung der Sportanlagen Frohberg im Auge behalten. Die Option, wie in seinem Sportpolitischen Programm vorgezeichnet, auf der neu hinzukommenden Baurechtsfläche zwei öffentliche Tennis-Aussenplätze zu erstellen, ist durch entsprechende Bestimmungen im geplanten Vertrag gewährleistet. Dieses Recht fällt dahin, falls sie diesen Anspruch nicht innert fünf Jahren geltend macht. Verzichtet die Gemeinde Stäfa auf die Geltendmachung öffentlicher Aussenplätze auf der Baurechtsfläche oder läuft die Frist unbenützt ab, könnte sodann der Verein private Aussenplätze erstellen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Versammlungsverlauf

Casimir Schmid, Hochbauvorsteher, stellt die Vorlage vor. Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.

Die Diskussion wird nicht benützt. Anträge werden keine gestellt.

In der Abstimmung wird der Erweiterung Baurechtsfläche für den Tennisclub Frohberg Stäfa / Hombrechtikon, mit vereinzelt Gegenstimmen zugestimmt.

Beschluss

1. Das zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. 13037, GB Blatt 3302, "Rhyner", im Grundbuch eingetragene, selbständige und dauernde Baurecht zugunsten des Vereins Tennisclub Frohberg wird um 3'805 Quadratmeter für die Erstellung einer Halle für Tennis-Innenplätze und von öffentlichen oder privaten Tennis-Aussenplätzen erweitert.
2. Für den Verzicht auf einen Baurechtszins für die Erweiterung des Baurechts wird ein Kredit von 2'397'150 Franken bewilligt.
3. Die weiteren Bestimmungen zum erweiterten Baurecht, wie insbesondere über Inhalt und Umfang des Baurechts, über den Heimfall und die Vorkaufsrechte sowie die obligatorisch wirkenden Bestimmungen über Bau, Erweiterung und Unterhalt der Bauten und Anlagen erlässt oder ändert der Gemeinderat in eigener Kompetenz.



Beschluss-Nr.	GDV-2023-5		
Titel	Tennishallen Frohberg Kredit Fr. 1,07 Mio. für Photovoltaikanlagen		
Gesch.-Nr.	2017-2267		
Registratur	08	Elektrizitätsversorgung, Energie, Gasversorgung	
	08.08	Energie	
	08.08.30	Solar- und Windkraftanlagen, Alternativenergien, Förderung von Alternativlösungen)	
IDG-Status	nicht festgelegt		
Mitwirkende			
Ausstand			
Versand			
Korrespondenz	Gemeindewerke Stäfa Tel. 043 928 10 10; E-Mail: info@gws.ch		

Vorlage der Werkbehörde

Antrag

1. Für den Bau von zwei Photovoltaikanlagen auf den Tennishallen Frohberg wird ein Verpflichtungskredit von 1'070'000 Franken (ohne Mehrwertsteuer) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um in der Zeit zwischen Kreditbewilligung und Ausführungsbeginn eingetretenen Preisänderungen gemäss Produktionskostenindex (PKI).

Vorlage in Kürze

Auf dem Dach seiner Tennishalle möchte der Tennisclub Frohberg in Kooperation mit der Gemeinde Stäfa zwei Photovoltaikanlagen bauen und betreiben. Die eine Anlage wird auf dem heute bestehenden Hallendach errichtet, die zweite Anlage auf dem geplanten Erweiterungsbau, sofern die Gemeindeversammlung der dafür nötigen Erweiterung des Baurechts zugunsten des Tennisclubs Frohberg zustimmt.

Der Tennisclub überlässt der Gemeinde Stäfa die Dachflächen der bestehenden wie der geplanten Tennishalle unentgeltlich. Bis auf einen Bereich, den der Tennisclub zur Deckung des Eigenverbrauchs verwendet, werden die Dachflächen vollständig durch die neuen Photovoltaikanlagen genutzt. Der Investitionsbedarf beträgt 1,07 Mio. Franken (ohne Mehrwertsteuer). Der erwartete Energieertrag zugunsten des öffentlichen Netzes wird auf knapp 500'000 kWh geschätzt, wenn sowohl das bestehende wie auch das geplante Dach genutzt werden können. Dieser Ertrag entspricht dem durchschnittlichen Energiebedarf von rund 100 Haushalten.



Der Bau von Photovoltaikanlagen steht im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie 2040 des Gemeinderats, welche darauf hinauszielt, sich in allen Tätigkeiten nach den Grundsätzen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Entwicklung auszurichten.

Die Kooperation mit dem Tennisclub Frohberg ist aus öffentlicher Sicht willkommen und optimal, das Anlagenprojekt für beide Beteiligten ein Vorzeigeobjekt. Werkbehörde und Gemeinderat empfehlen, dem Antrag zuzustimmen.

Beleuchtender Bericht

1. Vorgeschichte

Im Jahr 2020 kam der Vorstand des Tennisclub Frohberg (TCF) mit dem Anliegen auf die Gemeindewerke Stäfa zu, eine Photovoltaikanlage auf dem bestehenden Hallendach bauen zu lassen und den produzierten Solarstrom selbst verbrauchen zu können.

Obwohl die Rahmenbedingungen noch nicht ausgehandelt waren, wurde 2021 ein Kredit über 250'000 Franken hierfür reserviert, was der Ausgabenkompetenz des Gemeinderats entspricht. Das ursprüngliche Projekt beinhaltete nur einen Teilausbau der Hallendachfläche mit Solarpanels, um die bestehende Einspeisung der Anlage nicht zu überlasten. Im Laufe des Jahres 2022 kamen Tennisclub und Gemeindewerke überein, die geplante Photovoltaikanlage grösser zu dimensionieren, die Dachfläche vollflächig zu belegen und ausserdem den Bau einer geplanten, zweiten Tennishalle mitzubedenken, auch wenn die Bewilligung für die zweite Halle noch aussteht.



Bestehende Halle und geplanter Neubau (Hallenerweiterung) des Tennisclubs Froberg

2. Ausgangslage

Seit einigen Jahren unterstützt die Gemeinde Stäfa aktiv den Ausbau von Photovoltaikanlagen. Am 1. Juni 2015 stimmte die Gemeindeversammlung der «Solarstrominitiative» und damit einem Rahmenkredit von 1,2 Mio. Franken zu. In deren Umsetzung übertrug der Gemeinderat den Gemeindewerken Planung, Bau und Betrieb von Photovoltaikanlagen. Für den Tennisclub Froberg steht dieser Fördertopf allerdings nicht zur Verfügung, da die Verwendung des Rahmenkredites auf Gemeindeliegenschaften beschränkt ist.

Hingegen hat der Gemeinderat 2015 der Werkbehörde die Aufgabe übertragen, Photovoltaikanlagen auch auf privaten Liegenschaften im Gemeindegebiet Stäfa zu erstellen, zu betreiben und zu ersetzen, mit dem ausschliesslichen Zweck, Solarstrom zu produzieren und diesen in das öffentliche Netz einzuspeisen. Aus diesem Grund stammt der heutige Antrag von der Werkbehörde.

Der Tennisclub Froberg verfügt über ein Baurecht der Gemeinde Stäfa (Baurechtsvertrag vom 17. März 2015). Er nutzt dieses für seine tennissportlichen Bauten und Anlagen. Die Tennishalle wurde vom Verein finanziert und ist in dessen Eigentum. Aus diesem Grund haben die Gemeindewerke Stäfa und der Tennisclub Froberg im gegenseitigen Interesse eine Kooperation für die Erstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Tennishallen aufgelegt.



Die Kooperation sieht vor, dass auf der bestehenden Halle eine PV-Anlage mit zwei Modulfeldern erstellt wird. Ein Modulfeld wird durch die Gemeinde finanziert. Die gewonnene Solarenergie wird ins öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Herkunftsnachweise (Zertifikate) werden übernommen. Dadurch reduzieren sich die Kosten für die Beschaffung am freien Markt. Das zweite Modulfeld wird durch den Tennisclub Frohberg finanziert und dient zur Deckung des Eigenverbrauchs. Auf der geplanten neuen Halle wird eine weitere PV-Anlage erstellt. Diese Anlage speist den Solarstrom ausschliesslich ins öffentliche Stromnetz ein. Der Bau dieser neuen Halle ist noch von einem Beschluss der Gemeindeversammlung zur dafür nötigen Erweiterung des Baurechts abhängig.

Der Bau von Photovoltaikanlagen entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie 2040 des Gemeinderats, welche darauf hinauszielt, sich in allen Tätigkeiten nach den Grundsätzen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Entwicklung auszurichten. Sie setzt sich aktiv ein für einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen sowie für Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Die Gemeinde verpflichtet sich insbesondere zur Förderung der Anwendung erneuerbarer Energien.

3. Projekt

Das Projekt besteht aus zwei Phasen. Zuerst wird die bestehende Halle mit einer Photovoltaikanlage bestückt. In einem zweiten Schritt ist eine weitere Anlage auf dem geplanten Neubau realisiert, sofern das dafür nötige Baurecht von der Gemeindeversammlung beschlossen wird.

Phase 1: Bestehende Halle

Die Phase 1 umfasst den vollflächigen Ausbau des bestehenden Hallendachs, die Verstärkung der Hauszuleitung ab der nahegelegenen Trafostation Frohberg und eine Erweiterung der Hauptverteilung im Technikraum. Für die Umsetzung sind auch bauliche Massnahmen ein integrierter Bestandteil. Das Dach wird unentgeltlich überlassen.

Der Tennisclub Frohberg errichtet auf einem Anteil der Dachfläche von 250 m² eine Photovoltaikanlage für Eigenverbrauch mit einer elektrischen Leistung von ca. 50 kWp. Auf der übrigen Fläche von ca. 1'500 m² wird die Anlage der Gemeindewerke erstellt, mit einer elektrischen Leistung von ca. 300 kWp. Nach statischer Prüfung des bestehenden Hallendachs sollen insgesamt 750 Panels beidseitig montiert werden.

Daraus ergibt sich ein jährlicher Energieertrag von ca. 290'000 kWh. Dieser Ertrag entspricht dem durchschnittlichen Bedarf von etwa 60 Haushalten. Er wird von den Gemeindewerken Stäfa ins öffentliche Netz eingespeist, nach den geltenden Tarifen für Rücklieferungen vergütet und zur Amortisation der Investitionen verwendet.

Phase 2: Neue Halle

Der Tennisclub Frohberg beabsichtigt den Bau einer zweiten Tennishalle mit zwei zusätzlichen Hallenplätzen. Die Dachfläche wird den Gemeindewerken für die Errichtung einer weiteren Photovoltaikanlage unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird ca. 1'000 m² betragen, was einer elektrischen Leistung von ca. 200 kWp entspricht. Da die Planung der Anlage noch nicht abgeschlossen ist, kann sich die Dimensionierung noch ändern.

Erwartet wird ein jährlicher Energieertrag von ca. 200'000 kWh – entsprechend dem Strombedarf von ca. 40 Haushalten. Dieser Energieertrag wird ebenfalls von den Gemeindewerken Stäfa ins öffentliche Netz eingespeist, nach den geltenden Tarifen für Rücklieferungen vergütet und zur Amortisation der Investitionen verwendet.

Für den Betrieb der Photovoltaikanlagen muss das vorgelagerte Netz verstärkt werden, damit die gesamte Energie ins öffentliche Netz eingespeist werden kann. Diese Kosten sind Bestandteil des Versorgungsauftrags der Gemeindewerke und werden nicht dem Projekt belastet.

Die Photovoltaikanlage auf dem bestehenden Hallendach soll im Jahr 2024 in Betrieb gehen. Vorgesehen ist, dass die Gemeindewerke Stäfa die Anlagen über mindestens 25 Jahre betreibt.

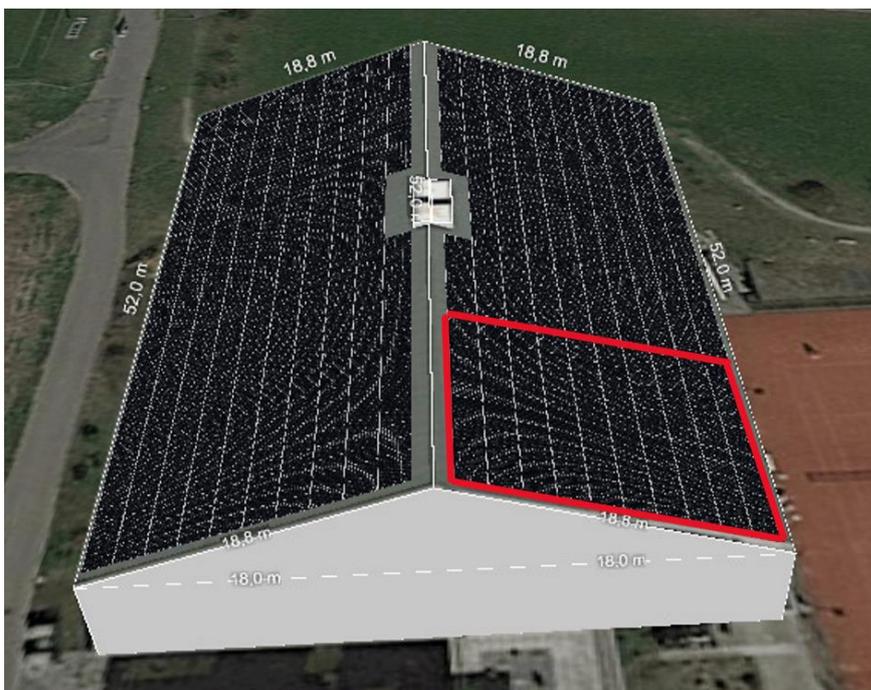
4. Kosten der PV-Anlagen

Die Kosten der beiden PV-Anlagen werden wie folgt geschätzt (ohne Mehrwertsteuer):

PV-Anlage auf bestehendem Hallendach	Fr.	705'000
PV-Anlage auf geplantem Hallendach	Fr.	365'000
Total Investition brutto	Fr.	1'070'000

An die Investition wird eine Pronovo-Einmalvergütung von ca. 147'000 Franken erwartet, so dass die verbleibenden Nettokosten (ohne Mehrwertsteuer) ca. 923'000 Franken betragen werden.

Die Verzinsung des investierten Kapitals mit 1 % sowie Unterhaltskosten mit 2 Rp./kWh werden aus dem Ertrag der Solarstromproduktion abgegolten. Unter Berücksichtigung der heutigen Einspeisevergütung für Solarstrom (Tarife 2023) wird sich die Anlage innerhalb von ca. 11 Jahren amortisieren.



Bestehendes Hallendach mit Paneelen ausgestattet; rot eingerahmt die Anlage des Tennisclubs.



Separat von diesem Projekt befindet die Gemeindeversammlung über das Baurecht zur Erweiterung der Tennishalle. Wird die Erweiterung des Baurechts abgelehnt, würde der Kredit nur anteilmässig für die Photovoltaikanlage auf der bestehenden Halle beansprucht. Gemäss Kostenschätzung der Gemeindewerke Stäfa beträgt dieser Anteil 705'000 Franken.

5. Fahrplan

Das Projekt wird öffentlich ausgeschrieben. Die Aufträge werden voraussichtlich im Herbst 2023 vergeben. Die Ausführung ist für 2024 geplant.

6. Zuständigkeit

Nach Artikel 16 Ziffer 3 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für Ausgaben von mehr als 250'000 Franken im Einzelfall zuständig.

7. Ablehnende Standpunkte

Gegen die geplante Investition von gut einer Million Franken für zwei Photovoltaikanlagen könnte eingewendet werden, dass dies nicht Sache der öffentlichen Hand, sondern dem privaten Markt zu überlassen sei. Nicht die Gemeinde Stäfa soll die Risiken für Bau, Betrieb und Bewirtschaftung tragen. Die Gemeinde Stäfa müsse nicht zum Stromproduzentin werden, sondern sich auf ihren Grundversorgungsauftrag für die Verteilung der Energie konzentrieren.

Diese Auffassung ist nach Meinung von Werkbehörde und Gemeinderat zwar nicht grundsätzlich falsch, übersieht jedoch, dass das fragliche Areal der Gemeinde Stäfa gehört und die heute vom Tennisclub erstellten Gebäude zu irgendeinem Zeitpunkt an die Gemeinde Stäfa heimfallen werden. Insofern handelt es sich also um die Wahrnehmung einer heute als selbstverständlich anzusehenden Tätigkeit einer Grund- bzw. Gebäudeeigentümerin. Ausserdem wäre die Gemeinde Stäfa keinesfalls einverstanden, wenn die Anlagen privat kommerziell verwertet würden, weil das Grundstück dem Tennisclub unentgeltlich überlassen ist. Vielmehr liegt für die beiden Behörden heute ein optimaler Synergiegewinn im Sinne bester *Public-Private-Partnership* vor.

Die Gemeindeversammlung hat am 2. Dezember 2019 bei der Revision der Stromverordnung beschlossen, dass u.a. die Stromerzeugung eine Aufgabe der Gemeinde ist (Art. 1a der Verordnung über die Stromversorgung vom 5. Dezember 2011).

8. Schlussbemerkungen

Die Kooperation zwischen den Gemeindewerken und dem Tennisclub Froberg ist für beide Seiten vorteilhaft. Der Tennisclub kann seinen Energiebedarf durch die eigene Solarenergie decken. Die Gemeindewerke Stäfa erzeugen ökologischen Solarstrom und reduzieren die Kosten für die Energiebeschaffung am freien Markt. Durch die optimale Dimensionierung der beiden Anlagen lassen sich für beide Parteien die Erträge maximieren und die Profitabilität steigern. Zudem werden Synergien bei Bau, Betrieb und Unterhalt genutzt.



Dieses Projekt ist nach seiner Realisierung die grösste Photovoltaikanlage der Gemeindewerke. Sie ist sowohl für den Tennisclub Froberg wie auch für die Gemeinde Stäfa ein Vorzeigeobjekt und entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie 2040 des Gemeinderats gleichermassen wie der Energiestrategie 2050 des Bundes.

9. Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat unterstützt den Antrag ohne Vorbehalte. Das Geschäft ist das Ergebnis des vom Gemeinderat an die Werkbehörde erteilten Auftrags zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf privaten Dächern, steht in vollständiger Übereinstimmung zur Nachhaltigkeitsstrategie 2040 des Gemeinderats und stellt eine optimale, willkommene Kooperation mit dem Tennisclub Froberg als Gebäudeeigentümer dar. Der Anlagenbau liegt im öffentlichen Interesse.

Versammlungsverlauf

Christoph Portmann, Werkvorsteher, stellt die Vorlage vor. Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.

Die Diskussion wird benützt. Anträge werden keine gestellt.

In der Abstimmung wird dem Kredit von Fr. 1,07 Mio. für die Photovoltaikanlage bei den Tennishallen Froberg bei vereinzelt Gegenstimmen zugestimmt.

Beschluss

1. Für den Bau von zwei Photovoltaikanlagen auf den Tennishallen Froberg wird ein Verpflichtungskredit von 1'070'000 Franken (ohne Mehrwertsteuer) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um in der Zeit zwischen Kreditbewilligung und Ausführungsbeginn eingetretenen Preisänderungen gemäss Produktionskostenindex (PKI).



Beschluss-Nr.	GDV-2023-6		
Titel	Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 Kauf für 4,4 Mio. Franken		
Gesch.-Nr.	2023-347		
Registratur	28	Liegenschaften, Grundstücke	
	28.04	Liegenschaftsverkehr	
	28.04.00	Kaufverhandlungen, Vorverträge	
IDG-Status	nicht festgelegt		
Mitwirkende			
Ausstand			
Versand			
Korrespondenz	Fachbereich Kanzlei Tel. 044 928 75 00, E-Mail: kanzlei@staefa.ch		

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 10178, Sternenhaldenstrasse 10, Stäfa, zum Preis von 4'400'000 Franken, zuzüglich Nebenkosten von ca. 136'000 Franken, für das Finanzvermögen der Gemeinde Stäfa zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis längstens 31. Dezember 2023.

Vorlage in Kürze

Der Gemeinde Stäfa bietet sich die Gelegenheit, die Liegenschaft an der Sternenhaldenstrasse 10 zum Preis von 4,4 Mio. Franken zu erwerben. Dem vorausgegangen ist die Verstärkung von Aktivitäten, sich für die Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen einzusetzen. Diese wiederum basieren auf einer Auslegeordnung des Gemeinderats zur Entwicklung des lokalen Liegenschaftensmarkts, der sich nach Einschätzung des Gemeinderats schon länger auf dem Weg Richtung Hochpreisphase und mittlerweile darin befindet.

Das Kaufsobjekt wurde 1965 erbaut und verfügt über drei 3-Zimmerwohnungen und drei 4-Zimmerwohnungen auf drei Geschossen. Hinzu kommen Nebenräume wie Kellerabteile, Estrich, Waschküche, usw. Zudem verfügt es südlich über einen Gartenstreifen, welcher an den Bahndamm grenzt. Ebenfalls dazu gehören 14 Aussenparkplätze. Es liegt im Ortsteil Kehlhof.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig und wird, wenn der Kauf realisiert werden kann, einen Instandstellungsaufwand von ca. einer Million Franken nach sich ziehen.



Der Kauf wird aus den vorhandenen liquiden Mitteln bezahlt. Die Liegenschaft wird dem Finanzvermögen der Gemeinde Stäfa zugeordnet und bleibt damit grundsätzlich veräusserbar. Sie wird nicht als Renditeobjekt erworben, sondern zur Erhaltung der aktuellen preisgünstigen Mieten in der Liegenschaft. Gleichzeitig mit der Kaufgelegenheit für dieses Objekt schlägt der Gemeinderat mit separatem Antrag den Kauf der einseitig angebauten Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 vor.

Der Gemeinderat will mit dem heutigen Kauf einen Beitrag der Gemeinde Stäfa zur Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen in Stäfa leisten. Er ist überzeugt, dass das Engagement der Gemeinde dafür angesichts der Marktverhältnisse und der angespannten Verhältnisse im eigenen Liegenschaftenbestand angemessen und am Platz ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung darum, beiden Kaufanträgen zuzustimmen.

Bemerkung

Gleichzeitig mit dem Kauf der Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 schlägt der Gemeinderat den Kauf der einseitig angebauten Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 vor. Die beiden Beleuchtenden Berichte sind aus diesem Grund bis auf die Daten der jeweiligen Liegenschaften weitgehend identisch.

Beleuchtender Bericht**1. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat im Spätherbst 2022 seine Aktivitäten im lokalen Liegenschaftenmarkt verstärkt. Das Engagement basiert auf den folgenden Überlegungen:

- Der Wohnungsmarkt in Stäfa zeigt einen starken Preisschub bei den Grundstückswerten und Mieten. Stäfa zählt seit mehreren Jahren und vermutlich weiterhin zu den Hochpreisgebieten im Kanton Zürich. Das führt zwar zu rekordhohen Erträgen bei den Grundstücksgewinnsteuern, dünnt aber das verfügbare Angebot an preisgünstigen Wohnungen aus. Personen in schlechten oder mittelständischen wirtschaftlichen Verhältnissen haben wenig Chancen, in Stäfa eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Dasselbe gilt sehr oft für junge Erwachsene, die zu Hause ausziehen, gerne aber in der Gemeinde, in der sie aufwuchsen, wohnen bleiben möchten.
- Verkäufe von bestehenden Bauten und die Realisierung von Neu- oder Ersatzbauten sind sehr oft auf die Maximierung von Rendite und Gewinn der Eigentümerinnen und Eigentümer ausgerichtet. Das ist legitim und anzuerkennen. Zu bemerken ist dennoch, dass die Entwicklung ausgesprochen einseitig verläuft und der lokale Markt keine Anzeichen zu einem stärkeren mehrdimensionalen, diversifizierten Angebot hergibt.
- Zwei unüberbaute Grundstücke der Gemeinde Stäfa sollen in naher Zukunft für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden – analog dem Bau von preisgünstigen und teilweise subventionierten Alters- und Familienwoh-



nungen auf derzeit drei Gemeindegrundstücken. Der Gemeinderat bereitet für die beiden unüberbauten Grundstücke Anträge an die Gemeindeversammlung vor. Damit kann voraussichtlich eine nicht unerhebliche Menge an preisgünstigen Wohnungen generiert werden, jedoch nimmt die eigene Handlungsfähigkeit der Gemeinde Stäfa in der Verwertung solcher Grundstücke deutlich ab.

- Der eigene Wohnungsbestand ist heute vollständig ausgelastet. Die Gemeindeverwaltung hat keine Möglichkeit, im eigenen Bestand auf bestimmte Entwicklungen im sozialen und demografischen Bereich reagieren zu können.
- Ein möglichst gesunder Bevölkerungsmix in Form einer ausgewogenen demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung liegt im öffentlichen Interesse. Jedoch verfügt die Gemeinde Stäfa über keine wirksamen Instrumente, den Wohnungsmarkt, der wesentlich die demografische Entwicklung indiziert, in der erwünschten Richtung zu steuern oder zu beeinflussen. Sie kann zwar – was auch geplant ist – in der Bau- und Zonenordnung bestimmte Regeln aufstellen, welche den preisgünstigen Wohnungsbau fördern sollen; dennoch wäre es falsch, von diesem Ansatz wesentliche Impulse zu erwarten.

Auf der Basis dieser kurzen Auslegeordnung stand für den Gemeinderat fest, nicht in einer von bestimmten Kreisen erwarteten Passivität zu verfallen, sondern von sich aus einen wirksamen Beitrag zu leisten, indem Liegenschaften erworben werden, die heute preisgünstig auf dem Markt vermietet werden. Das allein wird die im öffentlichen Interesse liegende demografische Zusammensetzung nicht signifikant verändern, aber dem sozialen Auftrag der Gemeinde, im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beizutragen, gerecht werden.

Der heutige Antrag an die Gemeindeversammlung basiert auf diesen Überlegungen und hat für den Gemeinderat eine grundsätzliche, politische Bedeutung. Stimmt die Gemeindeversammlung dem Antrag und der ihm zugrunde liegenden Motivation zu, wird der Gemeinderat seine Aktivität im Liegenschaftensmarkt fortsetzen, selbstverständlich massvoll und nicht blindwütig, und weitere Anträge an die Gemeindeversammlung bringen, wenn ein weiterer Kauf möglich würde. Nähme die Gemeindeversammlung hier dagegen einen anderen Standpunkt ein, würde der Gemeinderat seine Strategie überdenken und den neuen Umständen anpassen.

2. Zuständigkeit

Für Käufe von Liegenschaften im Finanzvermögen ist nach Art. 17 der Gemeindeordnung vom 22. September 2013 bei einer Anlage von über 2 Mio. Franken die Gemeindeversammlung zuständig.

3. Kaufsobjekt

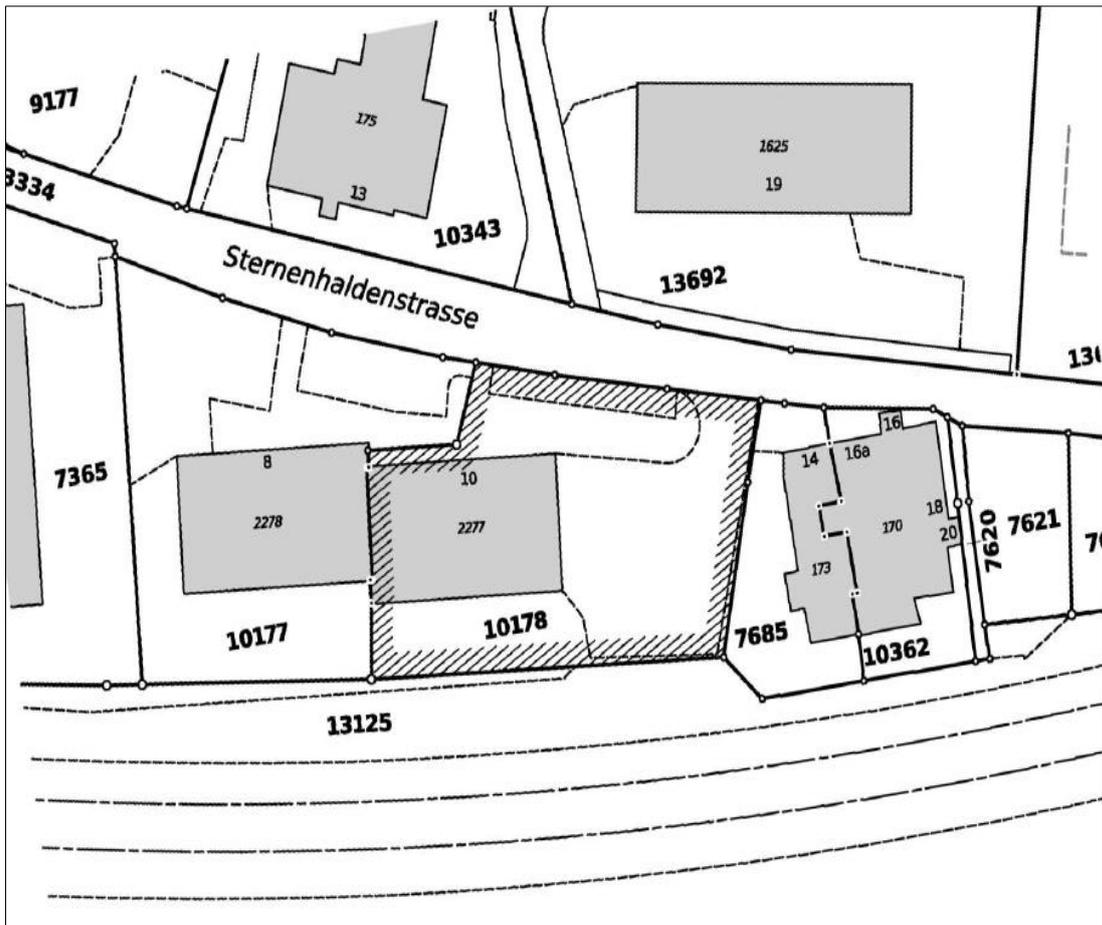
Es bietet sich der Gemeinde Stäfa die Chance, die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10, Baujahr 1965, zu erwerben.

Die Sternenhaldenstrasse 10 ist in massiver Bauweise errichtet mit einem ziegelbedeckten Schrägdach. Auf den ersten zwei Etagen liegen je eine 3- und eine 4-Zimmer Wohnung. Im



obersten Geschoss ist der Dachstock ausgebaut und als 4-bzw. 5-Zimmer Wohnung vermietet. Zur Liegenschaft gehören zwei Bastelräume, zehn Aussenparkplätze und vier Einzelgaragen. Zudem verfügt es südlich über einen Gartenstreifen, welcher an den Bahndamm angrenzt.

Der Kaufpreis beträgt 4,4 Mio. Franken.



Mit Schraffur umrandet das Kaufsobjekt Sternenhaldenstrasse 8, Kat.-Nr. 10177.

Das Kaufsobjekt kann mit den folgenden Angaben und Werten gekennzeichnet werden:

Grundstück	Kat.-Nr. 10178
Lage	Sternenhaldenstrasse (seeseits)
Fläche	759 m ²
Bauzone	Wohnzone W3/2.4
Belasteter Standort	kommunales Bodenverschiebungsverfahren
Gebäude	Sternenhaldenstrasse 10, Baujahr 1965, Vers. Nr. 2277
Gebäudetyp	Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus
Versicherungswert GVZ	1'819'035 Fr. (2023)
Kubatur	2'353 m ³



Die sechs Wohnungen sind vermietet. Die Bandbreiten der aktuellen Mietzinse (ohne Nebenkosten) liegen für die 3-Zimmerwohnungen unter 1'400 Fr./Monat, für die 4-Zimmerwohnungen bei rund 1'500 Fr./Monat, für die 5-Zimmerwohnung bei knapp 1'600 Fr./Monat. Die Mietverträge werden übernommen und weitergeführt.

4. Lagequalität

Das Mehrfamilienhaus liegt an ruhiger und sonniger Lage, nur einen Katzensprung von Zürichsee und den Rebbergen Sternenhalde entfernt. Die S-Bahnhöfe Stäfa und Ürikon erreicht man zu Fuss in etwa 15 Minuten. Einkaufen und Schulen befinden sich in Gehdistanz.

Im Süden grenzt das Grundstück an die Bahnlinie der SBB an und im Norden an die Sternenhaldenstrasse. Im Westen grenzt das Kaufsobjekt an das Grundstück Kat.-Nr. 10177 an, auf welcher sich die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 befindet. Die Gebäude Sternenhaldenstrasse 8 und 10 sind einseitig aneinander gebaut. Es ist beabsichtigt, mit einem weiteren Beschluss die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 ebenfalls zu erwerben.

Die Lage in diesem Quartier ist optimal für Paare, junge Erwachsene und Familien sowie Senioren, die nicht in der Mobilität eingeschränkt sind.

5. Kaufpreis

Die Sternenhaldenstrasse 10 wird für 4,4 Mio. Franken zum Verkauf angeboten. Der Preis ist nach Auffassung des Gemeinderats zweifellos hoch und an der oberen Limite, was den aktuellen Marktverhältnissen geschuldet ist.

Die möglichen Mieteinnahmen werden von der Verkäuferschaft pro Jahr mit ca. 116'000 Franken angegeben, die Nebenkosten mit rund 40'000 Franken (2022). Daraus sind Nettoeinnahmen von ca. 76'000 Franken pro Jahr zu erwarten. Das ergibt eine Rendite von ca. 1,7%, was die Zielsetzung des Gemeinderats, mit dem Kauf preisgünstige Wohnungen zu erhalten, widerspiegelt.

Die Liegenschaft wird dem Finanzvermögen der Gemeinde zugeordnet, jedoch nicht als ein auf Rendite ausgerichtetes Objekt, sondern zur Weiterführung des preisgünstigen Mietniveaus.

6. Ausgaben

Neben dem Kaufpreis fallen Kosten wie Maklerprovision, Auslagen und Kosten des Grundbuchamtes und Notariates an. Sie betragen bei diesem Kaufpreis voraussichtlich ca. 136'000 Franken.

Die mutmassliche Grundstückgewinnsteuer ist noch nicht geschätzt. Sie wird von der Gemeinde Stäfa vereinnahmt, so dass der verbleibende Nettokaufpreis unter dem heutigen Kaufpreis liegen wird.



Das Grundstück wird, wenn die Gemeindeversammlung zustimmt und die Eigentumsübertragung stattgefunden hat, in das Finanzvermögen (§ 121 Abs. 3 Gemeindegesetz) aufgenommen. Damit wird es auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet; die bei Erwerb bestehenden Mietverhältnisse werden übernommen. Für eine Miete kommen primär oder ausschliesslich Personen in Betracht, die wirtschaftlich bedingt und ausserhalb einer staatlichen Unterstützung auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind.

Der Kauf wird aus vorhandenen liquiden Mitteln finanziert. Folgekosten entstehen ausser Sanierungskosten, soweit heute ersichtlich, keine.

7. Sanierungsbedarf nach Kauf

Das Gebäude wurde 1965 erstellt und ist somit beinahe 60-jährig. Das Haus wurde nach Angaben der Verkäuferschaft laufend gut unterhalten. Dieser Eindruck bestätigt sich durch Einschätzung der internen Fachorgane.

Das Gebäude ist ähnlich dem Objekt Sternenhaldestrasse 8 heute in diversen Bereichen sanierungsbedürftig. Die Gebäudehülle sowie die Wärmeerzeugung erfüllen die energetischen Anforderungen nicht mehr, die Gasheizung soll gemäss Nachhaltigkeitsstrategie des Gemeinderats durch einen nachhaltigen Energieträger ersetzt werden. Die Fassade muss gedämmt, die Fenster müssen allenfalls ersetzt.

Die Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle, Wärmeerzeugung und Technik wurden intern und in Analogie zum Objekt Sternenhaldestrasse 8 auf etwa eine Million Franken geschätzt (Kostengenauigkeit +/- 30%).

Die Wohnungen erscheinen in einem ansprechenden Zustand, der keine sofortigen Massnahmen erfordert. Sollte bei einem Mieterwechsel eine Instandsetzung tatsächlich notwendig werden, ist aufgrund von internen Quervergleichen mit einer zusätzlichen Ausgabe von ca. bis 30'000 Franken zu rechnen.

8. Ablehnende Standpunkte

Gegen den beabsichtigten Kauf der Liegenschaft könnte eingewendet werden, dass die Gemeinde sich auf dem Markt nur engagieren soll, um gesetzliche Aufgaben zu erfüllen und nicht Liegenschaften zu erwerben, die primär als Anlage angesehen werden können. Ausserdem könnte die aktuelle Marktsituation aus Käufersicht als ungünstig betrachtet werden, weil sich der Markt in Stäfa in einer ausgesprochenen Hochpreisphase befindet. Schliesslich könnte argumentiert werden, die beabsichtigte Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen lasse ausser Acht, dass mit der neuen Bau- und Zonenordnung zusätzliche Geschossflächen erwartet werden können, die sich aber wegen des Anspruchs, preisgünstiges Mietniveau zu erhalten, höchstwahrscheinlich nicht realisieren liessen. So würde nicht nur das gesetzlich vorgegebene Ziel der inneren Verdichtung vereitelt, sondern die Gemeinde Stäfa würde sich als Grundeigentümerin unwirtschaftlich verhalten.

Dass sich die Gemeinde allein auf ihre gesetzlichen Verwaltungsaufgaben konzentrieren soll, greift nach Auffassung des Gemeinderats zu kurz. Eine Gemeinde muss einen langfristigen Blick haben und sich demgemäss verhalten – gouverner, c'est prévoir. Regieren bedeutet vor-



sorgen. Bezogen auf das Portfolio im Immobilienbereich bedeutet das, dass es Bewegungsspielraum braucht, weil Aufgaben und Bedürfnisse sich ändern und die Gemeinde idealerweise jederzeit in der Lage sein sollte, solche Veränderungen zu meistern. Es ist unrealistisch, anzunehmen, das Liegenschaftensportfolio liesse sich genau dann einem Bedarf anpassen, wenn er auftritt. Zum anderen ist es nach Meinung des Gemeinderats weder falsch noch unangemessen, spezifisch für jenen Personenkreis tätig zu werden, der am Markt keine oder wenig Chancen hat; die (möglichst) ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung stellt ein öffentliches Interesse dar.

Unbestritten ist, dass die Marktsituation aus Käufersicht nicht optimal ist. Dennoch ist eine Aktivität zum heutigen Zeitpunkt ohne Alternative. Denn auf eine andere, preissenkende Phase warten zu wollen, hiesse, nach dem Prinzip der Hoffnung zu verfahren und eine Entwicklung zu erwarten, die nach Einschätzung des Gemeinderats mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eintreten wird.

9. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Der Kauf der Sternenhaldenstrasse 10 wie jener Sternenhaldenstrasse 8 ist seiner Ansicht nach eine Gelegenheit, die zu nutzen ist, wenn ein öffentliches Engagement für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen in Stäfa befürwortet wird. Objekte vom Zuschnitt einer Sternenhaldenstrasse 10 werden zunehmend rarer oder sind es schon, weil der Erneuerungsdruck alters- und renditebedingt gross ist und vermutlich weiter zunehmen wird.

Der Gemeindehaushalt verkräftet den Kauf ohne weiteres. Die Zuordnung zum Finanzvermögen würde ermöglichen, falls die Gemeinde dereinst in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät, eine Liegenschaft wieder zu veräussern. Die Risiken für Unterhalt, Betrieb und Vermietung des Kaufobjekts sind überschaubar und grundsätzlich unkritisch.

Für den Gemeinderat steht fest, dass der Kauf der Sternenhaldenstrasse 10 richtig, angemessen und – angesichts der stark zunehmenden Auslastung eigener Grundstücke und Gebäude – geboten ist.

Versammlungsverlauf

Gemeindepräsident Christian Haltner erläutert eingangs des Geschäfts, dass der Antrag des Gemeinderats präzisiert wird. Zum einen handelt es sich wegen etwas einseitiger Darstellung im Beleuchtenden Bericht um die Klarstellung, dass es sich um einen Kauf in das Finanzvermögen der Gemeinde geht. Zudem wird auf Anregung des RPK-Präsidenten der Antrag mit der Kenntnisnahme der folgenden Wertberichtigung ergänzt. Er liest folgende Präzisierung des gemeinderätlichen Antrags vor:

2. Der Erwerb ist ein Anlageobjekt des Finanzvermögens ohne öffentliche Aufgabe oder Zweckbestimmung. Es ist jederzeit veräusserbar.



3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass nach den Bewertungsvorschriften des Kantons Zürich eine bilanztechnische und erfolgswirksame Wertberichtigung von ca. 1,9 Mio. Franken vorzunehmen ist.

Simon Hämmerli, Finanzvorsteher, stellt im weiteren die Vorlage vor und geht insbesondere auf die Gründe für die Zuweisung zum Finanzvermögen ein. Michael Meyer, Präsident Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die ablehnende Stellungnahme der RPK.

Die Diskussion wird benützt.

In der Diskussion wird der Ordnungsantrag gestellt, die Diskussion zu beenden. In der Abstimmung wird dem Ordnungsantrag, die Diskussion zu beenden, mit grossem Mehr zugestimmt.

Weitere oder andere Anträge werden nicht gestellt.

In der Abstimmung wird dem Kredit von Fr. 4,4 Mio. für den Kauf der Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10, mit 157 Ja-Stimmen zu 140 Nein-Stimmen, zugestimmt.

Beschluss

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 10178, Sternenhaldenstrasse 10, Stäfa, zum Preis von 4'400'000 Franken, zuzüglich Nebenkosten von ca. 136'000 Franken, für das Finanzvermögen der Gemeinde Stäfa zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis längstens 31. Dezember 2023.
2. Der Erwerb ist ein Anlageobjekt des Finanzvermögens ohne öffentliche Aufgabe oder Zweckbestimmung. Es ist jederzeit veräusserbar.
3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass nach den Bewertungsvorschriften des Kantons Zürich eine bilanztechnische und erfolgswirksame Wertberichtigung von ca. 1,9 Mio. Franken vorzunehmen ist.



Beschluss-Nr.	GDV-2023-7		
Titel	Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 Kauf für 4,4 Mio. Franken		
Gesch.-Nr.	2023-327		
Registratur	28	Liegenschaften, Grundstücke	
	28.04	Liegenschaftsverkehr	
	28.04.00	Kaufverhandlungen, Vorverträge	
IDG-Status	nicht festgelegt		
Mitwirkende			
Ausstand			
Versand			
Korrespondenz	Fachbereich Kanzlei Tel. 044 928 75 00, E-Mail: kanzlei@staefa.ch		

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 10177, Sternenhaldenstrasse 8, Stäfa, zum Preis von 4'400'000 Franken, zuzüglich Nebenkosten von ca. 136'000 Franken, für das Finanzvermögen der Gemeinde Stäfa zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis längstens 31. Dezember 2023.

Vorlage in Kürze

Der Gemeinde Stäfa bietet sich die Gelegenheit, die Liegenschaft an der Sternenhaldenstrasse 8 zum Preis von 4,4 Mio. Franken zu erwerben. Dem vorausgegangen ist die Verstärkung von Aktivitäten, sich für die Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen einzusetzen. Diese wiederum basieren auf einer Auslegeordnung des Gemeinderats zur Entwicklung des lokalen Liegenschaftensmarkts, der sich nach Einschätzung des Gemeinderats schon länger auf dem Weg Richtung Hochpreisphase und mittlerweile darin befindet.

Das Kaufsobjekt wurde 1965 erbaut und verfügt über drei 3-Zimmerwohnungen und drei 4-Zimmerwohnungen auf drei Geschossen. Hinzu kommen Nebenräume wie Kellerabteile, Estrich, Waschküche, usw. Zudem verfügt es südlich über einen Gartenstreifen, welcher an den Bahndamm grenzt. Ebenfalls dazu gehören 14 Aussenparkplätze. Es liegt im Ortsteil Kehlhof.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig und wird, wenn der Kauf realisiert werden kann, einen Instandstellungsaufwand von ca. einer Million Franken nach sich ziehen. Eine weitere Investition von ca. 0,5 Mio. Franken ist für den späteren Rückbau der heute auf zwei Geschossen vorhandenen Büroräumlichkeiten in Wohnungen zu erwarten.



Der Kauf wird aus den vorhandenen liquiden Mitteln bezahlt. Die Liegenschaft wird dem Finanzvermögen der Gemeinde Stäfa zugeordnet und bleibt damit grundsätzlich veräusserbar. Sie wird nicht als Renditeobjekt erworben, sondern zur Erhaltung der aktuellen preisgünstigen Mieten in der Liegenschaft. Gleichzeitig mit der Kaufgelegenheit für dieses Objekt schlägt der Gemeinderat mit separatem Antrag den Kauf der einseitig angebauten Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 vor.

Der Gemeinderat will mit dem heutigen Kauf einen Beitrag der Gemeinde Stäfa zur Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen in Stäfa leisten. Er ist überzeugt, dass das Engagement der Gemeinde dafür angesichts der Marktverhältnisse und der angespannten Verhältnisse im eigenen Liegenschaftenbestand angemessen und am Platz ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung darum, beiden Kaufanträgen zuzustimmen.

Bemerkung

Gleichzeitig mit dem Kauf der Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 schlägt der Gemeinderat den Kauf der einseitig angebauten Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 vor. Die beiden Beleuchtenden Berichte sind aus diesem Grund bis auf die Daten der jeweiligen Liegenschaften weitgehend identisch.

Beleuchtender Bericht**1. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat im Spätherbst 2022 seine Aktivitäten im lokalen Liegenschaftenmarkt verstärkt. Das Engagement basiert auf den folgenden Überlegungen:

- Der Wohnungsmarkt in Stäfa zeigt einen starken Preisschub bei den Grundstückswerten und Mieten. Stäfa zählt seit mehreren Jahren und vermutlich weiterhin zu den Hochpreisgebieten im Kanton Zürich. Das führt zwar zu rekordhohen Erträgen bei den Grundstücksgewinnsteuern, dünnt aber das verfügbare Angebot an preisgünstigen Wohnungen aus. Personen in schlechten oder mittelständischen wirtschaftlichen Verhältnissen haben wenig Chancen, in Stäfa eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Dasselbe gilt sehr oft für junge Erwachsene, die zu Hause ausziehen, gerne aber in der Gemeinde, in der sie aufwuchsen, wohnen bleiben möchten.
- Verkäufe von bestehenden Bauten und die Realisierung von Neu- oder Ersatzbauten sind sehr oft auf die Maximierung von Rendite und Gewinn der Eigentümerinnen und Eigentümer ausgerichtet. Das ist legitim und anzuerkennen. Zu bemerken ist dennoch, dass die Entwicklung ausgesprochen einseitig verläuft und der lokale Markt keine Anzeichen zu einem stärkeren mehrdimensionalen, diversifizierten Angebot hergibt.
- Zwei unüberbaute Grundstücke der Gemeinde Stäfa sollen in naher Zukunft für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden – analog dem Bau von preisgünstigen und teilweise subventionierten Alters- und Familienwoh-



nungen auf derzeit drei Gemeindegrundstücken. Der Gemeinderat bereitet für die beiden unüberbauten Grundstücke Anträge an die Gemeindeversammlung vor. Damit kann voraussichtlich eine nicht unerhebliche Menge an preisgünstigen Wohnungen generiert werden, jedoch nimmt die eigene Handlungsfähigkeit der Gemeinde Stäfa in der Verwertung solcher Grundstücke deutlich ab.

- Der eigene Wohnungsbestand ist heute vollständig ausgelastet. Die Gemeindeverwaltung hat keine Möglichkeit, im eigenen Bestand auf bestimmte Entwicklungen im sozialen und demografischen Bereich reagieren zu können.
- Ein möglichst gesunder Bevölkerungsmix in Form einer ausgewogenen demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung liegt im öffentlichen Interesse. Jedoch verfügt die Gemeinde Stäfa über keine wirksamen Instrumente, den Wohnungsmarkt, der wesentlich die demografische Entwicklung indiziert, in der erwünschten Richtung zu steuern oder zu beeinflussen. Sie kann zwar – was auch geplant ist – in der Bau- und Zonenordnung bestimmte Regeln aufstellen, welche den preisgünstigen Wohnungsbau fördern sollen; dennoch wäre es falsch, von diesem Ansatz wesentliche Impulse zu erwarten.

Auf der Basis dieser kurzen Auslegeordnung stand für den Gemeinderat fest, nicht in einer von bestimmten Kreisen erwarteten Passivität zu verfallen, sondern von sich aus einen wirksamen Beitrag zu leisten, indem Liegenschaften erworben werden, die heute preisgünstig auf dem Markt vermietet werden. Das allein wird die im öffentlichen Interesse liegende demografische Zusammensetzung nicht signifikant verändern, aber dem sozialen Auftrag der Gemeinde, im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beizutragen, gerecht werden.

Der heutige Antrag an die Gemeindeversammlung basiert auf diesen Überlegungen und hat für den Gemeinderat eine grundsätzliche, politische Bedeutung. Stimmt die Gemeindeversammlung dem Antrag und der ihm zugrunde liegenden Motivation zu, wird der Gemeinderat seine Aktivität im Liegenschaftensmarkt fortsetzen, selbstverständlich massvoll und nicht blindwütig, und weitere Anträge an die Gemeindeversammlung bringen, wenn ein weiterer Kauf möglich würde. Nähme die Gemeindeversammlung hier dagegen einen anderen Standpunkt ein, würde der Gemeinderat seine Strategie überdenken und den neuen Umständen anpassen.

2. Zuständigkeit

Für Käufe von Liegenschaften im Finanzvermögen ist nach Art. 17 der Gemeindeordnung vom 22. September 2013 bei einer Anlage von über 2 Mio. Franken die Gemeindeversammlung zuständig.

3. Kaufsobjekt

Es bietet sich der Gemeinde Stäfa die Chance, die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8, Baujahr 1965, zu erwerben.

Die Sternenhaldenstrasse 8 ist in massiver Bauweise errichtet mit einem ziegelbedeckten Schrägdach. Es beinhaltet je drei Dreizimmerwohnungen und drei Vierzimmerwohnungen auf drei Stockwerken. Hinzu kommen Nebenräume wie Kellerabteile, Estrich, Waschküche etc.



Zudem verfügt das Kaufsobjekt südlich über einen Gartenstreifen, welcher an den Bahndamm angrenzt, sowie über 14 Aussenparkplätze.
Der Kaufpreis beträgt 4,4 Mio. Franken.



Mit Schraffur umrandet das Kaufsobjekt Sternenhaldestrasse 8, Kat.-Nr. 10177.

Das Kaufsobjekt kann mit den folgenden Angaben und Werten gekennzeichnet werden:

Grundstück	Kat.-Nr. 10177
Lage	Sternenhaldestrasse (seeseits)
Fläche	758 m ²
Bauzone	Wohnzone W3/2.4
Sondernutzungen	EG und 1. OG Büroräumlichkeiten
Belasteter Standort	Kommunales Bodenverschiebungsverfahren
Gebäude	Sternenhaldestrasse 8, Baujahr 1965, Vers. Nr. 2278
Gebäudetyp	Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus
Versicherungswert GVZ	1'669'975 Fr. (2022)
Kubatur	2'353 m ³

Die Wohnungen sind vermietet. Die Mietverträge werden übernommen und weitergeführt. Die Büroräumlichkeiten sind derzeit nicht genutzt. Sie werden zu Beginn noch als Büro verwendet. Später im Rahmen eines Sanierungsprojekts für die Liegenschaft werden die Büroflächen zu Wohnungen zurückgebaut werden.



Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten enthalten bezüglich des Kaufgrundstücks keine nennenswerten Lasten.

4. Lagequalität

Das Mehrfamilienhaus liegt an ruhiger und sonniger Lage, nur einen Katzensprung von Zürichsee und den Rebbergen Sternenhalde entfernt. Die S-Bahnhöfe Stäfa und Ürikon erreicht man zu Fuss in etwa 15 Minuten. Einkaufen und Schulen befinden sich ebenfalls in Gehdistanz.

Im Süden grenzt das Grundstück an die Bahnlinie der SBB an, im Norden an die Sternenhaldenstrasse und im Westen an ein Privatgrundstück (Grundstücksnummer 7365), auf welchem sich ein dreigeschossiges Wohngebäude befindet. Im Osten grenzt das Kaufsobjekt an das Grundstück Kat.-Nr. 10178 an, auf welcher sich die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 befindet. Die Gebäude Sternenhaldenstrasse 8 und 10 sind einseitig aneinander gebaut. Es ist beabsichtigt, die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 ebenfalls zu erwerben.

Die Lage in diesem Quartier ist optimal für Paare, junge Erwachsene und Familien sowie Senioren, die in ihrer Mobilität nicht eingeschränkt sind.

5. Kaufpreis

Die Sternenhaldenstrasse 8 wird für 4,4 Mio. Franken zum Verkauf angeboten. Der Preis ist nach Auffassung des Gemeinderats zweifellos hoch und an der oberen Limite, was den aktuellen Marktverhältnissen geschuldet ist.

Die Verkäuferschaft gibt die jährlichen Mieteinnahmen mit rund 126'000 Franken pro Jahr an, die Nebenkosten mit rund 42'000 Franken (2022). Daraus sind Nettoeinnahmen von ca. 84'000 Franken pro Jahr zu erwarten. Das ergibt eine Rendite von unter 2%, was die Zielsetzung des Gemeinderats, mit dem Kauf preisgünstige Wohnungen zu erhalten, widerspiegelt.

Die Liegenschaft wird dem Finanzvermögen der Gemeinde zugeordnet, jedoch nicht als ein auf Rendite ausgerichtetes Objekt, sondern zur Weiterführung eines preisgünstigen Mietniveaus.

6. Ausgaben

Neben dem Kaufpreis fallen Kosten wie Maklerprovision, Auslagen und Kosten des Grundbuchamtes und Notariates an. Sie betragen voraussichtlich ca. 136'000 Franken.

Die mutmassliche Grundstückgewinnsteuer ist noch nicht geschätzt. Sie wird von der Gemeinde Stäfa vereinnahmt, so dass der verbleibende Nettokaufpreis unter dem heutigen Kaufpreis liegen wird.

Das Grundstück wird, wenn die Eigentumsübertragung stattgefunden hat, in das Finanzvermögen (§ 121 Abs. 3 Gemeindegesetz) aufgenommen. Damit wird es auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet; die bei Erwerb bestehenden Mietverhältnisse werden übernommen. Für eine Miete kommen primär oder ausschliesslich Personen in Betracht, die wirtschaftlich



bedingt und ausserhalb einer staatlichen Unterstützung auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind.

Der Kauf wird aus vorhandenen liquiden Mitteln finanziert. Folgekosten entstehen ausser Sanierungskosten, soweit heute ersichtlich, keine.

7. Sanierungsbedarf nach Kauf

Das Gebäude wurde 1965 erstellt und ist somit beinahe 60-jährig. In dieser Zeitspanne wurden 1994 die Fassaden, Fenster, Balkone und das Schrägdach saniert. 1986 / 1994 erfolgte der Büroausbau. 2008 wurden die Küchen und Bodenbeläge der Wohnungen renoviert.

Das Gebäude ist heute in diversen Bereichen sanierungsbedürftig. Die Gebäudehülle sowie die Wärmeerzeugung erfüllen die energetischen Anforderungen nicht mehr, die Gasheizung ist gemäss Nachhaltigkeitsstrategie des Gemeinderats durch einen nachhaltigen Energieträger zu ersetzen. Die Fassade muss gedämmt, die Fenster ersetzt werden. Im Gebäudeinneren haben diverse Bauteile ebenfalls ihre Lebensdauer erreicht.

Die Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle, Wärmeerzeugung und Technik wurden intern auf etwa eine Million Franken geschätzt (Kostengenauigkeit +/- 30%).

Bei einem Mieterwechsel soll, wo notwendig, die jeweilige Wohnung instandgesetzt werden. Für eine Wohnung ist dafür anhand von internen Quervergleichen mit einer zusätzlichen Ausgabe von ca. 50'000 bis 70'000 Franken zu rechnen.

Später werden die aktuellen Büroräumlichkeiten in Wohnungen umgebaut. Dafür werden Kosten von 0,5 Mio. Franken veranschlagt, bei einer Genauigkeit von 30%.

8. Ablehnende Standpunkte

Gegen den beabsichtigten Kauf der Liegenschaft könnte eingewendet werden, dass die Gemeinde sich auf dem Markt nur engagieren soll, um gesetzliche Aufgaben zu erfüllen und nicht Liegenschaften zu erwerben, die primär als Anlage angesehen werden können. Ausserdem könnte die aktuelle Marktsituation aus Käufersicht als ungünstig betrachtet werden, weil sich der Markt in Stäfa in einer ausgesprochenen Hochpreisphase befindet. Schliesslich könnte argumentiert werden, die beabsichtigte Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen lasse ausser Acht, dass mit der neuen Bau- und Zonenordnung zusätzliche Geschossflächen erwartet werden können, die sich aber wegen des Anspruchs, preisgünstiges Mietniveau zu erhalten, höchstwahrscheinlich nicht realisieren liessen. So würde nicht nur das gesetzlich vorgegebene Ziel der inneren Verdichtung vereitelt, sondern die Gemeinde Stäfa würde sich als Grundeigentümerin unwirtschaftlich verhalten.

Dass sich die Gemeinde allein auf ihre gesetzlichen Verwaltungsaufgaben konzentrieren soll, greift nach Auffassung des Gemeinderats zu kurz. Eine Gemeinde muss einen langfristigen Blick haben und sich demgemäss verhalten – gouverner, c'est prévoir. Regieren bedeutet vorsorgen. Bezogen auf das Portfolio im Immobilienbereich bedeutet das, dass es Bewegungsspielraum braucht, weil Aufgaben und Bedürfnisse sich ändern und die Gemeinde idealerweise jederzeit in der Lage sein sollte, solche Veränderungen zu meistern. Es ist unrea-



listisch, anzunehmen, das Liegenschaftensportfolio liesse sich genau dann einem Bedarf anpassen, wenn er auftritt. Zum anderen ist es nach Meinung des Gemeinderats weder falsch noch unangemessen, spezifisch für jenen Personenkreis tätig zu werden, der am Markt keine oder wenig Chancen hat; die (möglichst) ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung stellt ein öffentliches Interesse dar.

Unbestritten ist, dass die Marktsituation aus Käufersicht nicht optimal ist. Dennoch ist eine Aktivität zum heutigen Zeitpunkt ohne Alternative. Denn auf eine andere, preissenkende Phase warten zu wollen, hiesse, nach dem Prinzip der Hoffnung zu verfahren und eine Entwicklung zu erwarten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eintreten wird.

9. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Der Kauf der Sternenhaldenstrasse 8 wie jener der Sternenhaldenstrasse 10 ist seiner Ansicht nach eine Gelegenheit, die zu nutzen ist, wenn ein öffentliches Engagement für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen in Stäfa befürwortet wird. Objekte vom Zuschnitt einer Sternenhaldenstrasse 8 werden zunehmend rarer oder sind es schon, weil der Erneuerungsdruck alters- und renditebedingt gross ist und vermutlich weiter zunehmen wird.

Der Gemeindehaushalt verkräftet den Kauf ohne weiteres. Die Zuordnung zum Finanzvermögen würde ermöglichen, falls die Gemeinde dereinst in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät, eine Liegenschaft wieder zu veräussern. Die Risiken für Unterhalt, Betrieb und Vermietung des Kaufobjekts sind überschaubar und grundsätzlich unkritisch.

Für den Gemeinderat steht fest, dass der Kauf der Sternenhaldenstrasse 8 richtig, angemessen und – angesichts der stark zunehmenden Auslastung eigener Grundstücke und Gebäude – geboten ist.

Versammlungsverlauf

Christian Haltner, Gemeindepräsident, erklärt, dass es sich bei diesem Antrag auf Kauf der Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 um den identischen Antrag wie dem Kauf der Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 handelt und liest die auch hier gleichlautende Präzisierung bzw. Ergänzung des gemeinderätlichen Antrags vor:

2. Der Erwerb ist ein Anlageobjekt des Finanzvermögens ohne öffentliche Aufgabe oder Zweckbestimmung. Es ist jederzeit veräusserbar.
3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass nach den Bewertungsvorschriften des Kantons Zürich eine bilanztechnische und erfolgswirksame Wertberichtigung von ca. 1,9 Mio. Franken vorzunehmen ist.

Auf seine Anfrage hin wird auf die Präsentation der Vorlage durch den Gemeinderat und auf die Erläuterung der ablehnenden Stellungnahme der RPK verzichtet.



Die Diskussion wird nicht benützt. Anträge werden keine gestellt.

In der Abstimmung wird dem Kredit von 4,4 Mio. Franken für den Kauf der Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 mit 164 Ja-Stimmen zu 127 Nein-Stimmen, zugestimmt.

Beschluss

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 10177, Sternenhaldenstrasse 8, Stäfa, zum Preis von 4'400'000 Franken, zuzüglich Nebenkosten von ca. 136'000 Franken, für das Finanzvermögen der Gemeinde Stäfa zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis längstens 31. Dezember 2023.
2. Der Erwerb ist ein Anlageobjekt des Finanzvermögens ohne öffentliche Aufgabe oder Zweckbestimmung. Es ist jederzeit veräusserbar.
3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass nach den Bewertungsvorschriften des Kantons Zürich eine bilanztechnische und erfolgswirksame Wertberichtigung von ca. 1,9 Mio. Franken vorzunehmen ist.



Beschluss-Nr.	GDV-2023-8
Titel	Polizeiverordnung Anpassung an übergeordnetes Recht
Gesch.-Nr.	2022-310
Registratur	30 Polizei 30.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
IDG-Status	nicht festgelegt
Mitwirkende	
Ausstand	
Versand	
Korrespondenz	Fachbereich Sicherheit Tel. 044 928 74 90; E-Mail: sicherheit@staefa.ch

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Die Polizeiverordnung vom 7. Dezember 2009 wird wie folgt geändert:

Abschnitt I.

Neuer Titel: "Einleitung und allgemeine Bestimmungen"

Art. 13, Überwachung des öffentlichen Grundes

Einfügen Fussnote: "Es gelten §§ 32a und 32 c Polizeigesetz (PolG)."

Art. 22, Allgemeine Ruhezeiten

Absatz 1, Einfügen Fussnote zu Baustellen: "Lärmige Bauarbeiten können nur für die Zeit zwischen 12.00 - 13.00 Uhr gestützt auf die Polizeiverordnung geahndet werden. Verursachen von störendem Baulärm in den Abend- und Nachtstunden, definiert zwischen 19.00 - 07.00 Uhr ist nach kantonaler Verordnung über den Baulärm zu ahnden (§4a Abs. 1) und wird gemäss Ziffer 5 Verordnung über das kantonale rechtliche Ordnungsbussenverfahren (KOBV) mit CHF 50.00 gebüsst. Entsprechend wird auch die Busse für Lärm über die Mittagszeit auf CHF 50.00 angesetzt."

Abs. 1 Änderung: Der Satzteil "(...) sowie das Entsorgen an öffentlichen Altstoff-Sammelstellen (...)" wird ersatzlos gestrichen.

Abschnitt VII, Einwohnerkontrolle und Meldepflicht

Dieser Abschnitt wird ersatzlos gestrichen.



2. Die Änderung tritt nach Eintritt der Rechtskraft auf den vom Gemeinderat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.

Vorlage in Kürze

Das neue Ordnungsbussenrecht des Bundes ist auf den 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Es löst Anpassungen an der geltenden Polizeiverordnung (PoV) vom 7. Dezember 2009 aus.

Bisher beschränkte sich der Anwendungsbereich des bundesrechtlichen Ordnungsbussenverfahrens auf Übertretungen des Strassenverkehrs- und Betäubungsmittelrechts. Mit der Revision wird er auf geringfügige Übertretungen im Anwendungsbereich von insgesamt 17 Bundesgesetzen ausgedehnt. Damit wird die Grundlage dafür geschaffen, dass bestimmte Übertretungen dieser Bundesgesetze im einfachen, raschen und für die Betroffenen kostengünstigen anonymen Ordnungsbussenverfahren geahndet werden können.

Die Anpassungen des kommunalen Polizeirechts an das übergeordnete Recht sind zuerst erläuternder Natur. So wird die Busse von 50 Franken für rechtswidrige Entsorgung an öffentlichen Altstoffsammlungen gestrichen, weil sie neu im übergeordneten Recht geregelt ist (bei gleicher Bussenhöhe). Zu Bussen für Baulärm wird eine Fussnote eingefügt, mit welcher lärmige Bauarbeiten in der Zeit zwischen 12 und 13 Uhr genau gleich geahndet werden können wie jene zwischen 19 und 7 Uhr (mit 50 Franken). Schliesslich wird bei der Überwachung des öffentlichen Grundes auf die nunmehr zutreffenden Gesetzesstellen im kantonalen Polizeigesetz verwiesen und die durch ein neues kantonales Gesetz überflüssig gewordenen Bestimmungen zur Einwohnerkontrolle und Meldepflicht gestrichen.

Beleuchtender Bericht

1. Vorgeschichte

Am 18. März 2016 haben die eidgenössischen Räte die Totalrevision des Ordnungsbussengesetzes (OBG, SR 314.1) beschlossen. Das neue OBG trat am 1. Januar 2018 in Kraft und hob das frühere Gesetz vom 24. Juni 1970 (aOBG, SR 741.03) auf. Die Revision des Ordnungsbussengesetzes auf Bundesebene hatte sodann auch eine Totalrevision der bundesrechtlichen Ordnungsbussenverordnung vom 4. März 1996 (aOBV; SR 741.031) zur Folge (neu: Ordnungsbussenverordnung vom 16. Januar 2019 [OBV, SR 314.11]). Darin werden sämtliche bundesrechtlichen Ordnungsbussentatbestände aus dem Strassenverkehrsgesetz (SVG, SR 741.01) und den übrigen Erlassen aufgelistet.

2. Ausgangslage

Das neue Ordnungsbussenrecht des Bundes ist auf den 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Als Folge der Anpassungen des bundesrechtlichen Ordnungsbussenrechts wurden die §§ 170 ff. Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozessrecht (GOG, LS 211.1) geändert, die die bundesrechtlichen und kantonalrechtlichen Ordnungsbussen betreffen,



und die kantonale Ordnungsbussenverordnung vom 10. Dezember 2019 (KOBV, LS 321.2) erlassen, in welcher der Regierungsrat sowohl die Umsetzung des bundesrechtlichen Ordnungsbussengesetzes vom 18. März 2016 als auch die kantonalrechtlichen Ordnungsbussen regelt (§ 1 KOBV).

Die bisherige Verordnung über das kantonalrechtliche Ordnungsbussenverfahren vom 14. Oktober 1992 (LS 321.2) wurde aufgehoben.

Die Anpassungen des kantonalen Rechts sind ebenfalls auf den 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Die Anpassungen auf Stufe Bund und Kanton erfordern den Nachvollzug auf Stufe der Gemeinden. Die Gemeinde Stäfa muss ihre Polizeiverordnung (PoV) vom 7. Dezember 2009 (Stand: Dezember 2017) (SKR 5.100.1) anpassen.

3. Neues Ordnungsbussenverfahren

Neben dem SVG und dem Betäubungsmittelgesetz (BetmG, SR 812.121) kommt das Ordnungsbussenverfahren neu in folgenden Bundesgesetzen zur Anwendung:

- Ausländer- und Integrationsgesetz (AIG, SR 142.20)
- Asylgesetz (AsylG, SR 142.31)
- Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG, SR 241)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451)
- Waffengesetz (WG, SR 514.54)
- Alkoholgesetz (AlkG, SR 680)
- Nationalstrassenabgabegesetz (NSAG, SR 741.71)
- Bundesgesetz über die Binnenschifffahrt (BSG, SR 747.201)
- Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01)
- Lebensmittelgesetz (LMG, SR 817.0)
- Bundesgesetz zum Schutz vor Passivrauchen (SR 818.31)
- Waldgesetz (WaG, SR 921.0)
- Jagdgesetz (JSG, SR 922.0)
- Bundesgesetz über die Fischerei (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über das Gewerbe der Reisenden (SR 943.1)

Im Bereich des Alkoholgesetzes und des Lebensmittelgesetzes wurden indes keine Ordnungsbussentatbestände eingeführt.

4. Notwendige Änderungen der Polizeiverordnung

Um mit dem übergeordneten Recht zu übereinstimmen, wird die Polizeiverordnung wie folgt angepasst:

Abschnitt I.

Neuer Titel: *"Einleitung und allgemeine Bestimmungen"*

**Art. 13, Überwachung des öffentlichen Grundes**

Einfügen Fussnote: *"Es gelten §§ 32a und 32 c Polizeigesetz (PolG)."*

Art. 22, Allgemeine Ruhezeiten

Abs. 1 Änderung: *Der Satzteil "(...) sowie das Entsorgen an öffentlichen Altstoff-Sammelstellen (...)" wird gestrichen.*

Erläuterung: Die Bestimmung ist aufgrund des übergeordneten Rechts obsolet geworden. Dieser Übertretungstatbestand wird gemäss geltendem Bundesrecht (Art. 12 Abs. 1 lit. c i.V.m. Art. 61 Abs. 1 lit. a Umweltschutzgesetz [USG; SR 814.01]) geahndet und nach Ziffer 9001 Ordnungsbussenverordnung (OBV; LS 314.11) mit CHF 50.00 gebüsst.

Absatz 1, Einfügen Fussnote zu Baustellen: *"Lärmige Bauarbeiten können nur für die Zeit zwischen 12.00 - 13.00 Uhr gestützt auf die Polizeiverordnung geahndet werden. Verursachen von störendem Baulärm in den Abend- und Nachtstunden, definiert zwischen 19.00 - 07.00 Uhr ist nach kantonaler Verordnung über den Baulärm zu ahnden (§4a Abs. 1) und wird gemäss Ziffer 5 Verordnung über das kantonale rechtliche Ordnungsbussenverfahren (KOBV) mit CHF 50.00 gebüsst. Entsprechend wird auch die Busse für Lärm über die Mittagszeit auf CHF 50.00 angesetzt."*

Abschnitt VII, Einwohnerkontrolle und Meldepflicht

Dieser Abschnitt wird aufgrund des seit dem 11. Mai 2015 geltenden, kantonalen Gesetzes über das Meldewesen und die Einwohnerregister (MERG) ersatzlos gestrichen.

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat empfiehlt die Polizeiverordnung anzupassen.

Die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht ist staatsrechtlich geboten und gewährleistet einen einheitlichen Vollzug. Eine Ablehnung hätte keine Auswirkungen, da das übergeordnete Recht auch ohne Anpassung der Polizeiverordnung gilt. Jedoch würde überholter und falscher Inhalt der Polizeiverordnung zu Missverständnissen und Verwirrung führen, woran keinerlei Interesse besteht.

Versammlungsverlauf

Christian Haltner, Gemeindepräsident, erklärt die Vorlage.

Die Diskussion wird nicht benützt. Anträge werden keine gestellt.

In der Abstimmung wird die Anpassung der Polizeiverordnung mit vereinzelter Gegenstimme angenommen.



Beschluss

1. Die Polizeiverordnung vom 7. Dezember 2009 wird wie folgt geändert:

Abschnitt I.

Neuer Titel: "Einleitung und allgemeine Bestimmungen"

Art. 13, Überwachung des öffentlichen Grundes

Einfügen Fussnote: "Es gelten §§ 32a und 32 c Polizeigesetz (PolG)."

Art. 22, Allgemeine Ruhezeiten

Absatz 1, Einfügen Fussnote zu Baustellen: "Lärmige Bauarbeiten können nur für die Zeit zwischen 12.00 - 13.00 Uhr gestützt auf die Polizeiverordnung geahndet werden. Verursachen von störendem Baulärm in den Abend- und Nachtstunden, definiert zwischen 19.00 - 07.00 Uhr ist nach kantonaler Verordnung über den Baulärm zu ahnden (§4a Abs. 1) und wird gemäss Ziffer 5 Verordnung über das kantonale rechtliche Ordnungsbussenverfahren (KOBV) mit CHF 50.00 gebüsst. Entsprechend wird auch die Busse für Lärm über die Mittagszeit auf CHF 50.00 angesetzt."

Abs. 1 Änderung: Der Satzteil "(...) sowie das Entsorgen an öffentlichen Altstoff-Sammelstellen (...)" wird ersatzlos gestrichen.

Abschnitt VII, Einwohnerkontrolle und Meldepflicht

Dieser Abschnitt wird ersatzlos gestrichen.

2. Die Änderung tritt nach Eintritt der Rechtskraft auf den vom Gemeinderat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.



Beschluss-Nr. GDV-2023-9
Titel **Gemeinderat Gemeindeversammlungen**
Anfrage von Lukas Bubb
Einsatzstärke und Entwicklung Feuerwehr Stäfa
Gesch.-Nr. 2017-1125
Registratur 09 Feuerwehr, Oelwehr
09.00 Behörden, Institutionen
IDG-Status nicht festgelegt

Mitwirkende

Ausstand

Versand

Korrespondenz Fachbereich Kanzlei
Tel. 044 928 75 00, E-Mail: kanzlei@staefa.ch

Vizepräsidentin Claudia Hollenstein verliest die Anfrage von Lukas Bubb, im Namen der SVP Stäfa, (Unterächer 5, Stäfa) mit Brief vom 24. April 2023 (Eingang: 25. April 2023) und die Antwort des Gemeinderats:

Anfrage Lukas Bubb im Namen der SVP Stäfa

Mit Brief vom 24. April 2023 (Eingang: 25. April 2023) reicht Lukas Bubb, im Namen der SVP Stäfa, (Unterächer 5, Stäfa) eine Anfrage ein.

Im vergangenen Jahr verzeichnete die Stäfner Feuerwehr einen überdurchschnittlich hohen Personalwechsel. Nach dem abrupten Abgang des langjährigen Feuerwehrkommandanten kam es zu weiteren Abgängen im Kader. Damit ging unserer Feuerwehr Wissen und Erfahrung verloren, was Fragen zu ihrer Einsatzstärke und langfristigen Entwicklung aufgeworfen hat. Wir betrachten es als Angelegenheit im allgemeinen Interesse der Stäfner Bevölkerung, dass die Feuerwehr erfahrene und kompetente Kader sowie eine motivierte, gut ausgebildete und ausgerüstete Mannschaft hat. Wir stellen Ihnen hiermit folgende Anfrage gemäss Paragraph 17 des Zürcher Gemeindegesetzes:

1. Frage: Hatte der Kommandowechsel im Frühjahr 2022 systematische betriebliche Ursachen, und falls ja, wie sind diese angegangen worden?

Antwort des Gemeinderats: Der Kommandowechsel im Frühjahr 2022 erfolgte, weil der bisherige Kommandant aufgrund seines Lebensalters kürzer treten und das ihm übertragene Kommando in neue Hände übergeben wollte. Die Feuerwehr ist eine Miliz-Organisation und daher auf die freiwillige Zugehörigkeit - eine institutionalisierte Form ehrenamtlicher Arbeit - angewiesen. Es war deshalb wichtig und sinnvoll, das führungsverantwortliche Kader in die nachfolgenden Entscheidungsprozesse miteinzubeziehen.



In der Übergangszeit, von April bis August 2022, konnten die Aufgaben auf die vorhandenen Führungspositionen verteilt und somit eine breitere Abstützung erreicht werden. Die Führung der Feuerwehr Stäfa wurde vorübergehend durch den stellvertretenden Kommandanten sichergestellt. Die Feuerwehr Stäfa war über die ganze Zeit immer einsatz- sowie handlungsfähig.

2. Welche Auswirkungen hatte der Führungswechsel auf das Kader und die Mannschaft der Feuerwehr?

Antwort des Gemeinderats: Der Führungswechsel hatte nur marginale Auswirkungen auf den Kader und die Mannschaft der Feuerwehr Stäfa. Es ist nicht unüblich, dass bei einem Führungswechsel Teile des oberen und mittleren Kadern die Organisation ebenfalls verlassen. Die Feuerwehr Stäfa verzeichnete drei Abgänge auf Stufe Offizier und zwei auf Stufe Unteroffizier. Aus der Mannschaft waren keine Abgänge zu verzeichnen.

Selbstverständlich geht mit dem Ausscheiden langjähriger Offiziere immer Wissen und Erfahrung verloren. Hingegen bietet es jungen, motivierten Feuerwehrangehörigen die Möglichkeit, Verantwortung zu übernehmen und Erfahrungen in einer neuen Funktion zu gewinnen. Die Offiziers- und Unteroffizierspositionen konnten in kurzer Zeit mit interessierten und motivierten Feuerwehrangehörigen wieder besetzt werden.

3. Wie schätzt der Gemeinderat im heutigen Zeitpunkt die Führungs- und Einsatzfähigkeit der Feuerwehr ein?

Antwort des Gemeinderats: Seit anfangs September 2022 und mit der Neubesetzung der Kommandanten-Stelle ist die Feuerwehr Stäfa personell wieder gewachsen. Angepasste und abwechslungsreiche Übungssequenzen sowie zusätzliche Verantwortung bei Übungen und Einsätzen motivieren die Feuerwehrangehörige auf allen Stufen. Der neue Kommandant ist ein einsatzerfahrener Feuerwehrmann und eine umsichtige Führungsperson. Unter seiner Leitung sind die Strukturen angepasst, die Kaderplanung konkretisiert und die Führung breiter abgestützt worden.

Die Einsatz- und Handlungsfähigkeit der Feuerwehr Stäfa war zu keinem Zeitpunkt eingeschränkt und ist weiterhin sehr hoch. Gerade der Grosseinsatz an der Neuen Püntacherstrasse Mitte März 2023 hat gezeigt, dass die Feuerwehr Stäfa ihr Handwerk alleine, aber auch in Zusammenarbeit mit Partnerorganisationen, bestens beherrscht und im Griff hat.

Wir halten fest, dass der von Ihnen als abrupter Abgang bezeichnete Führungswechsel innerhalb der Feuerwehr Stäfa keine nennenswerten Probleme ausgelöst hat. Frischer Wind in Form einer neuen Führungsperson und deren bereits ersichtlicher Handschrift, hat die Feuerwehr zusätzlich motiviert und zu einer verschworenen Truppe formen lassen.

Lukas Bubb bedankt sich für die Antwort.

Gemeindepräsident Christian Haltner fragt die Versammlung, ob über die Anfrage und Antwort diskutiert werden möchte. Es meldet sich niemand zu Wort, worauf der Gemeindepräsident das Geschäft abschliesst.



Beschluss-Nr.	GDV-2023-10	
Titel	Gemeinderat Gemeindeversammlungen Anfrage von Rolf Hunkeler Prozess Neuerlass Bau- und Zonenordnung	
Gesch.-Nr.	2023-470	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.10	Initiativen, Anfragen
IDG-Status	nicht festgelegt	
Mitwirkende		
Ausstand		
Versand		
Korrespondenz	Fachbereich Kanzlei Tel. 044 928 75 00, E-Mail: kanzlei@staefa.ch	

Vizepräsidentin Claudia Hollenstein verliest die Anfrage von Rolf Hunkeler, Rainwiesenstrasse 2, 8712 Stäfa, mit Brief vom 14. Mai 2023 (Eingang 15. Mai 2023) und die Antwort des Gemeinderats:

Anfrage Rolf Hunkeler

Mit Brief vom 14. Mai 2023 (Eingang 15. Mai 2023), reicht Rolf Hunkeler, Rainwiesenstrasse 2, Stäfa eine Anfrage ein:

Am 16. November 2022 habe ich namens 21 Mitunterzeichner eine fristgerechte Eingabe zur bevorstehenden BZO eingereicht. Wir wurden bislang nicht über den Stand informiert. Es entsteht der Eindruck, dass die Mitwirkung nicht wirklich gewünscht wird. Das Büro der Ortsplanung informiert dahingehend, man müsse sich 14 Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeinde-Webseite selber informieren. Es wurde auch die mangelhafte allgemeine Bauordnung gerügt. Diese ist umfangreich. 14 Tage sind für den Entscheid über die Stimmabgabe nicht ausreichend. An den bisherigen Informationsveranstaltungen entstand der Eindruck, dass Stäfa unbedingt den Verdichtungsbestreben des Kantons folgen will, obwohl die Infrastruktur bezüglich Strassen und Schulen jetzt schon hinterher hinkt.

- 1. Frage: Ist es nicht möglich, alle Teilnehmer der Mitwirkung zur BZO-Revision zeitnah und aktuell über den Stand des Geschäfts zu informieren?**
Über den aktuellen Stand der BZO-Revision wird auf der Homepage der Gemeinde laufend informiert. Jede Person hat eine Eingangsbestätigung erhalten und verfügt damit über eine Kontaktadresse.



2. **Frage: Warum ist es nicht möglich, den Gesetzesentwurf zur BZO zwei Monate vor der GV öffentlich zu publizieren?**
Die Publikation einer Vorlage für die Gemeindeversammlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben. Diese werden wie bei allen anderen Vorlagen eingehalten. Mit öffentlichen Auflagen vorher wird die inhaltliche Mitwirkung erreicht. Im vorliegenden Fall wird voraussichtlich eine zweite öffentliche Anhörung stattfinden.
3. **Frage: Warum ist es nicht möglich, alle Urheber von Einwendungen konkret über den Entscheid ihrer einzelnen Einwendungen persönlich zu informieren?**
Den Entscheid über die einzelnen Einwendungen trifft die Gemeindeversammlung, nicht der Gemeinderat. Dazu wird ihr ein Bericht zu den Einwendungen vorgelegt. In diesem ist jeder einzelne Einwendungspunkt wiedergegeben und die Empfehlung des Gemeinderats, ob dieser ganz, teilweise oder nicht berücksichtigt werden soll.
4. **Frage: Wurde im Zusammenhang mit den Verdichtungsmassnahmen jemals erwogen, dem Zwang des Kantons nicht zu folgen und alternativ dazu die ländliche Lebensqualität der Gemeinde zu bewahren?**
Der Kanton gibt vor, dass Städte und Agglomerationsgemeinden – zu denen auch Stäfa gehört – einen Grossteil der künftigen Einwohnerschaft des Kantons Zürich aufnehmen. Er gibt für die einzelnen Gemeinden keine "Kontingente" vor, erwartet aber, dass in der Bau- und Zonenordnung die Kapazitäten für die künftigen Einwohnerzahlen geschaffen werden. Eine moderate Verdichtung, wie sie mit der BZO-Revision in Stäfa angestrebt wird, bedeutet nicht per se einen Verlust der Lebensqualität. Als unterste Staatsebene ist der Gemeinderat verpflichtet, die übergeordneten Vorgaben anzunehmen und ihnen Rechnung zu tragen.

Rolf Hunkeler bedankt sich für die Antwort. Er findet es unbefriedigend, dass nicht zeitnah und individuell informiert wird.

Gemeindepräsident Christian Haltner fragt die Versammlung an, ob über die Anfrage und Antwort diskutiert werden möchte. Es meldet sich niemand zu Wort, worauf der Gemeindepräsident das Geschäft abschliesst.



Beschluss-Nr.	GDV-2023-11	
Titel	Gemeinderat, Gemeindeversammlung Anfrage SP Stäfa Gemeindezuschüsse Budget 2023, Gemeindeversammlung 12.6.2023	
Gesch.-Nr.	2023-496	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.10	Initiativen, Anfragen
IDG-Status	nicht festgelegt	
Mitwirkende		
Ausstand		
Versand		
Korrespondenz	Fachbereich Kanzlei Tel. 044 928 75 00, E-Mail: kanzlei@staefa.ch	

Vizepräsidentin Claudia Hollenstein verliest die Anfrage von Rafael Mörgeli und Melanie Trütsch, im Namen der SP Stäfa, (Bahnhofwiese 20, 8712 Stäfa), vom 22. Mai 2023 und die Antwort des Gemeinderats:

Anfrage Rafael Mörgel und Melanie Trütsch

Mit Brief vom 22. Mai 2023 (Eingang 26. Mai 2023), reichen Rafael Mörgeli und Melanie Trütsch, im Namen der SP Stäfa, (Bahnhofwiesen 20, 8712 Stäfa) eine Anfrage ein:

An der Gemeindeversammlung vom 28. November 2022 wurde folgender Antrag gestellt und von "Gemeindepräsident Christian Haltner zur Abstimmung entgegengenommen:

Die Gemeindezuschüsse im Budget 2023 werden auf 550'000 Franken erhöht (Konto 3637.26/857).

Die 2. Abstimmung ergibt: 156 Ja-Stimmen zu 150 Nein-Stimmen. Die Erhöhung der Gemeindezuschüsse ist damit angenommen". So steht es im Protokoll der Gemeindeversammlung. Laut Artikel 5 Absatz 1 der Verordnung über die Zusatzleistungen der Eidgenössischen Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (AHV/IV) vom 7. Dezember 2004 setzt der Gemeinderat die Höhe der Beiträge fest. Dazu stellen sich folgende Fragen:

1. Was hat der Gemeinderat unternommen, um den Entscheid der Gemeindeversammlung umzusetzen?

2. Wie sieht der Gemeinderat vor, den von der Gemeindeversammlung erhöhten Budgetposten auszugeben?



3. Wann wird der Entscheid der Gemeindeversammlung umgesetzt?

Antwort des Gemeinderats: Das Budget 2023 wurde durch Beschluss der Gemeindeversammlung bei den Gemeindegremien auf den Betrag von 550'000 Franken anstelle der beantragten 400'000 Franken angepasst. Ihr Antrag, die Gemeindegremien im Budget 2023 zu erhöhen, wurde damit begründet, dass der Gemeinderat dort Kürzungen vorgenommen hätte. Das ist nicht der Fall, was der Gemeinderat damals an der Gemeindeversammlung festhielt. Der Budgetantrag für 2023 basierte auf den letztjährigen, tatsächlichen Ausgaben für Gemeindegremien, ohne Kürzung.

Der Budgetbeschluss stellt eine Ausgabenermächtigung dar, während die konkreten Leistungen wie hier die Gemeindegremien sich nach spezialgesetzlichen Bestimmungen richten müssen. Für die Gemeindegremien gilt die Verordnung über die Zusatzleistungen zur Eidgenössischen Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung vom 7. Dezember 2004. Gemäss Art. 3 dieser Verordnung werden die Gemeindegremien maximal in gleicher Höhe gewährt wie die kantonalen Beihilfen.

Die kantonalen Beihilfen betragen bei Einzelpersonen 2'420 Franken pro Jahr, für Paare 3'630 Franken. Die tatsächlich ausgerichteten Gemeindegremien liegen exakt gleich hoch und schöpfen damit das zulässige Maximum vollständig aus. Die Erhöhung des Budgets für Gemeindegremien konnte aus diesem Grund nicht verwirklicht werden, ansonsten der Gemeinderat rechtswidrig und willkürlich hätte handeln müssen. Das ist nicht in Frage gekommen.

Rafael Mörgeli findet in seiner Stellungnahme, was hier geboten wird, sei Arbeitsverweigerung und undemokratisch, weil der Gemeinderat die Verordnung nicht anpassen wolle.

Gemeindepräsident Christian Haltner fragt die Versammlung, ob über die Anfrage und Antwort diskutiert werden möchte. Es meldet sich niemand zu Wort, worauf der Gemeindepräsident das Geschäft abschliesst und zum Schluss der Versammlung übergeht.



Titel	Genehmigung des Protokolls	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Gemeindepräsident Christian Haltner weist darauf hin, dass Einwände gegen die Versammlungsführung jetzt vorgebracht werden müssten und später nicht mehr geltend gemacht werden könnten. Auf seine Anfrage hin meldet sich niemand zu Wort.

Christian Haltner dankt für die faire Diskussion und wünscht allen Anwesenden einen schönen Sommer. Er weist darauf hin, dass am 18. September 2023 die nächste Gemeindeversammlung in der Sport- und Mehrzweckhalle Froberg, stattfindet. Er lädt alle zum Umtrunk vor der Halle ein.

Er schliesst die Versammlung um 22.10 Uhr.

Für richtiges Protokoll:

Daniel Scheidegger, Gemeindegeschreiber



Titel	Schluss	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Wir haben das Protokoll geprüft und bezeugen es als richtig:

Der Gemeindepräsident



Christian Haltner

Die Stimmenzähler:

Louise Alberti

Ulrike Hämmerli

Monika Ott

Eliane Rochaix

Auflage des Protokolls ab Freitag, 16. Juni 2023
