

**Protokoll der Gemeindeversammlung  
der Politischen Gemeinde Otelfingen  
vom 13. Dezember 2021**

---

Datum, Zeit	Montag, 13. Dezember 2021, 20.00 bis 22.35 Uhr
Ort	Mehrzweckhalle Primarschulhaus
Vorsitz	Barbara Schaffner, Gemeindepräsidentin
Protokoll	Werner Wegmann, Gemeindeschreiber
Stimmzähler	Heinz Nägeli, Sandackerstrasse 37, 8112 Otelfingen Jwan Aeschlimann, Breitenstrasse 30, 8112 Otelfingen
Anwesend	98 Stimmberechtigte 10 Nicht-Stimmberechtigte: - Werner Wegmann, Gemeindeschreiber - Medina Kukavica, Kanzleimitarbeiterin - Soraya Zizzari, Lehrtochter - Tontechniker der FLASHLIGHT EVENT- UND MEDIATECHNIK AG, Tontechnik - Barbara Gasser, Redaktion Zürcher Unterländer - 5 weitere, unbekannte Personen  Ab Traktandum 4: 97 Stimmberechtigte
Stimmrecht:	Das Stimmrecht wird ansonsten von niemandem bestritten.
Stimmregister	Das Stimmregister befindet sich im Versammlungslokal und kann beim Gemeindeschreiber eingesehen werden (§ 45 d Gemeindegesetz).  Es weist 1'807 Stimmberechtigte aus.

---

**Geschäfte**

1. Sanierung Bahnhofstrasse und Ersatz Meteorleitung, Kreditabrechnung
  2. a) Teilrevision BZO bezüglich Mehrwertausgleich  
b) Verordnung zum kommunalen Mehrwertfondsausgleich, Genehmigung
  3. Sanierung und Umbau Kindergarten Sandacker, Kreditantrag
  4. Genehmigung Budget 2022 und Festsetzung des Steuerfusses
  5. Anfragen gemäss § 17 des neuen Gemeindegesetzes
-

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner begrüsst die Stimmberechtigten zur heutigen Gemeindeversammlung. Sie weist auf die spezielle Situation und die getroffenen Massnahmen im Zusammenhang mit Covid-19 hin.

Zusätzlich macht sie den Hinweis auf ein regelmässiges Lüften und verweist u.a. auf die generelle Maskenpflicht. Für die Stimmberechtigten steht ein Mikrofon in der Mitte des Saals zur Verfügung, welches nach jeder Wortmeldung gereinigt wird. Sie bittet die Stimmberechtigten, das Mikrofon zu benutzen, damit Wortmeldungen verständlich im ganzen Saal gehört werden.

Sie eröffnet die Gemeindeversammlung und stellt folgendes fest:

- Die Gemeindeversammlung wurde gemäss § 18 Abs. 2 Gemeindegesetz mit Publikation im Furttaler vom 5. November 2021 und somit rechtzeitig und unter Bekanntgabe der Traktanden angekündigt.
- Das Stimmregister und die Akten mit den Anträgen und Weisungen der Behörden vom 29. November 2021 hat bis heute während den üblichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufgelegt und konnte eingesehen werden. Ausführliche Unterlagen konnten zusätzlich auch von der Homepage heruntergeladen werden.
- Bis 10 Arbeitstage vor dieser Versammlung ist beim Gemeinderat keine schriftliche Anfrage von allgemeinem Interesse nach § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht worden.

Als Stimmzähler werden **Heinz Nägeli** und **Jwan Aeschlimann** vorgeschlagen. Die Wahlvorschläge werden nicht vermehrt; die beiden Stimmzähler gelten als in stiller Wahl gewählt.

Die Gemeindepräsidentin stellt gemäss § 20 Abs. 3 Gemeindegesetz die Anzahl der Stimmberechtigten mit 98 Stimmberechtigten (inkl. Gemeindepräsidentin) fest. Im Weiteren sind 10 Nichtstimmberichtigte im Saal anwesend. Sie sitzen mit Ausnahme des Gemeindeschreibers klar getrennt am hinteren Rand bzw. beim Notausgang (Tontechniker). Im Übrigen wird das Stimmrecht bei keinem der anwesenden Stimmberechtigten bezweifelt.

Auf die konkrete Frage an die Versammlung werden keine Vorbehalte angebracht und es werden auch keine Veränderungen der Geschäftsreihenfolge gemäss offizieller Traktandenliste beantragt.

#### Allgemeiner Hinweis

Die Gemeindepräsidentin weist darauf hin, dass kein Wort- sondern lediglich ein Beschlussprotokoll nach § 6 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG) geführt wird.

Für Stimmberechtigte, welche allenfalls die Gemeindeversammlung früher verlassen, erfolgen aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Hinweise auf die Rechtsmittelbelehrungen. Die Gemeindepräsidentin weist im Besonderen darauf hin, dass allfällige Einwendungen gegen die Verhandlungsführung und die durchgeführten Abstimmungen an der Gemeindeversammlung erhoben werden müssen.

## **1. Sanierung Bahnhofstrasse und Ersatz Meteorleitung, Kredit Tiefbauarbeiten, Kreditabrechnung**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2020 genehmigte für die Sanierung der Bahnhofstrasse, der Erneuerung der Meteorwasserleitung und der Sanierung der Fahrbahn einen Kredit von Fr. 248'000.00 inkl. MwSt.

### **1.2 Erwägungen**

Die alte Strassenentwässerung / Meteorwasserleitung war in einer Tiefe von bis vier Meter unter der Oberfläche verlegt. Die dazugehörenden Grabarbeiten wurden durch verschiedene „unterirdischen“ Überraschungen - wie nicht richtig positioniert und eingezeichnete Wasserleitungen und wie erwähnt die sehr tief verlegte Meteorwasserleitung erschwert. Bei der Fahrbahn mussten zusätzliche Aufwendungen für die Anschlüsse an den bereits bestehenden Gehweg einberechnet werden. Trotz den kleineren Hindernissen konnten die vorgegebenen Arbeiten im vorberechneten Zeitrahmen ausgeführt werden.

### **1.3 Projekt und ausgeführte Arbeiten**

Das Projekt umfasste im Strassensanierungsbereich die gesamte Bahnhofstrasse von der Würenloserstrasse her bis zum Bahnhofsgebäude. Der geplante Strassenraum ist nun gemäss Vorprojekt realisiert und ausgeführt. Die Meteorwasserleitung wurde auf der Länge von ca. 120 Metern erneuert, frisch in der Höhe angepasst, neu in die Strassenmitte verlegt und danach optimiert in den Sammelschacht geleitet. Die alte Meteorwasserleitung wurde komplett aufgefüllt und ausser Betrieb genommen.

### **1.4 Abrechnung**

Die durch die Gemeindewerke erstellte Abrechnung sieht folgendermassen aus:

<b>Leistung</b>	<b>Kredit</b>	<b>Abrechnung</b>	<b>Abweichung</b>
Kosten Fahrbahn und Meteorleitung exkl. MwSt.	Fr. 194'500.00	Fr. 222'899.00	Fr. 28'399.00
Nebendarbeiten exkl. MwSt.	Fr. 5'000.00	Fr. 729.95	-Fr. 4'270.05
Technische Arbeiten exkl. MwSt.	Fr. 31'000.00	Fr. 21'925.15	-Fr. 9'074.85
MwSt. 7.7 %	Fr. 17'748.50	Fr. 18'907.70	Fr. 1'407.70
Rundung KV	Fr. - 248.50		
<b>Total inkl. MwSt.</b>	<b>Fr. 248'000.00</b>	<b>Fr. 264'461.80</b>	<b>Fr. 16'461.80</b>

Der Buchhaltungsnachweis wurde von der Finanzabteilung der Gemeinde Otelfingen per 21. September 2021 erstellt.

Die Abrechnung zeigt eine Kostenüberschreitung des Kredits von Fr. 16'461.80 ab (+ 6,64 %).

### **1.5 Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Abrechnung des Kredits für die Strassensanierung inkl. defekter Meteorwasserleitung von Fr. 248'000.-- mit Baukosten im Betrag von Fr. 264'461.80 inkl. MwSt. zu genehmigen.

Otelfingen, 5. Oktober 2021

### **Gemeinderat Otelfingen**

Barbara Schaffner  
Gemeindepräsidentin

Werner Wegmann  
Gemeindeschreiber

### **1.6 Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Kreditabrechnung für die Sanierung der Bahnhofstrasse und Ersatz Meteorleitung im Betrag von CHF 264'461.80 (inkl. MwSt.) zu genehmigen.

Die RPK hat die Vorlage geprüft und stimmt dem Antrag zu.

Otelfingen 11. November 2021

### **Rechnungsprüfungskommission**

Giancarlo Maraffio  
Präsident

André Clerc  
Aktuar

### **1.7 Erläuterungen**

Tiefbau- und Werkvorstand Franz Strub präsentiert der Versammlung mittels Präsentation sowohl die Kreditabrechnung der Sanierung als auch das neue Erscheinungsbild der Bahnhofstrasse.

### **1.8 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten**

Die Rechnungsprüfungskommission bringt keine Ergänzung an.

Es werden weder eine weitere Diskussion verlangt noch Anträge gestellt.

## 1.9 Abstimmung

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** einstimmig:

Der Kredit für die Strassensanierung inkl. defekter Wasserleitung von Fr. 248'000.00 mit Baukosten im Betrag von Fr. 264'461.80 inkl. MwSt wird genehmigt.

## 2. a) Mehrwertausgleich, Teilrevision BZO und Fondsverordnung b) Verordnung zum kommunalen Mehrwertfondsausgleich

### 2.1 Ausgangslage

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kantonsrat hat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) am 28. Oktober 2019 beschlossen. Sowohl das Mehrwertausgleichsgesetz als auch die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Ab 1. Januar 2021 können die Gemeinden gestützt auf MAG und MAV den kommunalen Mehrwertausgleich einführen, indem eine entsprechende Regelung in der BZO verankert wird. Eine bisherige Möglichkeit der öffentlichen Hand war, mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Mehrwertausgleich mittels städtebaulicher Verträge zu vereinbaren, beispielsweise, wenn im Rahmen von Sondernutzungsplanungen ein planerischer Mehrwert entsteht. Der Ausgleich soll in der Regel über das Projekt selber oder solche im näheren Umfeld der jeweiligen Planungen erfolgen. Neben der Bevölkerung profitieren damit auch die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer, wenn das Umfeld der eigenen Projekte attraktiver wird. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des MAG (1. Januar 2021), war dies jedoch nicht mehr möglich. Die Erhebung eines Mehrwertausgleichs – auch im Rahmen von städtebaulichen Verträgen – benötigt zwingend eine Grundlage in der BZO.

Obwohl sich die BZO in einer Totalrevision befindet, soll mit der beantragten Teilrevision sichergestellt werden, dass diese Grundlage möglichst rasch vorliegt. Die separate Teilrevision hat den Vorteil, dass eine beschleunigte kantonale Vorprüfung und Genehmigung durchgeführt werden können.

## Allgemeines

### 2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Planungsmassnahmen wie Um- und Aufzonungen können für Grundeigentümerinnen und -eigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden.

Die so bewirkten Mehrwerte entstehen aufgrund der Planungsmassnahmen der öffentlichen Hand. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit dem Mehrwertausgleich wird ein Teil des durch Um- oder Aufzoning entstandenen Mehrwerts ausgeglichen.

Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die als Folge der Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand anfallen. Für die Verwendung der Erlöse des Mehrwertausgleichs wird ein zweckgebundener Fonds eingerichtet.

### **2.3 Planungsgegenstand**

Die Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs muss gemäss § 19 Abs. 1 MAG in der BZO erfolgen. Die vorliegende Teilrevision umfasst den Neuerlass von Bestimmungen zum Ausgleichssatz, zur Freifläche, unterhalb der Grundstücke vom Mehrwertausgleich befreit sind, sowie Bestimmungen zur Einrichtung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Bestehende Bestimmungen werden nicht angepasst. Am Zonenplan sowie an den Ergänzungsplänen werden mit der vorliegenden Teilrevision ebenfalls keine Anpassungen vorgenommen.

Neben den Anpassungen an der BZO muss ein Fondsreglement ausgearbeitet werden, wo die Einzelheiten der Fondsverwaltung festgelegt werden.

### **2.4 Einheit der Materie**

Wie bereits ausgeführt, wird mit der «Mehrwertabschöpfung» ein zweckgebundener Fonds errichtet. Dessen Entnahmen müssen in einer Verordnung geregelt werden. Da sowohl die Revision der BZO (Mehrwertabschöpfung in den zweckgebundenen Fond) als auch die Fondsverordnung (Entnahmen aus diesem Fond) dem Stimmvolk an der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müssen, erachtet es der Gemeinderat im Sinne der Transparenz und aufgrund des Grundsatzes der Einheit der Materie als angezeigt, die beiden in Abhängigkeit voneinander stehenden Traktanden in einem Geschäft abzuhandeln und beide Themen als Gesamtes im beleuchtenden Bericht zu erläutern.

### **2.5 Traktandum 2a – Teilrevision BZO**

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Bau- und Zonenordnung aktuell totalrevidiert wird. Er erachtet es jedoch als sinnvoll, die Revision zweistufig zu vollziehen. Bezüglich Mehrwertausgleich soll vorgängig eine Teilrevision vorgenommen werden, um die rechtliche Grundlage für den Mehrwertausgleich (und damit verbunden die Möglichkeit zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen) zu schaffen.

### **2.6 Rechtsgrundlagen**

#### Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) müssen Kantone erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach RPG entstehen, regeln. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben (Art. 5 Abs. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Diese betreffen u. a. den Ausgleichssatz sowie die Verwendung der erhobenen Mittel.

## Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Das MAG und die MAV halten die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Regelung des Mehrwertausgleichs in den Städten und Gemeinden des Kantons Zürich fest. Das am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat verabschiedete MAG sieht demnach zwei Arten des Mehrwertausgleichs vor: Den kantonalen und den kommunalen Mehrwertausgleich.

Der *kantonale Mehrwertausgleich* wird nur auf Einzonungen sowie auf Umzonung einer Zone für öffentlichen Bauten angewendet. Der Ausgleichssatz – also der Anteil des Grundstückmehrwerts, der erhoben wird – beträgt 20 %. Vom Ausgleich befreit sind Mehrwerte unter Fr. 30'000. Der Erlös, der für den Kanton durch den Mehrwertausgleich entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

Der *kommunale Mehrwertausgleich* beschränkt sich auf Aufzonungen sowie auf Umzonungen, welche nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen. Der Ausgleichssatz darf höchstens 40 % des um Fr. 100'000 reduzierten Mehrwerts betragen (§ 19 Abs. 3 MAG). Gemäss § 19 Abs. 2 MAG legen die Gemeinden eine minimale Grundstücksgrösse fest, ab der der Ausgleich erhoben wird. Die minimale Grundstücksgrösse soll zwischen 1'200m<sup>2</sup> und 2'000m<sup>2</sup> betragen. Ist eine Grundstücksfläche, die um- oder aufgezonnt wird, geringer als die in der BZO bezeichnete minimale Grundstücksgrösse, so ist das Grundstück grundsätzlich vom Mehrwertausgleich befreit.

Die Befreiung vom Mehrwertausgleich für Grundstücke unterhalb der minimalen Grundstücksfläche gilt allerdings nur, wenn der Mehrwert geringer ist als Fr. 250'000. Ist der Mehrwert grösser als Fr. 250'000, so müssen auch Grundstücke, die kleiner als die minimale Grundstücksgrösse sind, einen Mehrwertausgleich entrichten. Dabei ist der effektive Mehrwert relevant und nicht der um Fr. 100'000 reduzierte Mehrwert. Der Abzug von Fr. 100'000 hat also keinen Einfluss auf die Beurteilung, ob die Grenze von Fr. 250'000 erreicht wird oder nicht.

### **2.7 Städtebauliche Verträge**

Neben der Erhebung eines Mehrwertausgleichs mit dem ordentlichen Ausgleichssatz besteht gemäss MAG weiterhin die Möglichkeit, dass die Gemeinden den Mehrwertausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln, etwa bei Sondernutzungsplanungen. Der Ausgleich bei städtebaulichen Verträgen kann vom ordentlichen Mehrwertausgleich abweichen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags kann vereinbart werden, dass der Ausgleichsbetrag für ein Projekt der öffentlichen Hand eingesetzt wird. Es kann sich z.B. um eine Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur, der Gestaltung des öffentlichen Raums und/oder an öffentlichen Einrichtungen für Soziales, Gesundheit und Bildung handeln. Gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle des ordentlichen Ausgleichs zulässig. Das heisst: Wenn es zu keiner Einigung zwischen den Vertragsparteien kommt, muss ein ordentlicher Ausgleich geleistet werden. Im Falle des ordentlichen Ausgleichs fliessen die Erträge in einen zu eröffnenden kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Im Rahmen von sogenannt kooperativen Planungen werden in enger Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümerinnen und -eigentümern und der Gemeinde städtebaulich und freiräumlich hochwertige Areale geschaffen. Kooperative Planungen ermöglichen zusammen mit den entsprechenden nutzungsplanerischen Instrumenten (BZO, Gestaltungspläne) einerseits für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer massgeschneiderte Lösungen, welche bei Bedarf von der Grundordnung abweichen können und andererseits eine nachhaltige Ortsentwicklung, welche abgestimmt ist auf die übergeordneten Zielsetzungen der Gemeinde Otelfingen.

Mit einem städtebaulichen Vertrag können nebst dem Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten noch weitere Themen geregelt werden. Mit dem städtebaulichen Vertrag kann insbesondere auch geregelt werden, dass der Mehrwertausgleich direkt für Massnahmen auf dem entsprechenden Areal oder im direkten Umfeld eingesetzt wird. So entstehen also mittels städtebaulichen Verträgen gleichermassen für die Grundeigentümerschaften und die Allgemeinheit bzw. das Gebiet Vorteile und insgesamt ein Gewinn für die Öffentlichkeit.

## **2.8 Berechnung des Mehrwertausgleichs**

Die Bemessung erfolgt über kantonale Landpreismodelle und auf notariell beurkundeten Grundstücksverkäufen (Handänderungsstatistik). Diese sollen periodisch durch eine eigens dafür eingesetzte Expertengruppe geprüft werden. Die Berechnungsgrundlage steht den Gemeinden zur Verfügung. Sofern besondere Gründe vorliegen, kann eine individuelle Schätzung des Mehrwerts durchgeführt werden.

## **2.9 Festsetzung des Mehrwertausgleichs**

Das Verfahren zur Bemessung des Mehrwerts und Festsetzung des Mehrwertausgleichs ist in mehrere Schritte gegliedert. Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ist jeweils eine Mehrwertprognose abzugeben. Die Festsetzung des Mehrwertausgleichs erfolgt schliesslich nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme. Parallel zur Rekursauflage der Planungsmassnahme (nach der kantonalen Genehmigung) ist die Mehrwertbemessung den Grundeigentümerinnen und -eigentümern, deren Grundstücke innerhalb des Planungspimeters liegen, bekannt zu geben. Ihnen ist während 30 Tagen das rechtliche Gehör zu gewähren.

Der Mehrwertausgleich wird zum Zeitpunkt der Überbauung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen dabei noch keine Ausgleichspflicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen im Sinne von § 10 Abs. 1 MAG gelten Sanierungen sowie Erweiterungen von Bauten um weniger als 100m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche.

### Städtebauliche Verträge

Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt, oder wenn eine Partei gestützt auf § 21 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurücktritt, ist das ordentliche Bemessungsverfahren durchzuführen.

## **2.10 Die Anpassung an der Bau- und Zonenordnung**

Die Regelungen zum Mehrwertausgleich werden unter Art. 1a und Art. 1b in die BZO integriert. Die Musterbestimmungen des Kantons zur Regelung des Mehrwertausgleichs werden übernommen.

### Freifläche

Mit einer Freifläche von 1200 m<sup>2</sup> sind Eigentümerinnen und Eigentümer von kleinen Grundstücken grundsätzlich befreit vom Mehrwertausgleich.

### Höhe des Ausgleichssatzes

Das erwartete Wachstum von Otelfingen wird einen zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungen wie Grünanlagen und Plätze, soziale Infrastrukturen generieren. Die Kosten dieses Wachstums sollen nicht einseitig zu Lasten der öffentlichen Hand und somit der Steuerzahler gehen. Grundeigentümerinnen und -eigentümer, die aufgrund von Auf- und Umzonungen in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, sollen diese Kosten mittragen. Daher hat sich der Gemeinderat entschieden, der Gemeindeversammlung den maximal möglichen Ausgleichssatz von 40 % zu beantragen. Der Ausgleichssatz betrifft den vom MAG vorgegebenen um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwert.

## **2.11 Traktandum 2b – Genehmigung der Fondsverordnung**

### **Mehrwertausgleichsfonds, beitragsberechtigte Massnahmen**

Der *kantonale Mehrwertausgleichsfonds* entrichtet Beiträge an Auszonungen (ab Fr. 10'000) und Massnahmen der Raumplanung (ab Fr. 30'000). Die jeweiligen Gesuche sind dem Kanton im Rahmen der Vorprüfung der Planungsmassnahme einzureichen.

Aus dem kommunalen Fonds sind gemäss § 23 Abs. 1 MAG kommunale Massnahmen der Raumplanung beitragsberechtigt. Die Verwendungszwecke sind im ebenfalls von der Gemeindeversammlung zu genehmigenden «Fondsverordnung» zu definieren. Mit den kommunalen Fondsmittel können soziale, kulturelle und sportliche Infrastrukturen finanziert werden, die nicht zwingend der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Die Mittel aus dem kommunalen Fonds können ebenfalls für die Verbesserung des Lokalklimas oder der Bau- und Planungskultur verwendet werden.

Damit im Kanton Zürich eine möglichst einheitliche Gestaltung der kommunalen Fondsreglemente erfolgen kann, hat der Kanton die Erarbeitung eines Musterreglements bereitgestellt. Die Gemeinde Otelfingen hat die Fondsverordnung (Erlasse durch die Gemeindeversammlung werden in Otelfingen als Verordnungen bezeichnet) auf der Basis des kantonalen Musterreglements erstellt.

### Fondsverordnung

Mit der Änderung der BZO wird die gesetzliche Grundlage zur Einrichtung des Fonds geschaffen. Die Verwendung der Mittel kann in der Fondsverordnung innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens definiert werden.

Das ARE hat ein Musterreglement erstellt, auf der Basis die vorliegende Fondsverordnung basiert. Die Erarbeitung der kommunalen Fondsverordnung erfolgte gleichzeitig mit der BZO-Anpassung. Das Vorliegen der Fondsverordnung ist kein Genehmigungserfordernis für die vorliegende BZO-Teilrevision. Das Fondsreglement ist gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. Zuständig für den Beschluss sei die Gemeindeversammlung.

## **2.12 Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

### **Traktandum 2a:**

Vorbehältlich der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung wird die Bau- und Zonenordnung wie folgt angepasst:

#### **I.a Mehrwertausgleich**

##### **Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

##### **Art. 3b Erträge**

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Fondsverordnung verwendet.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Traktandum 2a:

### **Traktandum 2b:**

Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertfondsausgleich wird genehmigt und per 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt.

Otelfingen, 5. Oktober 2021

#### **Gemeinderat Otelfingen**

Barbara Schaffner

Gemeindepräsidentin

Werner Wegmann

Gemeindeschreiber

## **2.13 Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Anpassung der Bau- und Zonenordnung (Traktandum a) sowie den Neuerlass der Verordnung über den kommunalen Mehrwertfondsausgleich (Traktandum b) zu genehmigen.

Die RPK hat die beiden Vorlagen geprüft und stimmt dem Antrag zu.

Otelfingen 8. November 2021

## **Rechnungsprüfungskommission**

Giancarlo Maraffio  
Präsident

André Clerc  
Aktuar

### **2.14 Erläuterungen zum Traktandum 2a**

Urs Scheidegger, Finanz- und Liegenschaftenvorstand erläutert der Versammlung den Inhalt des vorliegenden Geschäfts und erklärt den Grund für eine vorgezogene Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Inhaltlich wird die Abhängigkeit der Revision und der Fondsverordnung und deren gesamthafte Systematik erläutert.

### **2.15 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten zum Traktandum 2a**

Die Rechnungsprüfungskommission bringt keine Ergänzungen oder weitere Stellungnahme ein.

Aus der anschliessenden, intensiven Diskussion werden folgende Anträge gestellt:

Markus Feier beantragt der Gemeindeversammlung, die Mehrwertabgabe auf 20% festzusetzen.

Erika Feier beantragt der Gemeindeversammlung, die Mehrwertabgabe auf 0% festzusetzen.

Heinz Schibli ist der Meinung, die Folgen der beantragten Mehrwertabschöpfung könnten aufgrund der sich in Überarbeitung befindenden Bau- und Zonenordnung nicht abgeschätzt werden. Aus diesem Grund soll diese Änderung gleichzeitig mit der Totalrevision behandelt werden. Er stellt deshalb einen Rückweisungsantrag.

Die Gemeindepräsidentin informiert, dass es sich beim Rückweisungsantrag um einen Ordnungsantrag handle, über welche grundsätzlich sofort abgestimmt werden müsse. Bei einem Rückweisungsantrag werde hingegen zuerst die Diskussion zu Ende geführt und im Abstimmungsverfahren als Erstes über den Rückweisungsantrag entschieden. Werde dieser angenommen, erübrige sich das weitere Abstimmungsprozedere.

Die Diskussion wird nicht weiter verlangt.

### **2.16 Abstimmung Traktandum 2a**

Wie angekündigt erfolgt zuerst die Abstimmung über den Rückweisungsantrag von Heinz Schibli:

Der Rückweisungsantrag von Heinz Schibli wird mit **30 JA** und **60 NEIN** Stimmen abgelehnt.

Im Rahmen der Diskussion sind folgende Anträge gestellt worden, bei welchen es sich um gleichgeordnete Anträge, die gemäss Gesetz über die politischen Rechte nacheinander zur Abstimmung gebracht werden. Zwischen den einzelnen Abstimmungsgängen gibt es keine Diskussion. Die Abstimmung erfolgt im Ausscheidungsverfahren; jeder Stimmberechtigte hat pro Abstimmungsgang nur eine Stimme; der Antrag mit der niedrigsten Stimmenzahl scheidet aus. Es sind so viele Abstimmungsgänge durchzuführen, bis nur noch ein Antrag übriggeblieben ist. Dieser wird in die Schlussabstimmung aufgenommen.

Bereinigung von gleichgeordneten Anträgen:

1. Wahlgang

Antrag 1: Antrag «Gemeinderat» mit <b>40%</b> Mehrwertabgabe	48 Stimmen
Antrag 2: Antrag «Markus Feier» mit <b>20%</b> Mehrwertabgabe	25 Stimmen
Antrag 3: Antrag «Erika Feier» mit <b>0%</b> Mehrwertabgabe	23 Stimmen

Der Antrag 3 scheidet aus.

2. Wahlgang

Antrag 1: Antrag «Gemeinderat» mit <b>40%</b> Mehrwertabgabe	46 Stimmen
Antrag 2: Antrag «Markus Feier» mit <b>20%</b> Mehrwertabgabe	50 Stimmen

Der Antrag 1 scheidet aus. Antrag 2 verbleibt in der Schlussabstimmung.

**Schlussabstimmung:**

Für den (bereinigten) Antrag	68 Stimmen
Gegen den (bereinigten) Antrag	9 Stimmen

Abstimmung über die Genehmigung des **Berichts der nicht genehmigten Einwendungen**

Für die Genehmigung	50 Stimmen
Gegen die Genehmigung	1 Stimme

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** mit grossem Mehr:

1. Vorbehältlich der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung wird die Bau- und Zonenordnung wie folgt angepasst:

#### **I.a Mehrwertausgleich**

##### **Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

##### **Art. 3b Erträge**

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Fondsverordnung verwendet.

2. Dem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.

### **2.17 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten zum Traktandum 2a**

Die Rechnungsprüfungskommission bringt keine Ergänzungen oder weitere Stellungnahme ein.

Die Fondsverordnung wird den Anwesenden durch den Finanzvorstand präsentiert. Einzelne oder mehrere Artikel aus der Fondsverordnung werden präsentiert und zur Diskussion gestellt. Aus dieser Diskussion ergibt sich folgender Antrag:

Erika Feier beantragt der Gemeindeversammlung, Art. 3 Abs. 1 lit. g vollständig zu streichen.

Nach der Präsentation und auf Nachfragen werden weder Fragen gestellt noch wird die Diskussion weiter verlangt.

### **2.18 Abstimmung Traktandum 2b**

Der Antrag von Erika Feier zur Streichung von Art. 3 Abs. 1 lit. g wird mit **30 JA** und **50 NEIN** Stimmen abgelehnt.

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** mit **78 Ja** und **5 Nein**-Stimmen:

Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertfondsausgleich wird genehmigt und per 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt.

### **Antrag zur Durchführung einer Urnenabstimmung:**

Im Anschluss an die Schlussabstimmung stellt Thomas Gross den Antrag, das Geschäft im Sinne des fakultativen Referendums der Urnenabstimmung zu unterstellen.

Die Gemeindepräsidentin informiert die Versammlung, dass bei einer Zustimmung von einem Drittel der Anwesenden (33 Ja-Stimmen) der Antrag als angenommen gilt und die Vorlage - in welcher Form auch immer - dem Stimmvolk an der nächst möglichen Urnenabstimmung vorgelegt werde.

Nach einer einzigen, kurzen Wortmeldung wird keine weitere Diskussion verlangt und zur Abstimmung übergegangen.

### **Abstimmung**

Der Antrag von Thomas Gross zur Durchführung einer Urnenabstimmung wird mit **19 JA** (und 69 Nein) Stimmen abgelehnt, da die benötigten 33 Stimmenanzahl nicht erreicht wird.

## **3. Sanierung und Umbau Kindergarten Sandacker, Kreditantrag**

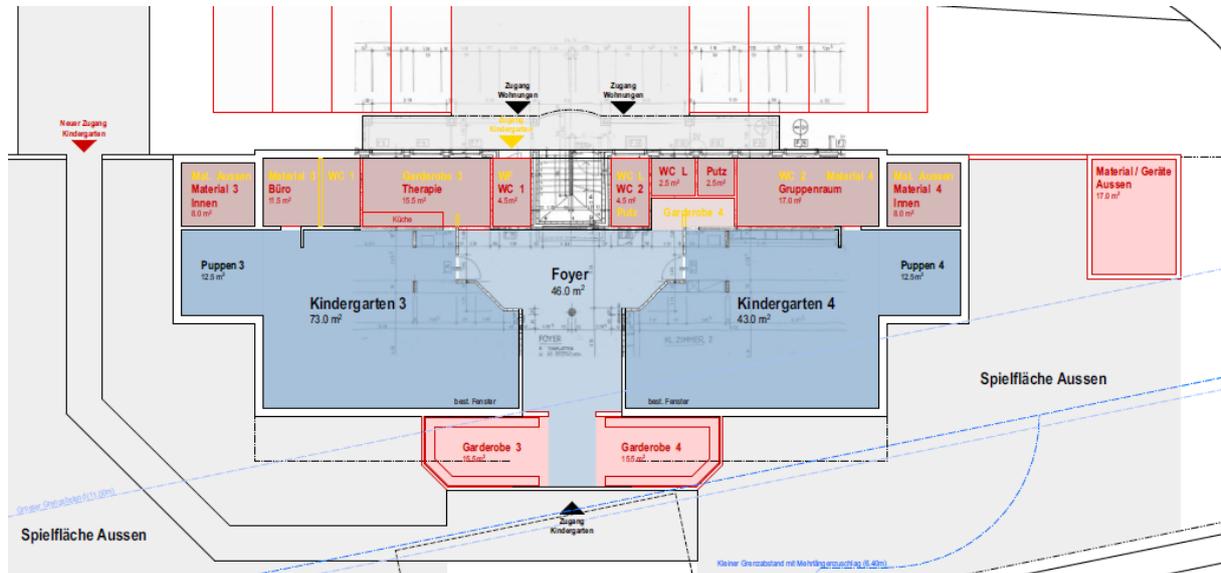
### **3.1 Ausgangslage**

Die Liegenschaft an der Sandackerstrasse 2 und 4 ist im Eigentum der Gemeinde Otelfingen und ist Bestandteil des Finanzvermögens. Im Jahr 1986 wurde der Kindergarten Sandacker, mit einer geplanten Klassengrösse von 17 Kindern, erbaut und in Betrieb genommen. Seitdem befindet sich die Liegenschaft in gemischter Verwendung, zum einen zu privatwirtschaftlichen Zwecken (Mietwohnungen), sowie für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe in Form eines Kindergartens.

Mittlerweile entspricht der Kindergarten Sandacker nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit, weder strukturell noch pädagogisch. Aus diesen Gründen wurde unter anderem im Jahr 2014 einen Neubau eines 3-Fach-Kindergartens beantragt, welcher als Ersatz des Sandackers geplant war. Dieser wurde allerdings an der Urnenabstimmung abgelehnt.

In der Folge wurde im Jahr 2015 eine Machbarkeitsstudie mit Blick auf die gesamten Schulräume der Primarschule Otelfingen durchgeführt. Die Elemente betreffend dem Schulhaus Bühl wurden anschliessend weiterverfolgt und umgesetzt. Der Kindergarten Sandacker hingegen wurde zurückgestellt und in die Investitionsplanung auf die Jahre 2021/2022 verschoben.

Die Machbarkeitsstudie von 2015 (Architekturbüro Jürg Frei, 23. Juli 2015) ist bezüglich des Raumprogramms und den Überlegungen zur Nutzung auch heute noch richtig und wurde wie folgt visualisiert:



### 3.2 Bedarf Schulraum Kindergartenstufe

In den kommenden Jahren sind immer mindestens 45 Kinder in der KiGa-Stufe. Entsprechend dem Volksschulamt (150-71 WE vom 21. Dezember 2020) ist die maximale Klassengrösse im KiGa 21 SUS. Es ist also davon auszugehen, dass auf absehbare Zeit weiterhin drei Kindergartenklassen zu führen sind.

Im Areal Bühl können zwei Kindergärten eingerichtet werden, nicht aber drei. Ein zusätzlicher Standort ist daher in jedem Fall nötig. Es ist auch sinnvoll, im Sandacker zwei Kindergartenklassen vorzusehen und im Bühl deren eine, damit in Jahren mit hohen Kinderzahlen (z.B. ein Quartiersausbau) der zweite Kindergarten im Bühl, Trakt B, wieder eingerichtet werden kann, zulasten des aktuell dort eingerichteten Klassenzimmers, für welches bei Bedarf einfacher eine Ausweichmöglichkeit gefunden werden könnte.

### 3.3 Bedarf für eine Renovation und Umbau im Sandacker

Bereits heute werden die Kindergartenräume anders genutzt als bei der Erstellung 1986 vorgesehen. So wird das Foyer als Spielfläche genutzt, zusätzlich ist ein Computerarbeitsplatz eingerichtet. Die vorhandenen Räume können aber nur durch Umorganisation dem heutigen Kindergarten nicht mehr gerecht werden. Neben dem generell knappen Platz fehlt es im Besonderen an separaten Räumen für Gruppen- und Therapieangebote.

Damit sich die Kinder nicht in Strassennähe sammeln und in der Pause nicht den Ausgang Richtung Strasse benutzen müssen, werden heute fast nur die Türen zum Spielplatz hin verwendet. Besonders in den Pausen erlaubt dies den Lehrpersonen auch einen wesentlich besseren Überblick, denn die Aussenspielfläche verteilt sich auf alle von der Strasse abgewandten Gebäudeseiten.

Mit dem vorgesehenen Umbau wird ohne Veränderung der Aussenwände für den Kindergarten mehr Raum geschaffen, indem Spielmaterial und Geräte in einen neuen Aussenraum verschoben werden. Zusätzlich wird durch die Vergrösserung des heute schon vorhandenen Wintergartens zu einer vollwertigen Garderobe der Raum der bestehenden Garderoben neu genutzt werden können. An dieser Stelle werden drei Räume (Gruppen- und Therapieraum und ein Büro) möglich. Mit der Nutzung des Foyers gibt das schlussendlich auch die entscheidende zusätzliche Fläche, um den grösseren Gruppen gerecht zu werden.

Diverse Einrichtungen und Oberflächen im Innen- und Aussenbereich sind am Ende der Lebensdauer und müssten in naher Zukunft ohnehin ersetzt oder saniert werden. Die Beleuchtung hat die Lebensdauer bereits überschritten, Leuchtkörper und Träger sind ausgefallen, Ersatzteile sind nicht mehr zu bekommen. Die Aussentüren sind so stark verzogen, dass diese nicht mehr abzudecken sind und ausgewechselt werden sollen.

### 3.4 Finanzielles

<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		
	Vorbereitungs- und Sicherungsarbeiten	12'500	
	Abbruch- und Entsorgungsarbeiten	50'000	62'500
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäudekosten</b>		
	An- und Umbauten	312'500	312'500
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>		
	Anpassung Spiel- und Zugangsanlagen	100'000	100'000
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
	Anschlussgebühren	12'500	
	Baunebenkosten	25'000	
	Finanzierung (aus Eigenmitteln)		37'500
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>		
	Ausstattung für neue Räumlichkeiten	25'000	
	Beleuchtung	35'000	60'000
	<b>Total Anlagekosten (ohne Land)</b>		<b>572'500</b>
	7.7 % MWST		44'083
	Reserve, Unvorhergesehenes	~5%	33'417
	Reserve Corona, Rohmatzuschlag	~15% v. BKP 2	50'000
	<b>Total Anlagekosten (ohne Land) inkl. MWST</b>		<b>Fr. 700'000</b>

Grobkostenschätzung Frei, nach SIA +/- 15%, korrigiert nach Zweitmeinung

Investitionen im Finanzvermögen über Fr. 500'000.- sind gemäss Gemeindeordnung der Gemeindeversammlung vorzulegen.

### **3.5 Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Kredit für die Sanierung Kindergarten Sandacker mit Investitionsausgaben von Fr. 700'000.- zu genehmigen.

Otelfingen, 26. Oktober 2021

#### **Gemeinderat Otelfingen**

Barbara Schaffner Gemeindepräsidentin	Werner Wegmann Gemeindeschreiber
--	-------------------------------------

### **3.6 Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates zur Genehmigung des Kredites für die Sanierung und Umbau des Kindergarten Sandacker eingehend geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass der Kindergarten Sandacker in die Jahre gekommen ist (Baujahr 1986) und nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit entspricht. Die neuen kantonalen Rahmenbedingungen in der Volksschulgesetzgebung haben u.a. dazu geführt, dass eine zeitgemässe Sanierung des Kindergarten Sandacker nicht mehr aufgeschoben werden kann.

Im Sinne einer bedarfsgerechten Raumgestaltung sowie einer angemessenen pädagogischen Kinderbetreuung, begrüsst die Rechnungsprüfungskommission den Antrag des Gemeindevorstandes und beantragt der Gemeindeversammlung, den Kredit für die Sanierung und Umbau des Kindergarten Sandacker mit einem Kostendach von CHF 700'000.00 zu genehmigen.

Otelfingen 8. November 2021

#### **Rechnungsprüfungskommission**

Giancarlo Maraffio Präsident	André Clerc Aktuar
---------------------------------	-----------------------

### **3.7 Erläuterungen**

Bildungsvorstand Michi Roth erläutert den Antrag mittels Powerpoint-Präsentation. Dabei verweist er insbesondere auf die aktuelle und zukünftige Wichtigkeit des Kindergartenstandortes.

### **3.8 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten**

In der Diskussion geht es vor allem um die Höhe des Kredits und ob dieser im aktuellen Zeitpunkt, in welcher eine erneute Diskussion um den Steuerfuss stattfindet, vertretbar sei. Auch bei einem Hinausschieben – oder einer Ablehnung des Antrags - müssten die dringendsten Arbeiten ausgeführt werden. Die Rechnungsprüfungskommission weist darauf hin, dass sie den Antrag des Gemeinderats unterstützt. Die Sanierung lasse sich aus ihrer Sicht auch ohne eine Steuerfusserhöhung, welche im nächsten Traktandum zur Diskussion stehe, finanziell vertretbar realisieren.

Aus der Diskussion ergibt sich der Antrag von René Salvini, den Kredit auf Fr. 500'000 zu reduzieren.

Auf Nachfragen wird keine weitere Diskussion verlangt.

### **3.9 Abstimmung**

Der Antrag von René Salvini auf Reduktion des Baukredits auf Fr. 500'000 wird grossmehrheitlich abgelehnt.

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** einstimmig:

Der Kredit für die Sanierung Kindergarten Sandacker mit Investitionsausgaben von Fr. 700'000.- wird genehmigt.

## **4. Genehmigung Budget 2022 und Festsetzung des Steuerfusses**

### **4.1 Erläuterungen zum Budget 2022**

Das Budget 2022 der politischen Gemeinde schliesst bei erwarteten Einnahmen von Fr. 15.09 Millionen und geplanten Ausgaben von Fr. 16.10 Millionen mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 1.016 Millionen ab. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Steuerfuss für 2022 um 3 % zu erhöhen.

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen betragen Fr. 0.60 Millionen, diejenigen des Finanzvermögens betragen Fr. 0.75 Millionen, wovon Fr. 0.70 Millionen für die Sanierung des Kindergartens im Sandacker vorgesehen sind.

Nachdem 2017 und 2020 mit Erhöhungen des Steuerfusses wichtige Schritte für die Erreichung eines ausgeglichenen Ergebnisses umgesetzt wurden, wurde das Budget 2021 durch die zu erwarteten negativen Auswirkungen der Corona Pandemie geprägt. Diese Auswirkungen haben sich gemäss laufender Steuererträge nicht im vollen Umfang bestätigt. Allerdings wird das Budget 2022 aufgrund diverser Gesetzesänderungen auf kantonaler Ebene durch zusätzliche gebundene Ausgaben geprägt. Die Ausgaben kompensieren die Mehreinnahmen aus der Steuererhöhung 2020, womit das strukturelle Defizit weiterhin rund Fr. 1 Million beträgt.

Im Budget 2022 wurden die Steuereinnahmen vorsichtig leicht erhöht. Weiter ist zu erwarten, dass aufgrund der Pandemie u.a. infolge der erwarteten Rückgänge bei den Gewinnausweisen bei Unternehmungen kurzfristig mit einer tieferen Steuerkraft zu rechnen ist. Aufgrund der Abhängigkeit der Gemeinde vom Kantonalen Finanzausgleich wird der Beitrag aus dem Finanzausgleich tiefer ausfallen. Weiter sind Auswirkungen bei den Ausgaben in Form von höheren Gesundheits- und Sozialkosten zu erwarten, welche bereits in den letzten Jahren eingetreten sind sowie u.a. auch höhere Beiträge an den ZVV infolge tieferen Ticketeinnahmen. Mit der Inkraftsetzung der Gemeindebeiträge an die KJG (Kinder- und Jugendgesetz), sowie den Beiträgen an die Spital- und Sonderschulung werden der Gemeinde zusätzliche gebunden Kosten von ca. Fr. 0.35 Millionen auferlegt.

Die Budgets bei den gebührenfinanzierten Spezialfinanzierungen fallen unterschiedlich aus. Diese orientieren sich im Grundsatz am Kostendeckungs- und dem Verursacherprinzip. Das heisst, dass Aufwendungen durch Entgelt (Gebühren) gedeckt werden. Werden in diesen Bereichen Bilanzfehlbeträge ausgewiesen, müssen diese innert 5 Jahren abgetragen werden. Dies veranlasste den Gemeinderat dazu, die Werkgebühren per 01.01.2022 anzupassen.

Im Wasserbereich kann aufgrund der Gebührenerhöhung ein ausgeglichenes Budget präsentiert werden, um der Nettoverschuldung entgegenzuwirken. Im Abwasser wird aufgrund der Gebührenerhöhung ein Überschuss von Fr. 60'000.- erwartet. Die Überschüsse werden verwendet, um das negative Eigenkapital innert der gesetzlichen Frist von 5 Jahren abzubauen. Im Abfallbereich kann trotz Gebührenreduktion ein ausgeglichenes Budget ausgewiesen werden. Aufgrund des stabilen Eigenkapitals und fehlender Investitionsprojekte ist dies vertretbar. Weitere Informationen zu den Gebührenanpassungen sind auf der Homepage der Gemeinde Otelfingen zu finden.

In der Investitionsrechnung ist eine Sanierung des Kindergartens im Sandacker vorgesehen. Eine Sanierung ist aufgrund der verschiedenen gesetzlichen Anforderungen zeitnah vorzunehmen (insb. Sanierung Lichtquellen). Weitere Projekte sind in Planung. Aufgrund der in den letzten Jahren hohen Investitionstätigkeit sind die Investitionen auf das Notwendige zu beschränken. Mittelfristig sollten die jährlichen Investitionen durchschnittlich maximal Fr. 1 Million betragen.

Aufgrund der zusätzlichen Aufwendungen und den weiterhin hohen Unsicherheiten im Bezug der Einnahmen soll zur Entlastung der Gemeinderechnung der Steuerfuss nochmals angepasst werden. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung den Steuerfuss für 2022 um 3 % zu erhöhen. Auch mit dieser Erhöhung wird im Budget weiterhin mit einem Aufwandüberschuss von rund Fr. 1 Million gerechnet. Im optimalen Fall kann ein solcher Aufwandüberschuss durch höhere Einnahmen und tieferen Ausgaben deutlich reduziert werden. Aufgrund der weiterhin guten Eigenkapitalsituation ist ein Aufwandüberschuss im Budget von rund Fr. 1 Million vertretbar. Zu berücksichtigen gilt es dabei ebenfalls, dass mit einem Aufwandüberschuss die Liquidität fehlt, um die geplanten Investitionen eigenständig zu finanzieren. Diese müssen durch Aufnahme von Fremdkapital oder der Veräusserung von Vermögenswerten finanziert werden. Durch das aktuell attraktive Zinsumfeld belasten die Zinsaufwendungen des Fremdkapitals die Rechnung nur geringfügig. Aktuell kann jedoch das aufgebaute Fremdkapital nicht abgebaut werden. Ein Abbau der Verschuldung ist mittelfristig notwendig, um sich den Finanzierungsspielraum für kommende Investitionen zu sichern.

(Mio. CHF)	Rechnung 2018	Rechnung 2019 (HRM2)	Rechnung 2020 (HRM2)	Budget 2021 (HRM2)	Budget 2022 (HRM2)
Aufwand	15.75	15.27	15.91	15.91	16.10
Ertrag	15.20	15.34	15.45	14.67	15.09
Ergebnis	-0.55	0.072	-0.45	-1.24	-1.01

\* 2017 Steuerfusserhöhung von 5 % und 2020 Steuerfusserhöhung von 3 % / Antrag Gemeindeversammlung 2022 Steuerfusserhöhung von 3 %

## 4.2 Budget 2022 der Politischen Gemeinde

Das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Otelfingen zeigt folgende Eckdaten aus:

### a) Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	16'095'100
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	7'649'100
<b>Zu deckender Aufwandüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>8'446'000</b>

### b) Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben	Fr.	608'000
Einnahmen	Fr.	0
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	608'000

### c) Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben	Fr.	750'000
Einnahmen	Fr.	0
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	750'000

### d) Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%) **Fr. 8'165'000**

### e) Steuerfuss **91 %**

Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	8'446'000
Steuerertrag bei 88%	Fr.	7'430'000
<b>Zu deckender Aufwandüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'016'000</b>

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Eigenkapital belastet.

### **4.3 Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

3. Das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Otelfingen mit
  - a. einem Aufwandüberschuss von Fr. 1'016'000,
  - b. Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 608'000 und
  - c. Nettoinvestitionen im Finanzvermögen von Fr. 750'000zu genehmigen.
4. Den Steuerfuss 2022 auf 91% (Vorjahr 88%) festzusetzen.

Otelfingen, 5. Oktober 2021

### **Gemeinderat Otelfingen**

Barbara Schaffner  
Gemeindepräsidentin

Werner Wegmann  
Gemeindeschreiber

### **4.4 Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

#### **1. Antrag zum Budget 2022**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Otelfingen in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 5. Oktober 2021 geprüft.

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

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Otelfingen entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstandes zu genehmigen.

#### **2. Antrag zum Steuerfuss**

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die budgetierten Aufwendungen, aufgrund der guten Eigenkapitalsituation, sich auch weiterhin ohne Steuerfusserhöhung finanzieren lassen.

Aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission ist eine Steuerfusserhöhung für das Jahr 2022 nicht unbedingt erforderlich. Darum wird der Antrag für eine Steuerfusserhöhung um 3% abgelehnt.

Otelfingen 8. November 2021

## **Rechnungsprüfungskommission**

Giancarlo Maraffio  
Präsident

André Clerc  
Aktuar

### **4.5 Erläuterungen**

Urs Scheidegger, Finanz- und Liegenschaftenvorstand erläutert der Versammlung das Budget 2022 und die finanzielle Situation detailliert. Er weist darauf hin, dass durch diverse externe Faktoren der laufende Finanzhaushalt auch weiterhin unter Druck steht. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind nach wie vor unbekannt und dürften zu einem rückläufigen kantonalen Steuermittel, und somit zu weniger Ressourcenausgleich, führen.

Das finanzielle Gesamtbild im Steuer- und Gebührenbereich wird mit einem Blick zurück und in die Zukunft abgerundet. Mit einer Steuerfusserhöhung soll der Mittelabfluss verlangsamt werden.

### **4.6 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten**

Die Rechnungsprüfungskommission bringt keine Ergänzungen oder weitere Stellungnahme ein.

Es findet eine Diskussion zum Budget und dem finanziellen Ausblick der Gemeinde statt.

Jürg Sulser stellt Antrag, den Steuerfuss auf 88% zu belassen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, erfolgt die Abstimmung.

### **4.7 Abstimmung**

Antrag 1: Antrag «Gemeinderat» mit Steuerfuss von **91%**

Antrag 2: Antrag «Jürg Sulser» mit Steuerfuss von **88%**

Antrag 2 wird mit grossem Mehr angenommen und verbleibt in der Schlussabstimmung.  
Der Antrag 1 scheidet aus.

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** mit grossem Mehr:

1. Das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Otelfingen mit
  - a. einem Aufwandüberschuss von Fr. 1'303'000,
  - b. Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 608'000 und
  - c. Nettoinvestitionen im Finanzvermögen von Fr. 750'000wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss 2022 wird auf 88% (Vorjahr 88%) festgesetzt.

## Schluss der Versammlung

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner orientiert über folgende Rechtsmittel:

- Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihrer Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden.
- Im Übrigen kann mit Rekurs Rechtsverletzungen, Unangemessenheit oder unrichtige/ungenügende Feststellung des Sachverhalts nach § 20 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) gerügt werden. Gemäss § 170 ff Gemeindegesetz bzw. § 21 VRG ist zum Rekurs berechtigt, wer durch den Beschluss berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung / Änderung hat. Dieser Rekurs ist innert 30 Tagen, von Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, einzureichen.
- Das Protokoll der Gemeindeversammlung liegt ab Freitag, 17. Dezember 2021 während der Schalteröffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Begehren um Berichtigung des Protokolls können mittels Aufsichtsbeschwerde innert 30 Tagen, von Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden.

Die Versammlung erhebt keine Einwendungen gegen die Verhandlungsführung und die durchgeführten Abstimmungen.

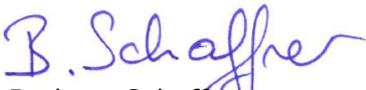
Die Gemeindepräsidentin schliesst den offiziellen Teil der Versammlung mit dem Dank für die Teilnahme und den besten Wünschen für die Heimkehr.

---

Schluss der Versammlung: 22.35 Uhr

---

Für das Protokoll:

  
Barbara Schaffner  
Gemeindepräsidentin

  
Werner Wegmann  
Gemeindeschreiber

Otelfingen, 17. Dezember 2021