

BELEUCHTENDER BERICHT

Gemeindeversammlung

Mittwoch, 8. Juli 2020 um 20.00 Uhr
im Geroldswilersaal im Hotel Geroldswil

Geschäfte	Seite
1. Genehmigung der Jahresrechnung 2019	2 - 15
2. Externe Bewirtschaftung – befristeter Bewirtschaftungsvertrag mit Grebimmo GmbH, Birmensdorf – Genehmigung Anschlussvereinbarung und jährlich wiederkehrender Kredit im Sinne von Art. 11 Ziff. 6 Gemeindeordnung	16 - 18
3. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz	

Geschäft 1 Genehmigung der Jahresrechnung 2019

Antrag

Die Jahresrechnung 2019 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 648'459.31 in der Erfolgsrechnung, mit Nettoinvestitionen von CHF 1'792'508.96 im Verwaltungsvermögen, mit Nettoveränderungen von CHF 13'164'339.83 im Finanzvermögen und einem Eigenkapital von CHF 17'936'597.64 wird genehmigt.

Erläuterungen

Die Jahresrechnung schliesst in der Laufenden Rechnung bei einem Aufwand von CHF 23'580'851.83 und Erträgen von CHF 24'229'311.14 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 648'459.31 ab. Gegenüber dem Voranschlag, welcher mit einem Ertragsüberschuss von CHF 28'040.00 rechnete, schliesst die Rechnung 2019 um rund CHF 620'000.00 besser ab. Im Rechnungsergebnis sind CHF 750'000.00 an Einlagen in die finanzpolitischen Reserven enthalten.

Erfolgsrechnung

Die rund 7.9 Millionen Franken budgetierten Steuererträge wurden erreicht. Der geschätzte einfache Staatssteuerertrag zu 100% wurde ebenfalls erreicht, die Steuererträge aus früheren Jahren sind um rund CHF 21'000.00 höher ausgefallen wogegen die Nach- und Strafsteuern um rund CHF 115'000.00 gesunken sind. Auch bei den Quellensteuern ist der Ertrag um rund CHF 50'000.00 gesunken. Der Trend der letzten Jahre mit rückläufigen Steuererträgen sank leicht, aber im Vergleich zum Kantonsdurchschnitt entwickelte sich die Steuerkraft in Geroldswil immer noch rückläufig. Dies führte dazu, dass Geroldswil erstmals im Jahr 2015 und jetzt auch für das Jahr 2020 einen Zuschussbeitrag aus dem Finanzausgleich erhalten wird. Zum guten Abschluss haben die CHF 2'559'000.00 Erträge aus Grundstückgewinnsteuern beigetragen (+ CHF 359'000.00). Die 69 veranlagten Handänderungen führten in 26 Fällen zu Grundstückgewinnsteuern.

Einsparungen in der Höhe von über CHF 350'000.00 führten ebenfalls zum besseren Rechnungsabschluss. Dazu zählen unter anderem Minderaufwendungen von rund CHF 60'000.00 für Unterhalts-, Energie- und allgemeinen Betriebskosten der Freizeitanlagen, CHF 60'000.00 für Unterhalts- und Betriebskosten des Hallenbads und weitere CHF 100'000.00 in der ambulanten Krankenpflege. Auch beim Personalaufwand sind rund CHF 125'000.00 weniger Kosten für Besoldung und Sozialleistungen angefallen als budgetiert. CHF 2'000'000.00 an Fremdkapital wurden im Jahr 2019 zurückbezahlt und nicht mehr neu aufgenommen. Das führte zu rund CHF 15'000.00 weniger Passivzinsen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die 37 Millionen Franken Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten beträgt 0.70%. Im Weiteren sind geringere Unterhaltskosten und Investitionen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungen Grund für die geringere Entnahme aus Spezialfinanzierungen in der Höhe von rund CHF 470'000.00. Diverse Rückerstattungen aus Dienstleistungen im Betrage von rund CHF 150'000.00 verbessern das Ergebnis ebenfalls.

Die markantesten Abweichungen zum Budget im Überblick:

			Verbesserungen (-)	<u>Verschlechterungen (+)</u>
Personalaufwand	Minderaufwand	- CHF	125'000.00	
Sach- und übriger Betriebsaufwand	Minderaufwand	- CHF	408'000.00	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	Minderaufwand	- CHF	493'000.00	
Gemeindestrassen Betrieb und Unterhalt	Minderaufwand	- CHF	296'000.00	
Soziale Sicherheit	Mehraufwand	+ CHF	376'000.00	
Grundsteuern	Mehrertrag	- CHF	359'000.00	
Buchgewinn von Anlagen	Mehrertrag	- CHF	183'000.00	
Entnahme aus Spezialfinanzierungen	Minderertrag	+ CHF	470'000.00	

Die Soziale Sicherheit (Kontengruppe 5) weist gegenüber dem Budget ein um CHF 376'000.00 höherer Nettoaufwand aus. Dieser höherer Nettowaufwand ist hauptsächlich auf die in der Sozialen Sicherheit enthaltene gesetzliche wirtschaftliche Hilfe zurückzuführen. Die Sozialhilfeausgaben konnten gegenüber Budget um über CHF 127'000.00 reduziert werden. Hingegen blieben die Einnahmen hinter den Erwartungen zurück. Die Hauptgründe liegen im geringeren Anspruch auf Kostenersatz des Kantons Zürich von über CHF 203'000.00 und nicht eingetroffene Rückerstattungen aus IV-Verfahren. Durch die negativen IV-Entscheide fehlen in der wirtschaftlichen Sozialhilfe sowohl die oft über Jahre rückwirkenden Renten wie auch die entsprechenden Zusatzleistungen. Aber auch budgetierte Rückerstattungen aus Erbschaftsfällen konnten nicht realisiert werden.

Der Betrieb und Unterhalt der Gemeindestrassen weist ein um CHF 296'000.00 besseres Nettoergebnis gegenüber dem Budget aus. Tiefere Ausgaben beim Unterhalt der Strassen / Verkehrswege von CHF 202'000.00 tragen hauptsächlich zum besseren Ergebnis bei. Die zu tief bemessenen Gebühren im Bereich Spezialfinanzierungen (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) sorgen für das nicht akzeptable Ergebnis. Neue Wasser- und Abwasserreglementierungen und damit verbundene Gebührentarifanpassungen stehen in Erarbeitung und sollen die notwendigen Korrekturen erbringen.

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen schliesst bei Ausgaben von CHF 2'144'818.80 und Einnahmen von CHF 352'309.84 mit Nettoinvestitionen von CHF 1'792'508.96 ab. Insgesamt wurden rund CHF 1'000'000.00 weniger investiert als geplant.

Der Investitionsbeitrag an die Gruppenwasserversorgung ist aufgrund von verschobenen Projekten um rund CHF 272'000.00 tiefer ausgefallen.

Auch mussten verschiedene Wasserversorgungsleitungen aufgrund von Koordinationsarbeiten mit der Limeco zurückgestellt werden. Es wurden CHF 185'000.00 weniger investiert.

In der Abwasserbeseitigungen wurde rund CHF 470'000.00 weniger investiert. Hauptgründe für die Differenz sind diverse Verschiebungen und Verzögerungen beim "Entwässerungsprojekt Fahrweid" (Gemeinschaftsprojekt Geroldswil / Weiningen / LI-MECO).

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Die Investitionsrechnung im Finanzvermögen schliesst mit einer Nettoveränderung von CHF 13'164'339.83 ab.

Für das Überbauungsprojekt Baufeld Ost im Zentrum hat das Stimmvolk am 21. Mai 2017 dem Baukredit in der Höhe von CHF 34 Millionen zugestimmt. Im Berichtsjahr sind Kosten von rund CHF 12.2 Millionen angefallen. Total wurde im Projekt "Baufeld Ost / Huebegg" bereits CHF 20.5 Millionen investiert.

Für einen Studienauftrag im selektiven Verfahren für das Baufeld Hotel und die anschließende Planung der Umnutzung des Hotel Geroldswil in altersgerechten Wohnraum, der Neugestaltung des Erdgeschosses mit einem neuen Gemeindesaal, einem Gastronomiebetrieb sowie Gewerbe- und Dienstleistungsräume und einem rückwärtig gelegenen Ergänzungsbau mit Familienwohnungen hat die Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2017 einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1'946'000.00 bewilligt. Im Berichtsjahr sind Kosten in der Höhe von rund CHF 904'000.00 angefallen. Total wurden bereits rund CHF 1'348'000.00 des genehmigten Kredites beansprucht.

Bilanz

Die Bilanz weist Aktiven und Passiven in der Höhe von CHF 71'889'597.50 aus. Das Eigenkapital erfährt folgende Änderung:

Eigenkapital am 01.01.2019	CHF 16'353'858.02
Einlagen Spezialfinanzierung	+ CHF 204'554.24
Entnahmen Spezialfinanzierung	- CHF 20'273.93
Einlagen finanzpolitische Reserve	+ CHF 750'000.00
Ertragsüberschuss aus Erfolgsrechnung 2019	+ CHF 648'459.31
Eigenkapital per 31.12.2019	CHF 17'936'597.64

Antrag des Gemeinderates

Dank verschiedenen Sparanstrengungen und den überdurchschnittlich hohen Grundstückgewinnsteuern hat sich die Erfolgsrechnung in den vergangenen Jahren etwas stabilisiert.

Die Haushaltsituation bleibt geprägt von ausserordentlich hohen Investitionen im Finanzvermögen. Nebst der Überbauung Huebegg wird 2022 auch die Ausführung des Baufeldes Hotel erstmals im Plan berücksichtigt. Mit dem Bezug der neuen Überbauung Huebegg verbessert sich die Erfolgsrechnung ab 2020 dank Mieterträgen.

Ohne aufwandseitige Überraschungen (Soziales, Pflegefinanzierung etc.) kann bei stabilem Steuerfuss mit ausgeglichenen Ergebnissen gerechnet werden.

Die Selbstfinanzierung erreicht nur unterdurchschnittliche Werte. Da im Verwaltungsvermögen keine hohen Investitionen vorgesehen sind, steigt das Nettovermögen leicht an. Die verzinslichen Schulden erreichen aufgrund der Investitionen im Finanzvermögen 63 Mio. Franken und erreichen damit ein ausserordentlich hohes Niveau mit entsprechendem Zinssatzänderungsrisiko. Die geplanten Massnahmen bei den Gebührenhaushalten sind sowohl beim Wasser als auch beim Abwasser nötig. Demgegenüber kann beim Abfall eine Tarifsenkung erwogen werden. Die grössten Haushalttrisiken sind aktuell bei einem Einbruch im Finanzausgleich (kantonaler Mittelwert Steuerkraft, Auswirkungen Steuervorlage), tieferen Grundstückgewinnsteuern, höheren Zinsen, einer geringeren Rendite bei den Finanzliegenschaften oder ungünstigen gesetzlichen Veränderungen auszumachen.

Der Gemeinderat beantragt der Stimmbevölkerung die Genehmigung der Jahresrechnung 2019.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung der Jahresrechnung 2019 zuzustimmen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes
Gemeindepräsident

Gregor Jurt
Gemeindeschreiber

Abschied RPK vom 11. Mai 2020

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Antrag Jahresrechnung 2019 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt Annahme dieses Antrages.

Rechnungsprüfungskommission

Renata Tanner
Präsidentin

Andreas Brüsweiler
Aktuar

	Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018
Gestuffer Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	4'649'723.29	4'775'693.00	0.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'748'616.00	3'339'650.00	0.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	296'772.60	789'800.00	0.00
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	204'554.24	75'300.00	0.00
36 Transferaufwand	12'073'060.24	12'287'822.00	0.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
Total betrieblicher Aufwand	20'972'726.37	21'268'265.00	0.00
40 Fiskalertrag	10'532'688.76	10'153'000.00	0.00
41 Regalien und Konzessionen	4'375.00	8'000.00	0.00
42 Entgelte	4'042'555.75	3'668'950.00	0.00
43 Verschiedene Erträge	5'879.90	0.00	0.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	28'120.78	500'600.00	0.00
46 Transferertrag	7'093'370.87	7'229'955.00	0.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
Total betrieblicher Ertrag	21'706'991.06	21'560'505.00	0.00
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	734'264.69	292'240.00	0.00
34 Finanzaufwand	648'677.51	716'100.00	0.00
44 Finanzertrag	1'312'872.13	1'201'900.00	0.00
Ergebnis aus Finanzierung	664'194.62	485'800.00	0.00
Operatives Ergebnis	1'398'459.31	778'040.00	0.00
38 Ausserordentlicher Aufwand	750'000.00	750'000.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	-750'000.00	-750'000.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	648'459.31	28'040.00	0.00
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39 Interne Verrechnungen	1'209'447.95	1'067'600.00	0.00
49 Interne Verrechnungen	1'209'447.95	1'067'600.00	0.00
Total Aufwand	23'580'851.83	23'801'965.00	0.00
Total Ertrag	24'229'311.14	23'830'005.00	0.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen	Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018
50 Sachanlagen	1'782'303.65	2'430'000.00	0.00
51 Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52 Immaterielle Anlagen	3'491.25	0.00	0.00
54 Darlehen	0.00	0.00	0.00
55 Beteiligung und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56 Eigene Investitionsbeiträge	359'023.90	705'100.00	0.00
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben	2'144'818.80	3'135'100.00	0.00
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61 Rückerstattungen	36'340.00	0.00	0.00
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	315'969.84	130'000.00	0.00
64 Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65 Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen	352'309.84	130'000.00	0.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen			
Total Investitionsausgaben	2'144'818.80	3'135'100.00	0.00
Total Investitionseinnahmen	352'309.84	130'000.00	0.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-1'792'508.96	-3'005'100.00	0.00
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)			

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018
70	Investitionen in Sachanlagen	13'164'447.58	16'650'000.00	0.00
72	Erwerbs- und Verkaufsbekanntkosten von Sachanlagen	6'940.40	0.00	0.00
75	Übertragung von Sachanlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	183'751.85	0.00	0.00
	Total Ausgaben	13'355'139.83	16'650'000.00	0.00
80	Verkauf von Sachanlagen	190'800.00	0.00	0.00
82	Beiträge Dritter für Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sachanlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
	Total Einnahmen	190'800.00	0.00	0.00
	Investitionen im Finanzvermögen			
	Total Ausgaben	13'355'139.83	16'650'000.00	0.00
	Total Einnahmen	190'800.00	0.00	0.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	-13'164'339.83	-16'650'000.00	0.00
	Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)			

Jahresrechnung 2019

Politische Gemeinde Geroldswil

Bilanz

	01.01.2019	31.12.2019
Aktiven		
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		11'540'045.31
101 Forderungen	30'196'551.57	6'295'970.83
102 Kurzfristige Finanzanlagen	3'365'472.58	2'000'000.00
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	4'170'476.15
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	2'745'208.30	0.00
Umlaufvermögen	36'307'232.45	24'006'492.29
107 Finanzanlagen	0.00	0.00
108 Sachanlagen FV	26'673'471.89	39'837'811.72
Anlagevermögen Finanzvermögen*	26'673'471.89	39'837'811.72
Total Finanzvermögen	62'980'704.34	63'844'304.01
140 Sachanlagen VV	4'270'604.33	5'546'652.54
142 Immaterielle Anlagen	0.00	0.00
144 Darlehen	0.00	0.00
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	1'378'298.00	1'378'298.00
146 Investitionsbeiträge	941'095.67	1'120'342.95
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	6'589'998.00	8'045'293.49
Total Verwaltungsvermögen	6'589'998.00	8'045'293.49
Total Aktiven	69'570'702.34	71'889'597.50
*Total Anlagevermögen	33'263'469.89	47'883'105.21

Politische Gemeinde Geroldswil
Bilanz

	01.01.2019	31.12.2019
Passiven		
200 Laufende Verbindlichkeiten	11'749'803.33	13'632'638.99
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'000'000.00	2'000'000.00
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	512'470.45	555'722.40
205 Kurzfristige Rückstellungen	770'400.69	1'484'649.32
Kurzfristiges Fremdkapital	15'032'674.47	17'673'010.71
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	37'000'000.00	35'000'000.00
208 Langfristige Rückstellungen	1'144'971.45	1'248'637.60
209 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	39'198.40	31'351.55
Langfristiges Fremdkapital	38'184'169.85	36'279'989.15
Total Fremdkapital	53'216'844.32	53'952'999.86
290 Spezialfinanzierung im Eigenkapital	3'253'863.49	3'438'143.80
291 Fonds im Eigenkapital	0.00	0.00
292 Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293 Vorfinanzierungen	0.00	0.00
Zweckgebundenes Eigenkapital	3'253'863.49	3'438'143.80
294 Finanzpolitische Reserve	0.00	750'000.00
295 Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	1'023'584.86	0.00
296 Neubewertungsreserve Finanzvermögen	-4'520'074.75	0.00
299 Bilanzüberschuss / -fehlbetrag	16'596'484.42	13'748'453.84
Zweckfreies Eigenkapital	13'099'994.53	14'498'453.84
Total Eigenkapital	16'353'858.02	17'936'597.64
Total Passiven	69'570'702.34	71'889'597.50

Erfolgsrechnung - Zusammensetzung nach Aufgabenbereichen

Jahresrechnung 2019
 Politische Gemeinde Geroldswil

Kto.-Nr.	Bezeichnung	Rechnung 2019		Budget 2019		Rechnung 2018	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG Nettoaufwand	3'511'790.70	1'863'357.20 1'648'433.50	3'211'843	1'719'300 1'492'543	0.00	0.00
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT Nettoaufwand	1'829'108.08	853'668.79 975'439.29	2'228'422	1'219'300 1'009'122	0.00	0.00
2	BILDUNG Nettoertrag	51'243.45 33'763.55	85'007.00	56'900 11'700	68'600	0.00	0.00
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT Nettoaufwand	1'327'663.61	588'101.81 739'561.80	1'475'300	632'665 842'635	0.00	0.00
4	GESUNDHEIT Nettoaufwand	1'370'391.20	0.00 1'370'391.20	1'485'100	20'460 1'464'640	0.00	0.00
5	SOZIALE SICHERHEIT Nettoaufwand	8'960'983.09	3'993'895.79 4'967'087.30	8'101'200	3'510'280 4'590'920	0.00	0.00
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG Nettoaufwand	1'317'620.30	445'784.65 871'835.65	1'613'300	444'600 1'168'700	0.00	0.00
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG Nettoaufwand	2'219'363.73	2'032'364.28 187'019.45	2'715'800	2'540'200 175'600	0.00	0.00
8	VOLKSWIRTSCHAFT Nettoertrag	18'218.34 463'331.31	481'549.65	22'800 438'200	461'000	0.00	0.00
9	FINANZEN UND STEUERN Nettoertrag	3'622'908.64 10'262'673.33	13'885'581.97	2'919'340 10'294'260	13'213'600	0.00	0.00

Erfolgsrechnung - Zusammensetzung nach Aufgabenbereichen

Jahresrechnung 2019
Politische Gemeinde Geroldswil

Kto.-Nr.	Bezeichnung	Rechnung 2019		Budget 2019		Rechnung 2018	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	Ertragsüberschuss	24'229'311.14	24'229'311.14	23'830'005	23'830'005	0.00	0.00
	Aufwandüberschuss	24'229'311.14	24'229'311.14	23'830'005	23'830'005	0.00	0.00

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Jahresrechnung 2019
 Politische Gemeinde Geroldswil

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2019		Budget 2019		Rechnung 2018	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG Nettoausgaben	128'000.00	0.00	150'000	0	0.00	0.00
		128'000.00		150'000		
3 KULTUR, SPORT UND FREIZEIT Nettoausgaben	133'445.10	0.00	143'300	0	0.00	0.00
		133'445.10		143'300		
5 SOZIALE SICHERHEIT Nettoausgaben	45'969.25	0.00	110'000	0	0.00	0.00
		45'969.25		110'000		
6 VERKEHR Nettoausgaben	443'038.60	36'340.00	580'000	0	0.00	0.00
		406'698.60		580'000		
7 UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG Nettoausgaben	1'394'365.85	315'969.84	2'151'800	130'000	0.00	0.00
		1'078'396.01		2'021'800		
9 FINANZEN UND STEUERN Nettoeinnahmen	352'309.84	2'144'818.80	130'000	3'135'100	0.00	0.00
	1'792'508.96		3'005'100			
Einnahmenüberschuss	2'497'128.64	2'497'128.64	3'265'100	3'265'100	0.00	0.00
Ausgabenüberschuss						
	2'497'128.64	2'497'128.64	3'265'100	3'265'100	0.00	0.00

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Jahresrechnung 2019
 Politische Gemeinde Geroldswil

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2019		Budget 2019		Rechnung 2018	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9 FINANZEN UND STEUERN	13'355'247.58	13'355'247.58	16'650'000	16'650'000	0.00	0.00
Nettoeinnahmen	13'355'247.58	13'355'247.58	16'650'000	16'650'000	0.00	0.00
Einnahmenüberschuss						
Ausgabenüberschuss	13'355'247.58	13'355'247.58	16'650'000	16'650'000	0.00	0.00

Geschäft 2 Externe Bewirtschaftung – befristeter Bewirtschaftungsvertrag mit Grebimmo GmbH, Birmensdorf – Genehmigung Anschlussvereinbarung und jährlich wiederkehrender Kredit im Sinne von Art. 11 Ziff. 6 Gemeindeordnung

Antrag

Die Anschlussvereinbarung mit der Firma Grebimmo GmbH für die externe Bewirtschaftung per 1. Januar 2021 (vgl. Aktenaufgabe) und die dafür erforderlichen jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 64'620.00 ab dem Jahr 2021 bis 2024 werden im Sinne von Art. 11 Ziffer 6 Gemeindeordnung genehmigt.

Erläuterungen

Mit GRB 54 vom 25. Februar 2019 wurde als Ergebnis der Ausschreibung die Firma Grebimmo GmbH, Birmensdorf, mit dem Dienstleistungsauftrag der externen Liegenschaftsbewirtschaftung beauftragt. Die entsprechenden Liegenschaften der Gemeinde im

Finanzvermögen wurden für den Bewirtschaftungsvertrag bezeichnet. Es handelt sich dabei aktuell um Mietwohnungen und Parkplätze mit einem Bruttomietzins von Fr. 789'600.00 pro Jahr.

Bewirtschaftungsvertrag (Phase 1)

Im Gespräch zwischen Vertretungen der Gemeinde Geroldswil und der Grebimmo GmbH, Birmensdorf wurde der Bewirtschaftungsvertrag auf Basis deren Angebot vom 31. Januar 2019 bereinigt. Vereinbarungsgemäss verrechnet die Grebimmo GmbH, Birmensdorf die Liegenschaftsverwaltung mit 2,9 % des Brutto-Mietzinsenertrages pro Jahr (Phase 1). Dies entspricht einer pauschalen Honorarsumme von jährlich rund Fr. 22'617.00 inkl. MwSt. Darin eingeschlossen ist quasi ein „Rundum-Service“ wie es die Gemeinde in den Ausschreibungsunterlagen umschrieben hat. Dieser Betrag liegt innerhalb des Kompetenzrahmens des Gemeinderates (Art. 11 Ziff. 6 Gemeindeordnung).

Der Gemeinderat hat mit GRB 83 vom 23. März 2019 den befristeten Bewirtschaftungsvertrag (Phase 1) für die bezeichneten Liegenschaften im Finanzvermögen genehmigt und zugleich auch einen unbefristeten Mandatsvertrag für die Erstvermietung "Baufeld Ost – Huebegg" mit der Grebimmo GmbH, Birmensdorf abgeschlossen. Der Bewirtschaftungsvertrag wurde bis 31. Dezember 2020 befristet mit der Option um Verlängerung bzw. Erweiterung mit der Liegenschaft "Huebegg" um weitere vier Jahre.

Bewirtschaftungsvertrag (Phase 2)

Bei der Beanspruchung der Option (Phase 2) gelten für den Bewirtschaftungsvertrag die Konditionen wie sie die Grebimmo GmbH, Birmensdorf in der Offerte vom 31. Januar 2019 formuliert hat. Demnach ist mit rund 2,76 % des Bruttomietzinsenertrages von Fr. 2'341'600.00 (inkl. Mietzinsenerträge Baufeld Ost - Huebegg), also Fr. 64'620.00 pro Jahr zu rechnen.

Kosten Grebimmo GmbH

	<u>Jahre 2021-2024</u>
Total Brutto-Mietzinsenträge, hochgerechnet Kalenderjahr	Fr. 789'600.00
Bruttomiettertrag (Huebegg)	Fr. 1'552'000.00
Total Brutto-Mietzinsenträge	Fr. 2'341'600.00
Kosten Liegenschaftenverwaltung inkl. MwSt./Jahr	Fr. 64'620.00
In % der Mietzinsenträge	% 2.760
Kosten für Belange der Erstvermietung	Fr. 127'726.60

Rechtliches

Der Gemeindeversammlung steht nach Art. 11 Ziffer 6 der Gemeindeordnung der Abschluss von Vereinbarungen mit anderen Gemeinden über die gemeinsame Durchführung von Aufgaben und deren Änderungen zu, sofern damit die Übertragung von hoheitlichen Befugnissen verbunden ist; in den übrigen Fällen ist die Gemeindeversammlung zuständig, wenn die Verträge neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 150'000.00 oder neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 30'000.00 zur Folge haben.

Antrag des Gemeinderates

Im beleuchtenden Bericht des Gemeinderates zur Urnenabstimmung über den Baukredit des Baufeldes Ost vom 21. Mai 2017 hat der Gemeinderat bekundet, dass die Gemeinde das Neubauprojekt erstellen, finanzieren und bewirtschaften wird.

Aufgrund der zunehmenden Intensität und Volumen der eigenen Mietobjekte mit dem Bauobjekt Huebegg, ist aus Sicht des Gemeinderates die erweiterte Auslagerung der Liegenschaftsbewirtschaftung eine unumgängliche Lösung. Zudem konnte mit der Firma Grebimmo GmbH als ein spezialisierter Immobiliendienstleister, der über ein langjähriges Immobilienwissen sowie über ein gutes Beziehungsnetz verfügt, ein zuverlässiger Partner gewonnen werden. Die Zusammenarbeit im Rahmen der Phase 1 hat sich als gewinnbringend und zuverlässig gezeigt. Es erfolgt ein aufschlussreiches Quartal-Reporting.

Daher beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Anschlussvereinbarung mit der Firma Grebimmo GmbH für die Durchführung der externen Liegenschaftsbewirtschaftung per 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2024 sowie die dafür erforderlichen jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 64'620.00 für die Jahre 2021 bis 2024 im Sinne von Art. 11 Ziffer 6 Gemeindeordnung.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vorliegendm Antrag Externe Bewirtschaftung – befristeter Bewirtschaftungsvertrag mit Grebimmo GmbH, Birmensdorf – Genehmigung Anschlussvereinbarung und jährlich wiederkehrender Kredit im Sinne von Art. 11 Ziff. 6 Gemeindeordnung zuzustimmen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes
Gemeindepräsident

Gregor Jurt
Gemeindeschreiber

Abschied RPK vom 4. Mai 2020

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Antrag Externe Bewirtschaftung – befristeter Bewirtschaftungsvertrag mit Grebimmo GmbH, Birmensdorf – Genehmigung Anschlussvereinbarung und jährlich wiederkehrender Kredit im Sinne von Art. 11 Ziff. 6 Gemeindeordnung geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt Annahme dieses Antrages.

Rechnungsprüfungskommission

Renata Tanner
Präsidentin

Andreas Brüsweiler
Aktuar