

BELEUCHTENDER BERICHT

Gemeindeversammlung

Montag, 6. Dezember 2021 um 20.00 Uhr
im Schulhaus Huebwies, Mehrzwecksaal

Geschäfte	Seite
1. Genehmigung des Voranschlags 2022 und Festsetzung des Steuerfusses	2-6
2. Zentrumsüberbauung Huebegg (Baufeld Ost) – Genehmigung Bau- und Kreditabrechnung	7-13
3. Genehmigung der Verordnung über die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes	14-16
4. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz	

Geschäft 1 Genehmigung des Voranschlags 2022 und Festsetzung des Steuerfusses

Antrag

1. Das Budget zeigt einen Aufwand von CHF 25'254'800.00 und einen Ertrag von CHF 19'354'200.00 auf, sodass ein durch Steuern zu deckender Aufwandüberschuss von CHF 5'900'600.00 verbleibt. Bei einem mutmasslichen einfachen Staatssteuerertrag zu 100% von CHF 13'850'000.00 wird zur Deckung des Aufwandüberschusses ein Steuerfuss von 43% erhoben, was CHF 5'955'500.00 entspricht. Der daraus resultierende Ertragsüberschuss von CHF 54'900.00 wird dem Eigenkapital zugeführt. Mit Ausgaben von CHF 2'275'000.00 und Einnahmen von CHF 350'000.00 betragen die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen CHF 1'925'000.00. Die Investitionsrechnung im Finanzvermögen schliesst mit einer Nettoveränderung im Betrag von CHF 7'067'000.00 ab. Das Budget 2022 sei zu genehmigen.
2. Der Steuerfuss für die Politische Gemeinde Geroldswil sei auf 43 % (bisher 46 %) festzusetzen.

Erläuterungen

1. Budget 2022

1.1 Allgemeine Einleitung zum Budget 2022

Das vorliegende Budget rechnet mit einem Ertragsüberschuss in der Höhe von CHF 54'900.00. Der ordentliche Steuerertrag von CHF 5'955'500.00 liegt CHF 406'300.00 unter dem Vorjahresbudget.

Bei den Grundstückgewinnsteuern wird im Budget 2022 mit Einnahmen von 2.5 Millionen Franken gerechnet.

Dank guten Jahresabschlüssen in den Vorjahren, den Mieteinnahmen aus dem Wohn- und Gewerbehause "Huebegg" (es wurde eine Auslastung von 100% budgetiert) und den Grundstückgewinnsteuern, kann der Steuerfuss im Jahr 2022 trotz vorhandenen Haushaltsrisiken im konjunkturellen Umfeld (Steuern und Finanzausgleich), stärkeren Aufwandszunahmen, Coronavirus-Pandemie, etc., auf 43% gesenkt werden.

Der Aufwand in der Kostenstelle Soziale Sicherheit (Sozialhilfe, Heimplatzierungen, Zusatzleistungen usw.) ist bis Rechnungsjahr 2020 stetig gestiegen. Im Budget 2021 konnte erstmals damit gerechnet werden, dass er sinken wird und auch im Jahr 2022 wird mit einer weiteren Senkung gerechnet.

Es ist eine Minderung des Nettoaufwandes von rund CHF 503'300.00 budgetiert. Der Sozialaufwand zeigt sich im Rechnungsjahr 2022 mit einer Aufwandminderung von netto CHF 4'861'000.00 auf CHF 4'357'700.00.

Unmittelbar dürfte die Coronavirus-Pandemie zu tieferen Erträgen bzw. einem abgeschwächten Wachstum führen (Steuern und Ressourcenausgleich). Dies kann sich ungünstig auf den Arbeitsmarkt auswirken, weshalb mittelfristig mit mehr Sozialaufwendungen gerechnet werden muss. Hingegen bringen Gesetzesänderungen wie bei den Zusatzleistungen (Erhöhung der Staatsbeiträge von 50% auf neu 70%) höhere Erträge oder dann tiefere Kosten wie beim revidierten Kinder- und Jugendheimgesetz, was sich positiv auf den Haushalt des Budgets 2022 auswirkt.

Das Aufwandwachstum konnte im Budget 2022 weiter gebremst werden. Die Erträge von rund CHF 5'955'500.00 (Steuerfuss 43%) stehen einem zu erwartendem Aufwand von CHF 5'900'600.00 gegenüber.

Um die bestehenden Verschuldungen abbauen zu können, sind auch weiterhin Ertragsüberschüsse zu erzielen. Mit dem Budget 2022 wird dieses Ziel erreicht.

Gemäss § 92 des neuen Gemeindegesetzes muss das Budget mittelfristig ausgeglichen sein. Der mittelfristige Haushaltsausgleich soll ein ausgewogenes Verhältnis von Aufwand und Ertrag in einem Zeitraum von acht Jahren ermöglichen. Der geforderte Haushaltsausgleich wird durch eine umsichtige Aufgaben- und Finanzplanung sowie eine möglichst präzise Budgetierung und konsequente Kosteneinhaltung erreicht, insgesamt hat die Selbstfinanzierung zugenommen bleibt jedoch unterdurchschnittlich im Vergleich anderer zürcherischen Gemeinden. Der Gemeinderat wird in den kommenden Jahren weiterhin ein Augenmerk auf aufwandsenkende Massnahmen legen, wenn immer möglich ohne Leistungsabbau

2. Konjunktur, Wirtschaftsprognosen

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

3. Gesamtübersicht

Das Budget 2022 weist in der Erfolgsrechnung gegenüber dem Vorjahr ein um CHF 551'900.00 schlechteres Ergebnis aus. Folgende Positionen weichen stärker vom Budget 2021 ab:

Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Mehraufwand	CHF 80'000.00
Kultur, Sport und Freizeit	Mehraufwand	CHF 200'000.00
Gesundheit	Mehraufwand	CHF 240'000.00
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	Mehraufwand	CHF 130'000.00
Finanzen und Steuern	Minderertrag	CHF 490'000.00
Total		<u>CHF 1'140'000.00</u>

Soziale Sicherheit	Minderaufwand	CHF 504'000.00
Volkswirtschaft	Mehrertrag	CHF 80'000.00
Total		<u>CHF 584'000.00</u>

3.1 Ordentliche Steuern

Das Gemeindeamt Zürich empfiehlt, die Steuererträge 2021 von natürlichen Personen für das Jahr 2022 zu übernehmen. Bei den juristischen Personen entwickeln sich die Steuererträge kantonsweit uneinheitlich und sind deshalb individuell zu berücksichtigen. Die Steuererträge aus Vorjahren werden nach dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre berücksichtigt. Die übrigen Steuern wie Quellensteuern, Steuerauscheidungen usw. bleiben in etwa gleich. Der Steuerertrag 2022, ohne die Grundstückgewinnsteuern, beläuft sich auf CHF 6'557'200.00 (Steuerfuss 43%). Das sind rund CHF 459'400.00 weniger als im Vorjahr.

3.2 Grundstückgewinnsteuern

Die bisher jährlichen Erträge aus Grundstückgewinnsteuern sind erfreulich. Für das Budgetjahr 2022 wird mit CHF 2'500'000.00 gerechnet. Der Gemeinderat geht davon aus, dass sich das Niveau der anfallenden Grundstückgewinnsteuern auch mittelfristig halten wird.

3.3 Finanzausgleich

Der Finanzausgleich ermöglicht den Gemeinden, die Erfüllung ihrer Aufgaben zu finanzieren und sorgt dafür, dass die Steuerfüsse nicht erheblich voneinander abweichen. Aufgrund der weiterhin schwachen Steuerkraft, kann mit einem Finanzausgleich von CHF 1'008'000.00 gerechnet werden.

3.4 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

In der Investitionsrechnung sind Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von rund 1.9 Millionen Franken geplant. Davon entfallen auf die gebührenfinanzierten Bereiche der Wasser- und Abwasserversorgung sowie Abfallbeseitigung rund 0.45 Millionen Franken.

Neben Investitionen im Bereich der Spezialfinanzierungen, sind im steuerfinanzierten Bereich Nettoinvestitionen von 1.4 Millionen Franken geplant. Wovon für die öffentliche Sicherheit CHF 55'000.00, für die Bibliothek CHF 630'000.00, für die Soziale Sicherheit CHF 20'000.00, für den Strassenbereich rund CHF 550'000.00 und für den Ausbau behindertengerechte Haltekante CHF 100'000.00 benötigt werden. Letztlich sind noch Investitionsbeiträge von CHF 120'000.00 für die Gebietsplanung Werd/Fahrweid und der Revision Nutzungsplanung - Teilprojekt budgetiert.

3.5 Investitionsrechnung Finanzvermögen

Nettoinvestitionen im Finanzvermögen sind für das Projekt "Umnutzung des Hotels im Zentrum" mit CHF 7'067'000.00 vorgesehen.

4. Laufende Rechnung / Aufgabenbereiche

4.1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Der Nettoaufwand steigt von CHF 998'400.00 auf CHF 1'085'600.00. Im Wesentlichen trägt für die Zunahme von rund CHF 87'200.00 das Betriebs- und Gemeindeammannamt Geroldswil-Oetwil a.d.L.-Weiningen bei. Aufgrund steigender Betreibungen und damit verbundenen Erhöhung des Ressourcenbedarfs ist eine zusätzliche Vollzugperson (60%) vorgesehen.

4.2 Kultur, Sport und Freizeit

Der Nettoaufwand steigt von CHF 819'500.00 auf CHF 1'019'600.00. Für den höheren Aufwand von rund CHF 200'100.00 trägt die wesentlich grössere Bibliothek (Umzug 2022 auf den Dorfplatz) und das damit verbesserte Angebot bei.

4.3 Gesundheit

Der Nettoaufwand von CHF 1'591'300.00 ist um rund CHF 248'500.00 höher budgetiert als im Jahr 2021. Für die höheren Aufwände tragen die Beiträge an Leistungen der Langzeitpflege und die Pflegeleistungen der ambulanten Krankenpflege (Spitex) bei.

4.4 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Die Beiträge an die öffentlichen Unternehmungen ZVV steigen von CHF 331'800.00 auf CHF 469'300.00, was gegenüber dem Vorjahr zu einer Erhöhung von rund CHF 137'500.00 führt. Durch die Coronavirus-Pandemie sind im öffentlichen Verkehr massive Ausfälle zu verzeichnen, die sich im Budget 2022 negativ auswirken werden.

4.5 Soziale Sicherheit

Der Nettoaufwand sinkt von CHF 4'861'000.00 auf CHF 4'357'700.00. Dank höheren Staatsbeiträgen werden die Zusatzleistungen um CHF 195'000.00 und die Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe um CHF 466'800.00 entlastet. Auf der Gegenseite belastet das neue Kinder- und Jugendheimgesetz das Budget um CHF 229'700.00.

4.6 Volkswirtschaft

Der Mehrertrag von rund CHF 80'000.00 entfällt auf die Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank. Im Jahr 2022 wird mit einer höheren Gewinnausschüttung gerechnet.

4.7 Finanzen und Steuern

Der Nettoertrag beträgt CHF 10'741'200.00. Dies sind rund CHF 495'700.00 weniger als 2021. Zum Ergebnis tragen auf der Ertragsseite rund CHF 120'000.00 mehr Finanzausgleich und CHF 100'000.00 mehr Grundstückgewinnsteuern bei. Auf der Aufwandseite belasten die Ausfälle von CHF 230'000.00 für Pacht- und Mietzinsenerträge sowie CHF 459'400.00 für allgemeine Steuern.

5. Finanz- und Aufgabenplan 2021 - 2025

Der Finanz- und Aufgabenplan steht dem Gemeinderat als rollendes strategisches Führungsinstrument zur Verfügung. Dieser zeigt, dass vorwiegend nicht beeinflussbare Belastungen sowie die sinkende Steuerkraft die Mittel verknappen.

Der aktuelle Plan ist geprägt vom Grossprojekt Baufeld Hotel. Im "ordentlichen" Bereich resultieren ansprechende Kennzahlen. Die Schulden erreichen ein ausserordentliches hohes Niveau. Mit der Wertberichtigung nach Bauvollendung reduzieren sich das Nettovermögen und das Eigenkapital auf vergleichsweise tiefe Werte.

Die Erfolgsrechnung kann zwar ausgeglichen werden und längerfristig resultieren Überschüsse dank zusätzlicher Mieterträge, diese Überschüsse sind jedoch notwendig, um die schmale Eigenkapitalbasis zu erhöhen und künftige Bewertungsrisiken im Finanzvermögen aufzufangen.

Sollte sich trotz den aktuellen Annahmen die Coronavirus-Pandemie längerfristig belastend auf den Finanzhaushalt auswirken, müssten weitere Handlungsfelder in Betracht gezogen werden: Begrenzung der Aufwandentwicklung, zurückhaltende Investitionsplanung, Verkauf von Finanzvermögen, Überprüfung der Leistungen sowie Veränderung des Steuerfusses.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Budget 2022 zu genehmigen und der Steuersenkung von 3% auf 43% zuzustimmen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes
Gemeindepräsident

Gregor Jurt
Gemeindeschreiber

Empfehlung Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung das Budget 2022 sowie die Senkung des Steuerfusses zur Annahme.

Rechnungsprüfungskommission

Renata Tanner
Präsidentin

Andreas Brüscheiler
Aktuar

Geschäft 2 Zentrumsüberbauung Huebegg (Baufeld Ost) – Genehmigung Bau- und Kreditabrechnung

Antrag

Die Bauabrechnung der Baumberger & Stegmeier AG, Zürich vom 24. August 2021 sowie die Kreditabrechnung der Abteilung Finanzen vom 24. August 2021 für das Neubauprojekt Zentrumsüberbauung Huebegg (ehemals Baufeld Ost) mit Gesamtkosten von CHF 33'656'989.87 und einem Minderaufwand von CHF 1'233'810.13 gegenüber dem Gesamtkredit von CHF 34'890'800.00 sei zu genehmigen.



Erläuterungen

Allgemein

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung, sechs Workshops sowie dem Auftrag, welcher sich aus den Voten der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2013 ergab, wurden Empfehlungen für die strategische Entwicklung des Geroldswiler Zentrums mit dem Baufeld Ost - Huebegg, Baufeld West und Baufeld Hotel erarbeitet. Gemäss Schlussbericht der Begleitkommission Zentrumsentwicklung vom 8. Juli 2014 wird folgende Vision angestrebt:

Als erste Bauetappe sollte das Baufeld Ost beim Kiesplatz mit attraktiven Wohnungen, Ladenflächen und unterirdischen Parkplätzen überbaut werden, mit anschliessendem Um- und Neubau des Hotels Geroldswil in Alterswohnungen sowie einem multifunktionalen, unterteilbaren Gemeindesaal, welcher durch unterschiedliche Personen- und Interessengruppen genutzt werden kann. Über das gesamte Zentrum gesehen sind Mietwohnungen mit einem ausgewogenen Wohnungsmix für alle Zielgruppen (junge Erwachsene, Familien, Senioren) zu erstellen. Der Ausbaustandard soll eher hoch und hindernisfrei sein. Der Dorfplatz selbst soll erhalten, besser ausgerüstet/möbliert und belebt sowie ein bis zwei weitere Gastronomielokalitäten angesiedelt werden, die auf die Bevölkerung, die Region und das Gewerbe ausgerichtet sind.

Der Dorfplatz soll weiterhin als Treffpunkt-, Begegnungs- und Veranstaltungsort dienen. Das Verkehrsprojekt für die Limmattal-, Gemeindehaus-, Huebwiesen- und Stettenstrasse, mit der neuen Anordnung der Bushalteschleife und -Stelle im Zentrum, wird unterstützt. Die Huebwiesenstrasse als Ladenstrasse und -passage soll weiter aufgewertet werden. Der erste Schritt mit der Umgestaltung im Bereich des Migros-VOI, der Bäckerei-/Konditorei Frei und der Metzgerei Gnehm wurde bereits ausgeführt. Die Stimmberechtigten haben an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 dem Neubauprojekt Zentrumsüberbauung Huebegg, mit einem Baukredit im Finanzvermögen von CHF 34'890'800.00, zugestimmt.

In einem weiteren Schritt hat der Stimmbürger an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2021 der Realisierung des Neubauprojekts Hotel zugestimmt. Für das Baufeld West besteht ein Letter of Intent mit der angrenzenden Grundeigentümerin, welcher die gemeinsame Entwicklung des Baufelds beabsichtigt. Das Neubauprojekt Zentrumsüberbauung Huebegg ist abgeschlossen und die Bau- und Kreditabrechnung ist vorliegend.

Gemäss Art. 12 Ziffer 6 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Geroldswil vom 29. November 2009 steht der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Abrechnungen über Bauten zu, soweit dafür Kredite an der Urne oder durch die Gemeindeversammlung erteilt worden sind. Am 21. Mai 2017 genehmigte der Stimmbürger an der Urne den Baukredit für das Baufeld Ost – Huebegg im Betrag von CHF 34'890'800.00, weshalb für die Genehmigung der Kreditabrechnung die Gemeindeversammlung zuständig ist.

Neubauprojekt Zentrumsüberbauung Huebegg

Mit der Zentrumsüberbauung Huebegg an der Gemeindehausstrasse 2, Huebwiesenstrasse 25 und Limmattalstrasse 50, wurde Bezug zum bestehenden Dorfzentrum geschaffen sowie die Einkauf-/Ladenstrasse um einen neuen Platz erweitert und ergänzt. Das Huebegg umfasst eine zweigeschossige Unterniveaugarage, in welcher 148 Parkplätze für Mieter, Besucher, Zentrumsgäste und Angestellte angeordnet sind, ein Sockel-/Erdgeschoss mit dem Grossverteiler Coop und der Pill Group Apotheke sowie total 27 3.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschossen.

Es sind aktuell sämtliche Wohnungen vermietet. Die Vermietungsquote ist äusserst erfreulich, da alle Wohnungen bereits kurz nach dem offiziellen Bezugstermin im Herbst 2020 vermietet werden konnten. Die Eröffnung des neuen Grossvertailers Coop und der neuen Pill Group Apotheke konnte am 27. August 2020 stattfinden, die Wohnungen sind anschliessend im Oktober und November 2020 fertiggestellt worden und bezugsbereit gewesen.

Das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot in Geroldswil konnte durch den Neubau erweitert werden und präsentiert sich vielfältig. Das Herzstück des neuen Zentrums bildet der neue offene Platz mit einem Brunnen mit Wasserspiel, einem Trinkbrunnen, einer neuen Bushaltestelle, neuen Sitzmöglichkeiten und grosszügiger Neubepflanzung mit erweiterter Baumallee. Der neue Zentrumsplatz dient multifunktional als Begegnungsort, Treffpunkt und Veranstaltungsort. Das Huebegg wird, im Auftrag der Gemeinde Geroldswil, extern durch die Grebimmo GmbH, Birmensdorf bewirtschaftet und die Unterhalts- und Pflegearbeiten teilweise durch den Betriebsunterhalt der Gemeinde sichergestellt. Des Weiteren wird eine jährliche Einlage von maximal 1.5% vom Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft (vgl. Art. 3 des Reglements Liegenschaftensfonds Zentrumsüberbauung Huebegg vom 7. Dezember 2020) in den Liegenschaftensfonds getätigt, um künftige werterhaltende Erneuerungen (Unterhaltskosten) sowie grosszyklische Erneuerungen beim Huebegg sicherstellen zu können.

Die Nettomieteträge entlasten den Finanzhaushalt der Gemeinde dank langfristig tiefen Darlehenszinsen mit Laufzeiten von 10 bis 20 Jahren nachhaltig.

Zeitlos elegant und mit repräsentativem Ausdruck: Die Zentrumsüberbauung Huebegg ist durch seinen unverwechselbaren, städtebaulichen und architektonischen Charakter ein absoluter Blickfang im Dorfzentrum. Die Gemeinde Geroldswil als Bauherr setzte eine Baukommission sowie einen Bauherrenvertreter (Gemeindeschreiber) ein, welche das Projekt von Anfang an begleiteten. Zusammen mit der Bauleitung Baumberger &

Stegmeier AG, Zürich wurde ein anspruchsvolles, spannendes und sehr gelungenes, modernes Neubauprojekt realisiert.

Durch dieses Neubauprojekt wird sichergestellt, dass die Gemeinde Geroldswil auch in Zukunft ein attraktiver Wohn- und Geschäftsort bleibt. Dazu gehören eine gute Infrastruktur, ein reichhaltiges Einkaufs-, Freizeit-, Bildungs- und Dienstleistungsangebot sowie ein attraktiver Steuerfuss.

Projekttablauf

Nachfolgende wesentliche Meilensteine wurden durchlaufen:

5. August 2013	Die Idee, ein Neubauprojekt auf dem leeren Kiesplatz / Areal Ost zu entwickeln, entsteht.
17. März 2014	1. Workshop Zentrumsentwicklung (BKZ) mit der Begleitkommission
8. April 2014	2. Workshop Zentrumsentwicklung (BKZ) mit der Begleitkommission
13. Mai 2014	3. Workshop Zentrumsentwicklung (BKZ) mit der Begleitkommission
3. Juni 2014	4. Workshop Zentrumsentwicklung (BKZ) mit der Begleitkommission
24. Juni 2014	5. Workshop Zentrumsentwicklung (BKZ) mit der Begleitkommission
8. Juli 2014	6. Workshop Zentrumsentwicklung (BKZ) mit der Begleitkommission
14. Juli 2014	Kredit-Genehmigung von CHF 275'000.00 durch den Gemeinderat für einen Studienauftrag
16. September 2014 – April 2015	Durchführung des Studienauftrags durch diverse externe Planungsteams (Projektwettbewerb)
4. Mai 2015	Das Projekt des Planungsteams Baumberger & Stegmeier AG, Zürich mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich wird als Siegerprojekt gewählt.
Juni 2015 – November 2016	Erarbeitung des Gestaltungsplans, Kredit-Genehmigung von CHF 80'000.00 durch den Gemeinderat
7. Dezember 2015	Kredit-Genehmigung von CHF 1'978'000.00 durch die Gemeindeversammlung für die Projektierung
19. April – 18. Juli 2016	Vergabe der Fachplanerarbeiten
5. September 2016	Genehmigung des privaten Gestaltungsplans durch den Gemeinderat
3. Oktober 2016	Genehmigung des Vorprojekts Baufeld Ost durch den Gemeinderat
8. November 2016	Dialogveranstaltung Zentrum
5. Dezember 2016	Festsetzung des privaten Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung
14. Februar 2017	Genehmigung des privaten Gestaltungsplans durch die Baudirektion des Kantons Zürich
27. März 2017	Genehmigung Neubauprojekt Zentrumsüberbauung Huebegg durch den Gemeinderat
10. April 2017	Dialogveranstaltung Baufeld Ost
21. Mai 2017	Urnenabstimmung: Mit einem "Ja" von rund 73.6% genehmigt das Stimmvolk den Baukredit von CHF 34'890'800.00 für das Baufeld Ost
24. Juli 2017	Prüfung des Baugesuchs nach Einreichung
18. Dezember 2017	Erteilung der Baubewilligung
6. Februar 2018	Baubewilligung ist rechtskräftig
23. April 2018	Installation einer Baustellenkamera zur Festhaltung des Baufortschritts (online auf Homepage abrufbar)
4. Mai 2018	Spatenstich – Der Bau beginnt
26. September 2019	Aufrichtungsfest
12. Dezember 2019	Rohbauabnahme
1. Januar 2020	Optierung der Gewerbeflächen (mehrwertsteuerpflichtig)
25. Februar 2020	Versicherungsentschädigung: Bauschaden, Sanierung Tiefgarage / ungenügende Eisenüberdeckung <ul style="list-style-type: none"> - Expertise von CHF 15'817.25 vom 20.12.2019 und 23.03.2020 - Zusätzliche Versicherungsentschädigung auf Grund von Planungsfehler bei der Tiefgarage des Ingenieurs in der Höhe von CHF 225'000.00 vom 19.03.2021, dieser Betrag ist direkt in die Erfolgsrechnung 2021 geflossen - Rückerstattung Aufwandkosten von CHF 310'026.50 vom 09.03.2021
23. März 2020	Kredit-Genehmigung von CHF 1'040'000.00 durch die Gemeindeversammlung

	für das Strassenprojekt Übernahme Kostenanteil Strassenumgestaltung (Gestaltung und Bepflanzung) der Gemeindehaus-/Huebwiesenstrasse (Vgl. GRB 71 vom 23.03.2020)
27. August 2020	Eröffnung des Grossverteilers Coop und der Pill Group Apotheke
Herbst 2020	Abschluss der Bauarbeiten und Fertigstellung der Überbauung, Deinstallation der Baustellenkamera
Okt. / Nov. 2020	Bezug der 27 Wohnungen
Dezember 2020	Vandalismus / Sachbeschädigung: Graffiti Tiefgarage Rampe, Schadenssumme von CHF 3'661.80
Januar 2021	Vandalismus / Sachbeschädigung: WC-Anlage, Schadenssumme von CHF 8'320.95
1. März 2021	Verkauf 13 UN-Parkplätze von CHF 715'000.00 an die Zürcher Kantonalbank für Wohnliegenschaft neben Huebegg zur Mitbenützung der Gewinn floss in die Erfolgsrechnung 2021
März 2021	Vandalismus / Sachbeschädigung: Ausfahrttafeln, Schadenssumme von CHF 2'579.40
	Es gab fast wöchentlich kleinere Sprayereien in der Tiefgarage, welche die Hauswartung jeweils gereinigt hatte. Gesamthaft sind Schäden beim Huebegg im Bereich von 15'000.00 bis 20'000.00 Franken zu verzeichnen. Daraufhin wurde zuerst der Gitterabschluss in den Innenhof von 7'000.00 Franken und anschliessend das Rolltor bei der Tiefgarage von 44'000.00 Franken verbaut. Seither hat sich die Situation merklich verbessert.
Offen	Eröffnungsfest (Dorffest mit jährlicher Chilbi) – Absage vom 28. August 2021 aufgrund COVID-19, neues Datum noch unbekannt

Bau- und Kreditabrechnung vom 24. August 2021

Die Bau- und Kreditabrechnung vom 24. August 2021 konnten durch die Abteilung Finanzen und die Bauleitung der Baumberger & Stegmeier AG zeitnah ausgeführt, abgeglichen und abgeschlossen werden. Nach Abschluss des Bauvorhabens zeigen sich die Baukosten wie folgt (Vgl. Bau- und Kreditabrechnung vom 24. August 2021):

Kredit	CHF 34'890'800.00
Abrechnung	<u>CHF -33'656'989.87</u>
Minderkosten	CHF -1'233'810.13

Nachfolgend erfolgt die Zusammenstellung der Gesamtkosten von CHF 33'656'989.87 (Vgl. Aktenauflage Kreditabrechnung vom 24. August 2021):

Realisierungskosten des Neubauprojekts Zentrumsüberbauung Huebegg 2017 - 2021

Rechnungsjahr 2017	CHF 2'619'416.56
Rechnungsjahr 2018	CHF 5'641'361.58
Rechnungsjahr 2019	CHF 12'259'563.26
Rechnungsjahr 2020	CHF 11'425'602.82
Rechnungsjahr 2021	<u>CHF 1'711'045.65</u>
Gesamtkosten	<u>CHF 33'656'989.87</u>

Gemäss Bauabrechnung der Baumberger & Stegmeier AG vom 24. August 2021 sowie der Kreditabrechnung der Abteilung Finanzen vom 24. August 2021 konnte das Neubauprojekt Zentrumsüberbauung Huebegg mit einem Minderaufwand von total CHF 1'233'810.13 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Minderaufwand setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

+ CHF	990'000.00	Einnahme: Rückerstattung der Vorsteuern (Mehrwertsteuer) infolge Optierung der Gewerbeflächen
+ CHF	90'000.00	Einnahme: Gesetzliche Anpassung des Mehrwertsteuersatz von 8% auf 7.7% per 01.01.2018 auf nicht gewerbliche Flächen
- CHF	340'000.00	Ausgabe: Unvorhergesehenes (Bauherrenrisiko), hauptsächlich Kosten im Zusammenhang mit dem Baugrund Kostenzusammenstellung (Vgl. Bauabrechnung S. 71-72 vom 24. August 2021)
+ CHF	1'340'000.00	Einnahme: Vergabeerfolge Kostenzusammenstellung (Vgl. S. 72-78 Bauabrechnung vom 24. August 2021)
- CHF	600'000.00	Ausgabe: Realisierung von Zusatzbestellungen und Projektanpassungen, effektive Zusätze, welche nicht Teil des Kostenvoranschlags waren, sondern später hinzukamen. Kostenzusammenstellung (Vgl. S. 79-80 Bauabrechnung vom 24. August 2021)

Der Minderaufwand erfolgt im Wesentlichen aus der Optierung der Gewerbeflächen sowie aus Vergabeerfolgen und einer effizienten Projektorganisation und einem entsprechenden Pflichtenheft. Die Kostenkontrolle erfolgte durch die Baukommission und das Projektteam (Bauherrenvertreter und Präsident Baukommission) sowie durch die Projektleitung der Baumberger & Stegmeier AG und dem Gemeinderat. Der Gemeinderat stellt erfreut fest, dass das Projekt erfolgreich war und die Kosten deutlich unter dem Kostenvoranschlag gehalten werden können. Im Weiteren enthält die Abrechnung auch Projektoptimierungen, welche Vandalismus und unbefugten Zutritt zur Liegenschaft erschweren (Rollgittertor, Tor zum Innenhof usw.).

Im Rahmen des Neubaus mussten im Tiefgaragenbereich Sanierungen vorgenommen werden, welche auf einen Berechnungsfehler des Ingenieurs zurück zu führen waren. Die Kosten der Sanierung wurden durch die Bauherrenversicherung gedeckt. Im Weiteren erfolgte eine einmalige Entschädigungszahlung von CHF 225'000.00 zugunsten der Gemeinde Geroldswil. Die Zahlung ist in der vorliegenden Bau- und Kreditabrechnung nicht enthalten und aus finanzrechtlichen Gründen in der laufenden Rechnung 2021 eingeflossen.

Finanzierung

Das rentable wirtschaftliche Umfeld ermöglichte es, dass langfristige Darlehen mit tiefen Zinssätzen von rund 0.96% und Laufzeiten von 10 bis 20 Jahren, mit Ende des letzten Darlehens im Jahre 2038, abgeschlossen werden konnten.

Nachfolgend einen Auszug aus der Jahresrechnung 2020 der Politischen Gemeinde Geroldswil, Anhang S. 31:

Politische Gemeinde Geroldswil

Jahresrechnung 2020

Anhang**Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals**

Konto	Bezeichnung			Buchwert 01.01.2020	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2020
2014.40	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Verfall	Zinssatz			1'000'000.00
	Festdarlehen Postfinance	16.02.2021	0.35%	0.00	1'000'000.00	1'000'000.00
	Festdarlehen AHV	07.04.2020	0.82%	1'000'000.00	-1'000'000.00	0.00
	Festdarlehen AHV	15.07.2020	0.66%	1'000'000.00	-1'000'000.00	0.00
2064.00	Langfristige Finanzverbindlichkeiten Banken					10'000'000.00
	Festdarlehen Postfinance	16.02.2021	0.35%	1'000'000.00	-1'000'000.00	0.00
	Festdarlehen Postfinance	06.04.2023	0.42%	1'000'000.00	0.00	1'000'000.00
	Festdarlehen Postfinance	02.02.2024	0.25%	1'000'000.00	0.00	1'000'000.00
	Festdarlehen Postfinance	03.02.2025	0.26%	2'000'000.00	0.00	2'000'000.00
	Festdarlehen Postfinance	16.02.2026	0.44%	1'000'000.00	0.00	1'000'000.00
	Festdarlehen ZKB	10.02.2022	0.22%	1'000'000.00	0	1'000'000.00
	Festdarlehen VZ Depotsbank	15.07.2030	0.35%	0.00	4'000'000.00	4'000'000.00
2064.01	Langfristige Finanzverbindlichkeiten Versicherungen					31'000'000.00
	Festdarlehen AHV	07.04.2020	0.82%	1'000'000.00	-1'000'000.00	0.00
	Festdarlehen AHV	15.07.2020	0.66%	1'000'000.00	-1'000'000.00	0.00
	Festdarlehen Suva	28.03.2022	0.26%	1'000'000.00	0.00	1'000'000.00
	Festdarlehen Suva	06.09.2027	0.57%	1'000'000.00	0.00	1'000'000.00
	Festdarlehen Suva	15.02.2029	0.72%	1'000'000.00	0.00	1'000'000.00
	Festdarlehen Migros PK	02.05.2033	1.20%	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Festdarlehen Migros PK	02.05.2034	1.25%	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Festdarlehen Migros PK	07.08.2030	0.40%	0.00	3'000'000.00	3'000'000.00
	Festdarlehen Luzerner PK	24.05.2035	1.25%	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Festdarlehen Luzerner PK	08.05.2036	1.25%	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Festdarlehen Luzerner PK	04.05.2038	1.30%	5'000'000.00	0.00	5'000'000.00
	Fälligkeitsstatistik:					
	1 bis 2 Jahre					1'000'000.00
	2 bis 5 Jahre					4'000'000.00
	über 5 Jahre					37'000'000.00
	Total					42'000'000.00
	Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %					0.66%

- 31 -

Der Gemeinderat bedankt sich bei der Bevölkerung für das entgegengebrachte Vertrauen und freut sich auf den nächsten Schritt im Rahmen der Zentrumsentwicklung, dem Umbau des Hotels Geroldswil und der Erstellung eines Neubaus im Herzen der Gemeinde Geroldswil.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die vorliegende Bauabrechnung der Baumberger & Stegmeier AG, Zürich vom 24. August 2021 sowie die Kreditabrechnung der Abteilung Finanzen vom 24. August 2021 für das Neubauprojekt Zentrumsüberbauung Huebegg (ehemals Baufeld Ost) mit Gesamtkosten von CHF 33'656'989.87 und einem Minderaufwand von CHF 1'233'810.13 gegenüber dem Gesamtkredit von CHF 34'890'800.00 zu genehmigen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes
Gemeindepräsident

Gregor Jurt
Gemeindeschreiber

Empfehlung Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung die vorliegende Bauabrechnung der Baumberger & Stegmeier AG, Zürich vom 24. August 2021 sowie die Kreditabrechnung der Abteilung Finanzen vom 24. August 2021 für das Neubauprojekt Zentrumsüberbauung Huebegg (ehemals Baufeld Ost) mit Gesamtkosten von CHF 33'656'989.87 und einem Minderaufwand von CHF 1'233'810.13 gegenüber dem Gesamtkredit von CHF 34'890'800.00 zur Annahme.

Rechnungsprüfungskommission

Renata Tanner
Präsidentin

Andreas Brüsweiler
Aktuar

Geschäft 3 Genehmigung der Verordnung über die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes

Antrag

Die Verordnung über die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes vom 6. Dezember 2021 mit Inkrafttreten per 1. Januar 2022 sei im Sinne von Art. 10 Ziffer 1 Gemeindeordnung zu genehmigen.

Ausgangslage

Immer wieder werden auf öffentlichem Grund Kleinabfälle oder Verunreinigungen zurückgelassen und Vandalismus betrieben. So gab es in letzter Zeit diverse Vorfälle u.a. in der Tiefgarage Huebegg sowie der Zentrumsgarage, auf den Freizeitanlagen Moos sowie Werd, auf dem Dorfplatz und der Sammelstelle Giessacker zu verzeichnen (Sprayerie, WC-Brand usw.). Insbesondere im Bereich der Sammelstelle werden neben den vorgesehenen Materialien wie Aluminium, Batterien, Glas und Textilien immer wieder illegal Abfälle (insbesondere Sperrgut und Grubengut) deponiert.

Durchschnittlich wird auf dem Geroldswiler Gemeindegebiet pro Woche ca. 500 Liter Abfall gesammelt, welcher nicht ordnungsgemäss entsorgt wurde. Dies bedeutet wöchentlich 18 Stunden Mehraufwand für den Betriebsunterhalt im Bereich der Reinigung.

Kostenfolge

Der Gemeinderat hat in den vergangenen Monaten ein Litteringkonzept verabschiedet mit enthaltenen kommunikativen, administrativen und baulichen Massnahmen wie Plakataktion, audienzrichterliche Verbote, Rollgittertor in der Überbauung Huebegg usw. um der Zerstörung und dem Littering Einhalt zu gebieten. Dabei sind Kosten im Betrag von mehr als CHF 40'000.00 angefallen. Als weitere Massnahme ist auch die Überwachung des öffentlichen Grundes an neuralgischen Stellen vorgesehen.

Für die Ausstattung einzelner vorgenannter Standorte mit Überwachungsequipment ist im Budget 2022, Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen, Konto Nr. 1.1110.5060.02 ein Betrag von CHF 55'000.00 enthalten. Die Kosten der einzelnen Standorte setzen sich durch die Beschaffung, Montage, Inbetriebnahme sowie die Erstellung der Elektroanschlüsse (z.T. Erstellung Rohranlage) der Videokameras zusammen. Die Abteilung Bevölkerungsdienste wird nach Vorliegen der rechtlichen Grundlage (Verordnung über die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes) die entsprechenden Kosten klären. In einem ersten Schritt ist die Überwachung der Sammelstelle Giessacker im Jahr 2022 vorgesehen.

Standorte Videoüberwachung

Mögliche Standorte wurden durch den Gemeinderat für eine Überwachung in Betracht gezogen und im Rahmen der Verordnung über die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes aufgenommen (vgl. Art. 5 Abs. 2 und Anhang 1):

1. Abfallsammelstelle Giessacker
2. Zentrumsgarage Dorfplatz
3. Dorfplatz
4. Freizeitanlage Moos
5. Freizeitanlage Werd (Aussenbereich WC-Anlage)
6. Postgarage
7. Zentrumsgarage Huebegg

Die Gemeinde führt eine Liste der zu überwachenden Standorte und stellt sicher, dass diese der Öffentlichkeit frei zugänglich ist. Der Gemeinderat erhält mit der Genehmigung der vorliegenden Verordnung die Kompetenz, die Liste im Anhang 1 mittels Behördenbeschluss anzupassen. Dieser wird im amtlichen Publikationsorgan öffentlich publiziert und auf der Gemeindefwebseite zugänglich gemacht.

Rechtliche Grundlagen

Im Grundsatz gilt, dass die Videoüberwachung als Massnahme insgesamt sowie die einzelnen Aspekte der Ausgestaltung verhältnismässig sein muss (§8 Abs. 1 IDG). Werden mit Videoüberwachungen Personen identifiziert, handelt es sich um die Bearbeitung von besonderen Personendaten nach § 3 des Gesetzes über die Information und den Datenschutz (IDG). Werden besondere Personendaten bearbeitet, setzt dies ein formelles Gesetz nach § 8 Abs. 2 IDG voraus.

An die Videoüberwachung und insbesondere die Datensicherheit inkl. Datenschutz wird ein hoher Regelungsbedarf gestellt. Gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung, ist ein formelles Gesetz als generell-abstrakte Rechtsnorm von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu genehmigen. Anschliessend können mit einzelnen Behördenbeschlüssen individuelle Videoinstallationen publiziert bzw. vorgenommen werden.

Die Beschaffung von Personendaten muss erkennbar erfolgen (§12 IDG). Dies gilt auch für die Videoüberwachung. Sie ist der Öffentlichkeit mit Hinweisen anzuzeigen, falls sie für betroffene Personen nicht offensichtlich erkennbar ist.

Daten aus Videoüberwachungen dürfen nur zu dem Zweck bearbeitet werden, zu dem sie erhoben worden sind. Vorbehalten bleibt eine weitere Verwendung, wenn diese rechtlich vorgesehen ist oder die betroffene Person im Einzelfall eingewilligt hat (§9 IDG). Als Beispiel ist die Zweckänderung durch Übergabe an die Strafverfolgungsorgane zu nennen.

Gemäss Art. 6 der Verordnung über die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes ist die Einsichtnahme in das gespeicherte Bildmaterial nur den Angehörigen der Gemeindepolizei Geroldswil im Zusammenhang mit einer strafbaren Handlung erlaubt. Jede Einsichtnahme in das gespeicherte Bildmaterial wird protokolliert. Der Gemeinderat bestimmt im Sinne von Art. 9 der Verordnung über die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes die Polizeibeamten zur Auswertung der Bilder, zur Vernichtung und Speicherung von aufgezeichnetem Bildmaterial im Rahmen dieser Zwecke.

Verordnung über die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes

Der Gemeinderat hat daher bereits im Jahr 2019 Handlungsbedarf erkannt und gestützt auf §7 der Polizeiverordnung die Erarbeitung einer entsprechenden Verordnung auf Basis eines Leitfadens über die Videoüberwachung durch öffentliche Organe des Kantonalen Datenschutzbeauftragten (DSB) in Auftrag gegeben.

Die vorliegende Verordnung über die Überwachung des öffentlichen Grundes vom 6. Dezember 2021 (vgl. Aktenaufgabe) wurde aufgrund der Vorprüfung durch den Datenschutzbeauftragten des Kantons Zürich (DSB) bereinigt und liegt der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vor. Die Verordnung über die Überwachung des öffentlichen Grundes ist nicht finanzrelevant. Daher ist eine Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission nicht erforderlich.

Argumente des Gemeinderates

Die Möglichkeit der Videoüberwachung wurde im Litteringkonzept der Gemeinde Geroldswil berücksichtigt und beurteilt. Eine Videoüberwachung bezweckt ausschliesslich die Verhinderung und die Ahndung von strafbaren Handlungen und erfolgt in Koordination mit den zuständigen Polizeiorganen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Die Sauberkeit sowie Sicherheit des öffentlichen Raums hat sich zu einem Thema entwickelt, das in weiten Kreisen des politischen und öffentlichen Lebens diskutiert wird. Sie bilden auch ein wesentlicher Bestandteil des Wohlempfindens der Bevölkerung und des Images, welches die Gemeinde nach aussen trägt. Der Gemeinderat Geroldswil will mit der Einführung der punktuellen Videoüberwachung diesem Bedürfnis gerecht werden.

Die Installation von Kameras zur Überwachung von neuralgischen Plätze hat eine präventive Wirkung und kann dazu beitragen, dass weniger Abfall illegal deponiert und Vandalismus verringert wird. Der punktuelle Einsatz an neuralgischen oder schwer überwachbaren Orten zusammen mit flankierenden Massnahmen hilft die öffentliche Sicherheit zu verbessern. Der Videoüberwachung wird nicht nur eine präventive Wirkung zugeschrieben. Es steigt auch die Aufklärungsrate von Straftaten, vorausgesetzt das aufgezeichnete Bildmaterial ist von guter Qualität. Die Erfolgchance der Aufklärung im Deliktfall wird als bedeutend eingestuft.

Antrag des Gemeinderats

Die Verordnung über die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes vom 6. Dezember 2021 mit Inkrafttreten per 1. Januar 2022 sei im Sinne von Art. 10 Ziffer 1 Gemeindeordnung zu genehmigen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes
Gemeindepräsident

Gregor Jurt
Gemeindeschreiber