

BERICHT / WEISUNG

Gemeindeversammlung

Montag, 5. Dezember 2016 um 20.00 Uhr
im Gemeindesaal Zentrum

Geschäfte	Seite
1. Genehmigung Voranschlag und Festsetzung Steuerfuss 2017	2 - 16
2. Genehmigung Privater Gestaltungsplan „Zentrum Ost“	17 - 22
3. Genehmigung Kaufvertrag für die ZKB-Filiale an der Huebwiesenstrasse 36	23 - 24
4. Bau- und Kreditabrechnung der Strassensanierung an der Stettenstrasse	25
5. Austritt Mobile Jugendberatung „Blinker“ des Zweckverbands Sozialdienst Limmattal	26 - 30
6. Anfragen nach § 51 Gemeindegesetz	

Geschäft 1 Genehmigung Voranschlag und Festsetzung Steuerfuss 2017

Antrag des Gemeinderates

1. Der Voranschlag 2017 der Politischen Gemeinde Geroldswil mit einem Aufwand von Fr. 20'863'500.00 und einem Ertrag von Fr. 13'063'500.00 und somit einem Aufwandüberschuss von Fr. 7'800'000.00, der durch ordentliche Steuern in der Höhe von Fr. 6'600'000.00 und einer Entnahme aus dem Eigenkapital von Fr. 1'200'000.00 zu decken ist, wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss für die Politische Gemeinde Geroldswil wird unverändert auf 44 % festgesetzt.

Erläuterungen

1. Hochrechnung 2016

Ende September 2016 wurde eine Hochrechnung erstellt und das voraussichtliche Ergebnis des Jahres 2016 abgeschätzt. Das prognostizierte Gesamtergebnis der Erfolgsrechnung erfährt eine Verbesserung von rund Fr. 500'000.00. Ohne die zusätzlichen Abschreibungen eingerechnet, schliesst die Jahresrechnung 2016 voraussichtlich ausgeglichen ab. Auf der Ausgabenseite sind zwar Mehraufwendungen in den Bereichen Gesundheit und Sozialhilfe im Betrag von rund Fr. 400'000.00 auszumachen. Diese werden aber wiederum kompensiert mit rund Fr. 700'000.00 geringeren Kosten in den Bereichen Sachaufwand, Beiträge an Kinder- und Jugendheime, Kleinkinderbeiträge, Zusatzleistungen, Kapitalzins und Abschreibungen. Zum besseren Ergebnis tragen auch Mehrerträge von rund Fr. 200'000.00 bei. Leicht höhere Steuereinnahmen und ein grösserer Anteil an der Gewinnausschüttung der ZKB sind die Gründe.

Die Investitionen im Verwaltungsvermögen werden auf rund Fr. 1'320'000.00 geschätzt. Dies sind rund Fr. 300'000.00 weniger als vorgesehen. Die Minderausgaben betreffen hauptsächlich die Projekte im steuerfinanzierten Bereich.

Die Investitionsrechnung im Finanzvermögen schliesst voraussichtlich mit einer Nettoveränderung von Fr. 2'300'000.00 ab. Dabei handelt es sich ausschliesslich um die Zentrumsprojekte mit dem Gestaltungsplan, die Projektierung der Zentrumsüberbauung „Baufeld Ost“ und die Verlegung des Dorfbaches.

2. Voranschlag 2017

2.1 Allgemeine Einleitung zum Budget 2017

Die Tendenz der stetigen Kostensteigerung der Nettoausgaben hält an. Übergeordnete Gesetze oder vertragliche Vereinbarungen machen rund 85 % des Gesamtaufwandes aus. Diese Kosten kann die Gemeinde weder steuern noch kann sie auf diese direkten Einfluss ausüben. Die Kostenschere klafft immer weiter auf. Überdurchschnittlich sind in den letzten Jahren die Kostenstellen Sozialhilfe, Gesundheit, Kinder- und Erwachsenenschutz und Beiträge an Zweckverbände gestiegen. Erschwert wird die missliche Situation, wenn die Steuereinnahmen nicht gleichzeitig mit den Ausgaben Schritt halten. Ein Ende der steigenden Kosten ist nicht auszumachen.

Neustes Beispiel liefert der Regierungsrat des Kantons Zürich. So will der Kanton Zürich seinen Finanzhaushalt um rund 1.8 Milliarden Franken entlasten. Der Regierungsrat hat dazu 125 Massnahmen präsentiert, mit denen entweder Ausgaben eingespart oder Mehrerträge generiert werden sollen. Und wie so oft nimmt der Kanton auch die Gemeinden in die Pflicht und will 70 Millionen Franken auf sie abwälzen.

Bei all diesen Anzeichen wundert es nicht, wenn bei gleichbleibendem Steuerfuss keine ausgeglichenen Budgets erreicht werden können. Den stetig steigenden Kosten wurde deshalb schon vor zwei Jahren mit dem internen Projekt „Optima Plus“ entgegengewirkt. Eine Arbeitsgruppe aus Verwaltung und Gemeinderat untersuchte den Finanzhaushalt auf Sparmöglichkeiten. Immerhin konnten bis jetzt Kosten in der Höhe von rund Fr. 500'000.00 nachhaltig eingespart werden. Für ein ausgeglichenes Budget reicht das jedoch noch nicht aus. Der erste Budgetentwurf sah ein Defizit von rund Fr. 2.5 Millionen Franken vor. Dank enormen Sparanstrengungen und Halbierung der zusätzlichen Abschreibungen konnte das Budgetdefizit um rund 1.3 Millionen Franken auf 1.2 Millionen Franken reduziert werden. Für ein ausgeglichenes Budget - ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Abschreibungen - fehlen noch Fr. 700'000.00, was knapp 5 Steuerprozenten entspricht.

Dank der guten Finanzlage mit einem noch ansehnlichen Nettovermögen kann das Budgetdefizit 2017 durch eine Eigenkapitalentnahme verantwortet und verkraftet werden. Auf eine Steuerfusserhöhung wird verzichtet. Vielmehr soll das finanzielle Potential des gemeindeeigenen Grundstückes im Zentrum besser genutzt werden. Die Realisierung der Zentrumsüberbauung „Baufeld Ost“, welches ein Sockelgeschoss für einen Grossverteiler sowie 27 Wohnungen in den Obergeschossen vorsieht, wird wesentlich zur Gesundung des Finanzhaushaltes beitragen können. Über das Bauprojekt wird die Bevölkerung voraussichtlich im Mai 2017 abstimmen.

2.2 Konjunktur, Wirtschaftsprognosen

Gemäss der Expertengruppe des Bundes für Konjunkturprognosen befindet sich die Schweizer Konjunktur trotz Risiken auf Erholungskurs. Die Schweizer Wirtschaft konnte in den vergangenen Quartalen wieder Tritt fassen. Der Brexit-Entscheid hat international zwar für Unsicherheit gesorgt, bislang blieben aber grössere Veränderungen an den Finanzmärkten aus. Die Experten gehen derzeit von einer Fortsetzung der moderaten Konjunkturerholung im Euroraum und der übrigen Welt aus. Unter dieser Voraussetzung ist für die Schweiz mit positiven Impulsen vom Aussenhandel und einer langsamen Festigung der konjunkturellen Erholung zu rechnen. Die Arbeitslosenquote dürfte im Jahresdurchschnitt sowohl für 2016 als auch 2017 auf 3,3% zu liegen kommen.

Die einigermaßen zufriedenstellenden Rahmenbedingungen wie Wirtschaftswachstum und Arbeitslosenquote lassen eigentlich eine optimistische Budgetierung der Gemeindesteuern zu. Diesem Umstand wurde - mit einer Vorsicht - Rechnung getragen. Aus eigener Erfahrung geht aber die Steuerertragsentwicklung nicht zwangsläufig mit der Konjunktur einher. Während beispielsweise im Jahr 2015 die durchschnittliche Finanzkraft pro Einwohner aller Zürcher Gemeinden um Fr. 68.00 auf Fr. 3'541.00 gestiegen ist, vermeldete Geroldswil im selben Zeitraum eine um Fr. 85.00 auf Fr. 3'281.00 tiefere Steuerkraft. Je nach Wirtschaftsregion und Branche entwickeln sich die Einkommen und damit auch die Steuererträge - vor allem in kleinen und mittleren Gemeinden - sehr unterschiedlich.

Immer noch fehlen rentable Anlagemöglichkeiten. Deshalb wird weiterhin stark in Immobilien investiert. Die Zinsen bleiben wohl noch länger auf tiefem Niveau. Dank tiefen Zinsen befinden sich die Immobilienpreise weiterhin im Hoch. Dies wirkt sich positiv auf die Erträge aus Grundstückgewinnsteuern aus.

2.3 Gesamtübersicht

Der Voranschlag 2017 schliesst in der laufenden Rechnung mit einem Aufwand von Fr. 20'863'500.00 und einem Ertrag von Fr. 13'063'500.00 und somit einem zu deckenden Aufwandüberschuss von Fr. 7'800'000.00 ab. Dieser wird mit ordentlichen Steuern im Betrag von Fr. 6'600'000.00 (44 % von Fr. 15'000'000.00 = 100 %-iger einfacher Staatssteuerertrag) und einer Entnahme aus dem Eigenkapital von Fr. 1'200'000.00 gedeckt. Ohne die zusätzlich budgetierten Abschreibungen in der Höhe von Fr. 500'000.00 schliesst das Budget mit einem Aufwandüberschuss im Umfang von Fr. 700'000.00 ab.

Mit Ausgaben von Fr. 1'045'000.00 und Einnahmen von Fr. 100'000.00 betragen die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen Fr. 945'000.00. Die Investitionsrechnung im Finanzvermögen schliesst mit einer Nettoveränderung im Betrag von Fr. 2'640'000.00 ab.

Das Budget 2017 weist in der Erfolgsrechnung gegenüber dem Vorjahr ein um Fr. 284'000.00 besseres Ergebnis aus. Folgende Positionen weichen stärker vom letzten Voranschlag ab:

Gesundheitswesen – Pflegefinanzierung	Mehraufwand	Fr. 144'000.00
Gesetzlich wirtschaftliche Hilfe (netto)	Mehraufwand	Fr. 435'000.00
einmaliger Ertrag 2016 für Verkauf bauliche Ausnützung an Private – Gebiet Rötelacher	Minderertrag	Fr. 650'000.00
Mietzinserträge	Minderertrag	<u>Fr. 204'000.00</u>
Total der Verschlechterungen		<u>Fr. 1'433'000.00.</u>
Beiträge an Kinder- und Jugendheime	Minderaufwand	Fr. 370'000.00
Beiträge an die Betreuung von Kleinkindern	Minderaufwand	Fr. 220'000.00
Ordentliche Abschreibungen	Minderaufwand	Fr. 130'000.00
Zusätzliche Abschreibungen	Minderaufwand	Fr. 500'000.00
Gewinnausschüttung ZKB	Mehrertrag	Fr. 76'000.00
Gemeindesteuern	Mehrertrag	Fr. 144'000.00
Grundstückgewinnsteuern	Mehrertrag	Fr. 100'000.00
Finanzausgleich	Mehrertrag	<u>Fr. 177'000.00</u>
Total der Verbesserungen		<u>Fr. 1'717'000.00</u>

2.4 Ordentliche Steuern

Gemäss aktuellem Stand wird der prognostizierte einfache Staatssteuerertrag zu 100 % für das Jahr 2016 mit 14,7 Millionen Franken um rund Fr. 200'000.00 übertroffen. Dies kann sich erfahrungsgemäss bis Ende Jahr noch ändern, weil vor allem bei den juristischen Personen noch viele Steuererklärungen fehlen. Bei einem Steuerfuss von 44 % für die Politische Gemeinde sind in diesem Jahr Fr. 6'556'000.00 ordentliche Steuererträge zu erwarten. Das Gemeindeamt Zürich empfiehlt, die Steuererträge 2016 von natürlichen Personen auch für das Jahr 2017 zu übernehmen. Gemeindegenspezifische Veränderungen bei den juristischen Personen sind individuell zu berücksichtigen. Die Steuererträge aus Vorjahren und die übrigen Steuern wie Quellensteuern, Steuerauscheidungen usw. bleiben in etwa gleich. Der Steuerertrag 2017 ohne die Grundstückgewinnsteuern beläuft sich mutmasslich auf Fr. 7'320'000.00. Dies sind rund Fr. 150'000.00 mehr als im laufenden Jahr.

2.5 Grundstückgewinnsteuern

Die Veranlagungen im laufenden Jahr sind erfreulich. Die Zahl der Handänderungen hat zugenommen. Auch wenn Rückerstattungen aufgrund von Ersatzbeschaffungen bereits angekündigt wurden, dürften die budgetierten Erträge von Fr. 1'100'000.00 erreicht, vielleicht sogar übertroffen werden. Angesichts der tiefen Hypothekarzinsen und den hohen Immobilienpreisen wird auch im kommenden Jahr ein gutes Ergebnis erwartet. Im Budget wurden deshalb Fr. 1'200'000.00 eingestellt.

2.6 Finanzausgleich

Der Finanzausgleich ermöglicht den Gemeinden, die Erfüllung ihrer Aufgaben zu finanzieren und sorgt dafür, dass die Steuerfüsse nicht erheblich voneinander abweichen. Nachdem unsere Gemeinde seit Einführung des Kantonalen Finanzausgleichgesetzes erstmals im Jahre 2015 einen Ressourcenzuschuss im Betrag von brutto Fr. 126'000.00 erhalten hat, wird auch für das Jahr 2017 ein Zuschuss in der Höhe von brutto Fr. 386'000.00 zugesichert. Von diesem Betrag erhalten die beiden Schulgüter der Primar- und Oberstufenschule Fr. 209'000.00.

Zuschüsse oder Abschöpfungsbeiträge werden aufgrund der Steuerkraft bemessen. Die Entwicklung der relativen Steuerkraft hängt von den Steuererträgen und der Entwicklung der Einwohnerzahl ab. Die finanzstärkste Gemeinde wies im Jahr 2015 einen Wert von Fr. 12'662.00 (Küsnacht) pro Einwohner gegenüber einem Wert von Fr. 1'354.00 (Fischenthal) der finanzschwächsten aus. Das Kantonsmittel der relativen Steuerkraft liegt bei Fr. 3'541.00 und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Steuerkraft 2015 der Gemeinde Geroldswil hingegen beträgt Fr. 3'281.00 und ist wie bereits erwähnt leicht gesunken. Die Ausgleichgrenze für Zuschüsse beträgt Fr. 3'363.95 (95 % des Kantonsmittels).

2.7 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

In der Investitionsrechnung sind Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 945'000.00 geplant. Davon entfallen auf den gebührenfinanzierten Bereich der Wasser- und Abwasserversorgung Fr. 531'000.00. Im nächsten Jahr sind Leitungssanierungen an der Bühl-/Waldrütistrasse und an der Au-/Lenggenbachstrasse geplant. Zusammen mit der Sanierung der Quelle Bichslen und dem Investitionskostenanteil der Gruppenwasserversorgung betragen die Investitionen zulasten der Wasserversorgung Fr. 381'000.00.

Investitionen zulasten der Abwasserversorgung sind für Fr. 180'000.00, nämlich Fr. 100'000.00 Projektkosten für die Sanierung der Kanäle Fahrweid (Gemeinschaftsprojekt Geroldswil, Weiningen und Limeco) und Fr. 80'000.00 für die Aufweitung des Kanals an der Limmattal-/Steinhaldenstrasse, vorgesehen.

Die Abfallsammelstelle Giessacker bietet der Bevölkerung ein effizientes und sauberes Entsorgen von diversen Werkstoffen und Abfällen. Die Sammelstelle ist beliebt. Leider wird ausserhalb der offiziellen Öffnungszeiten immer wieder illegal Abfall vor der Sammelstelle deponiert, was zu unhaltbaren Zuständen führt. Aus diesem Grunde sind bauliche und/oder betriebliche Massnahmen geplant, um diesem Missstand entgegen zu wirken. Im Voranschlag ist dafür ein Betrag von Fr. 70'000.00 vorgesehen.

Im Strassenbereich sind je Fr. 50'000.00 für die Sanierung der Fahrweidstrasse Süd und für die Umsetzung der flankierenden Massnahmen Zentrum, Stetten- und Limmattalstrasse geplant. Weitere Fr. 50'000.00 werden für die Umrüstung der Strassenbeleuchtung mit Quecksilberdampflampen benötigt und die Teilsanierung des Dorfplatzbelages im nördlichen Bereich kostet voraussichtlich ebenfalls Fr. 50'000.00. Als Kostenanteil für die Sanierung und Erweiterung des Seniorenzentrums Weiningen sind Fr. 154'000.00 im Budget enthalten.

2.8 Investitionsrechnung Finanzvermögen

Nettoinvestitionen im Finanzvermögen sind für Fr. 2'640'000.00 vorgesehen. Davon entfallen Fr. 1'430'000.00 für das Projekt Zentrumsüberbauung Baufeld Ost. Für Landabtretungen und Arrondierungen sind vorsorglich Fr. 100'000.00 eingestellt. Die Gemeinde ist Stockwerkeigentümerin der Liegenschaft Huebwiesenstrasse 36 mit 959/1000 Miteigentumsanteil. Die restlichen 41/1000 gehören der Zürcher Kantonalbank und beinhalten die Räumlichkeiten der bisherigen Bankfiliale. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen hat die ZKB entschieden, diese zu schliessen. Die Gemeinde kann die Bankfiliale für Fr. 650'000.00 erwerben und ist dann alleinige Eigentümerin der Liegenschaft Huebwiesenstrasse 36. Für Mieterausbauten sind im Budget zusätzlich Fr. 200'000.00 enthalten.

Die Aufzugsanlagen in der Liegenschaft Huebwiesenstrasse 36 entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen und müssen spätestens im nächsten Jahr ersetzt werden. Dafür sind Fr. 400'000.00 im Budget eingestellt. Weitere Fr. 60'000.00 sind für die Umnutzungsplanung des Hotels vorgesehen.

3. Laufende Rechnung / Aufgabenbereiche

3.1 Behörden und allgemeine Verwaltung

Der Nettoaufwand von Fr. 1'922'400.00 ist um rund Fr. 112'000.00 höher wie im Jahr 2016. Die Gründe sind höhere Pensionskassenbeiträge aufgrund des neuen Vorsorgereglementes (Fr. 24'000.00), grösserer Aufwand für die IT-Infrastruktur (Fr. 17'000.00), einmaliger Aufwand für das Projekt Informations- und Kontrollsystem IKS (Fr. 16'000.00), einmalige Kosten für den sekundären Anschluss an die Regiowärme der Limeco für das Gemeindehaus (Fr. 35'000.00) und geringerer Mietzinsertrag für die Pizzeria Gemeindehaus (Fr. 18'000.00).

3.2 Öffentliche Sicherheit

Der Nettoaufwand steigt um rund Fr. 34'000.00 auf Fr. 349'600.00. Höhere Mandatsentschädigungen von Fr. 12'000.00 an die Berufsbeistandschaft und höhere Kosten für das Grundbuch- und Vermessungswerk von Fr. 18'000.00 sind dafür verantwortlich.

3.3 Kultur und Freizeit

Der Nettoaufwand reduziert sich von Fr. 685'000.00 auf Fr. 666'000.00. Einerseits sind weniger Kosten für die Kultur- und Dorfplatzveranstaltungen im Betrage von Fr. 40'000.00 vorgesehen und andererseits steigt der Nettoaufwand für den Hallenbadbetrieb um Fr. 26'000.00.

3.4 Gesundheit

Der Nettoaufwand beträgt Fr. 1'349'700.00. Dies sind erneut Fr. 130'000.00 mehr als im Vorjahr. Seit 2012 sind die Gesundheitskosten somit um über Fr. 600'000.00 gestiegen. Kostentreibend sind vor allem die Langzeitpflegebeiträge an die Alters- und Pflegeheime, während die Beiträge an die Pflegeleistungen der ambulanten Krankenpflege für einmal leicht rückläufig sind.

3.5 Soziale Wohlfahrt

Der Nettoaufwand im Betrage von rund 4 Millionen Franken für die verschiedenen Aufgaben im Bereich der sozialen Wohlfahrt fällt um rund Fr. 100'000.00 geringer aus als im Vorjahr. Es handelt sich dabei mit Abstand um den grössten Aufwandbereich der Erfolgsrechnung. Darin enthalten sind die Aufwendungen für Zusatzleistungen zur AHV/IV, Beiträge an Kinder- und Jugendheime, Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung, gesetzlich wirtschaftliche Sozialhilfe, Asylbewerberbetreuung, Personal- und Betriebskosten Abteilung Soziales, Beitrag an den Sozialdienst Limmattal, kommunale Integrationsförderung, Anlässe für Senioren, Alimentenbevorschussungen usw. Entlastet wird das Budget um rund Fr. 220'000.00 durch den Wegfall der Beiträge für Kleinkinderbetreuungsbeiträge. Die Beteiligungsbeiträge für regionale Arbeitsintegrationsprogramme in der Höhe von Fr. 21'000.00 fallen ebenfalls weg und aufgrund der aktuellen Fälle ist mit geringeren Nettokosten von rund Fr. 300'000.00 für Beiträge an Kinder- und Jugendheime zu rechnen. Demgegenüber steigt der Nettoaufwand für die gesetzliche Sozialhilfe um über Fr. 400'000.00.

3.6 Verkehr

Im Bereich der Gemeindestrassen erhöht sich der Nettoaufwand wieder auf das Niveau des Jahres 2015 und früher. Dank des ausserordentlichen Vermögensertrages von Fr. 650'000.00 für den Verkauf und für die bauliche Ausnützung von Land an Private konnte das Budget 2016 merklich entlastet werden. Der ausgewiesene Nettoaufwand 2017 entspricht wieder dem Aufwand der Vorjahre.

Der Beitrag an den Verkehrsverbund beträgt rund Fr. 430'000.00. Das sind zwar nur Fr. 4'000.00 mehr als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2015 beträgt der Kostenaufschlag wegen der Zunahme der Abfahrten durch die zusätzliche Linie 302 aber rund Fr. 150'000.00.

3.7 Umwelt und Raumordnung

Der Nettoaufwand reduziert sich als Folge des geringeren Sachaufwandes um rund Fr. 92'000.00.

Das Wasserwerk schliesst wegen höheren Unterhaltskosten, einem grösseren Kostenanteil an die Gruppenwasserversorgung und als Folge von höheren Abschreibungen voraussichtlich mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 245'000.00 ab. Dieser Betrag wird dem Spezialfinanzierungskonto entnommen. Dieses beträgt per Ende 2017 ca. Fr. 1'361'000.00.

Der Aufwand für die Abwasserbewirtschaftung reduziert sich um rund Fr. 120'000.00 auf Fr. 1'117'000.00. Davon entfallen Fr. 711'000.00 auf die Betriebskosten- und Abschreibungsbeiträge an die LIMECO. Das Budget 2017 rechnet mit einem Betriebsdefizit von Fr. 408'000.00. Dieser Betrag wird dem Spezialfinanzierungskonto entnommen. Dieses beträgt per Ende 2017 noch rund eine Million Franken.

Die Betriebskosten im Abfallwesen betragen ohne Einlage in die Spezialfinanzierung rund Fr. 712'000.00. Das sind rund Fr. 32'000.00 weniger als im Vorjahr. Die Abfallsammelstelle ist zweckmässig eingerichtet und garantiert rationelles Arbeiten. Die Betriebsabläufe werden laufend verbessert. Die Abfallrechnung schliesst positiv ab. Der Ertragsüberschuss in der Höhe von rund Fr. 60'000.00 wird dem Spezialfinanzierungskonto gutgeschrieben. Dieses beträgt per Ende 2017 ca. Fr. 782'000.00.

3.8 Volkswirtschaft

Der Nettoertrag fällt im Vergleich zum Vorjahr um Fr. 75'000.00 höher aus. Grund dafür ist die höher budgetierte Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank. Für das laufende Jahr beträgt die Ausschüttung rund Fr. 332'000.00. Es wird wieder mit einem mindestens so guten Konzerngewinn der ZKB gerechnet.

3.9 Finanzen und Liegenschaften

Der Nettoertrag beträgt Fr. 8'411'600.00. Dies sind rund Fr. 850'000.00 mehr als 2016. Zum besseren Ergebnis tragen auf der Ertragsseite rund Fr. 150'000.00 Mehrerträge bei den Gemeindesteuern, Fr. 100'000.00 bei den Grundstückgewinnsteuern und der Steuerkraftausgleichsbeitrag von Fr. 177'000.00 bei. Über die Situation im Bereich Gemeindesteuern wird auf die vorgehenden Erläuterungen verwiesen.

Aufwandseitig wird das Budget durch geringere ordentliche Abschreibungen von Fr. 127'000.00 (im steuerfinanzierten Bereich) und durch die Halbierung der zusätzlichen Abschreibungen auf Fr. 500'000.00 entlastet. Das Budgetresultat im Bereich Grundeigentum Finanzvermögen (Finanzliegenschaften) ist zwar immer noch positiv, verschlechtert sich aber gegenüber dem Vorjahr um rund Fr. 158'000.00. Grund dafür ist zur Hauptsache der neue Pachtvertrag für das Hotel Geroldswil, welcher im nächsten Jahr Fr. 172'000.00 weniger Pachtzins einbringt. Der Kapitaldienst weist ein um rund Fr. 53'000.00 schlechteres Ergebnis aus. Grund dafür ist die tiefere interne Verzinsung der Finanzliegenschaften. Diese bewirkt einen Minderertrag von Fr. 76'000.00, welcher mit rund Fr. 20'000.00 geringeren Zinskosten für das Fremdkapital teilweise wieder kompensiert wird.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem Antrag zuzustimmen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes	Beat Meier
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Voranschlag 2017 zu genehmigen und den Steuerfuss mit 44 % festzulegen.

Übersicht

Voranschlag 2016			Voranschlag 2017	
Aufwand	Ertrag		Aufwand	Ertrag
		1. Steuerfuss 2017		
		a) Zu deckender Aufwandüberschuss		
21'682'800		Aufwand der Laufenden Rechnung	20'863'500	
	13'774'800	Ertrag der Laufenden Rechnung ohne ordentliche Steuern Voranschlagsjahr		13'063'500
	7'908'000	Zu deckender Aufwandüberschuss		7'800'000
21'682'800	21'682'800		20'863'500	20'863'500
		b) Steuerfuss / Steuerertrag		
7'908'000		Zu deckender Aufwandüberschuss (wie oben)	7'800'000	
		Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100 %		
		Fr. 15'000'000 (Vorjahr Fr. 14'700'000)		
	6'424'000	Steuerertrag bei 44 % Steuern (Vorjahr 44 %)		6'600'000
		Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung = Zunahme Eigenkapital / Abnahme Bilanzfehlbetrag		
	1'484'000	Aufwandüberschuss der Laufenden Rechnung = Entnahme aus dem Eigenkapital		1'200'000
7'908'000	7'908'000		7'800'000	7'800'000
1'957'300		c) Abschreibungen im Aufwand der Laufenden Rechnung (nur Verwaltungsvermögen)	1'327'200	

Übersicht

Rechnung 2015		Voranschlag 2016			Voranschlag 2017	
Soll	Haben	Soll	Haben		Soll	Haben
20'623'442.02	19'384'200.61 1'239'241.41	21'682'800	20'198'800 1'484'000	2. Laufende Rechnung	20'863'500	
				Total Aufw and		
				Total Ertrag		19'663'500
				Aufw andüberschuss		1'200'000
				Ertragsüberschuss		
20'623'442.02	20'623'442.02	21'682'800	21'682'800		20'863'500	20'863'500
				3. Investitionen im Verwaltungsvermögen		
				a) Nettoinvestitionen		
1'895'832.10	92'097.35 1'803'734.75	1'904'000	273'000 1'631'000	Total Ausgaben	1'045'000	
				Total Einnahmen		100'000
				Nettoinvestitionen		945'000
				Einnahmenüberschuss		
1'895'832.10	1'895'832.10	1'904'000	1'904'000		1'045'000	1'045'000
				b) Finanzierung I		
				Nettoinvestitionen	945'000	
				Einnahmenüberschuss		1'327'200
				Abschreibungen Verw altungsverm.		
				Abschreibung Bilanzfehlbetrag		
1'803'734.75	1'962'434.75	1'631'000	1'957'300	Aufw andüberschuss der LR	1'200'000	
				Ertragsüberschuss der LR		817'800
1'239'241.41	1'080'541.41	1'484'000	1'157'700	Finanzierungsfehlbetrag I		
				Finanzierungsüberschuss I		
3'042'976.16	3'042'976.16	3'115'000	3'115'000		2'145'000	2'145'000
				4. Investitionen im Finanzvermögen		
				a) Nettoveränderung		
				Total Ausgaben	2'740'000	
				Total Einnahmen		100'000
				Nettoveränderung Zugang		2'640'000
				Nettoveränderung Abgang		
326'311.60	39'000.00 287'311.60	3'370'000	3'370'000		2'740'000	2'740'000
				b) Finanzierung II		
				Nettoveränderung Zugang	2'640'000	
				Nettoveränderung Abgang		
				Finanzierungsfehlbetrag I	817'800	
				Finanzierungsüberschuss I		3'457'800
				Finanzierungsfehlbetrag II		
				Finanzierungsüberschuss II		
287'311.60	1'367'853.01	3'370'000	4'527'700		3'457'800	3'457'800
1'080'541.41		1'157'700				
				5. Veränderung Kapitalkonto		
				Eigenkapital Beginn RJ		14'669'674
				Bilanzfehlbetrag Beginn RJ		
				Abschreibungen Bilanzfehlbetrag		
				Aufw andüberschuss der LR	1'200'000	
				Ertragsüberschuss der LR		
				Eigenkapital Ende Rechnungsjahr	13'469'674	
				Bilanzfehlbetrag Ende RJ		
1'239'241.41	16'892'915.30	984'000	15'653'674		14'669'674	14'669'674
15'653'673.89		14'669'674				
16'892'915.30	16'892'915.30	15'653'674	15'653'674			

Laufende Rechnung

Rechnung 2015		Voranschlag 2016			Voranschlag 2017	
Soll	Haben	Soll	Haben		Soll	Haben
				0 Behörden und allg. Verwaltung		
77'205.83	0.00	75'000	0	011 Legislative	75'300	0
274'712.99	0.00	257'700	0	012 Exekutive	249'700	0
2'103'882.66	605'289.15	2'161'900	588'600	020 Gemeindeverwaltung	2'233'600	591'400
81'962.80	84'405.85	94'000	86'000	021 Bauverwaltung	123'000	126'000
182'787.60	297'957.00	193'300	297'700	090 Verwaltungsliegenschaften	237'200	279'700
5'919.35	0.00	11'700	0	091 Liegenschaft Lagergebäude	11'700	0
0.00	13'920.00	3'000	14'000	092 Lieg. Mehrzweckraum Huebwies	3'000	14'000
2'726'471.23	1'001'572.00	2'796'600	986'300		2'933'500	1'011'100
				1 Öffentliche Sicherheit		
515'204.83	202'084.90	436'600	120'900	100 Rechtspflege	478'900	129'300
170'446.95	149'346.80	198'600	173'300	101 Berufsbeistandschaft GEOB	209'000	185'300
346'680.60	24'188.60	358'500	33'500	110 Polizei	354'300	35'000
29'983.05	6'245.00	33'900	9'000	120 Rechtssprechung	34'200	9'000
261'159.22	0.00	270'100	3'500	140 Feuerwehr	297'700	1'100
0.00	0.00	500	0	150 Militär	500	0
71'878.20	0.00	61'700	0	160 Zivilschutz	65'500	0
1'395'352.85	381'865.30	1'359'900	340'200		1'440'100	359'700
				2 Bildung		
17'845.15	55'985.00	60'500	59'300	217 Kindergarten-Liegenschaften	29'500	69'300
36'249.00	0.00	38'100	0	230 Berufsbildung	35'000	0
54'094.15	55'985.00	98'600	59'300		64'500	69'300
				3 Kultur und Freizeit		
192'275.03	10'185.00	205'500	0	300 Kulturförderung	158'200	0
181'352.03	181'352.03	190'600	190'600	301 Bibliothek	200'200	200'200
54'608.90	45'923.00	54'000	50'000	320 Massenmedien	53'000	47'000
110'371.70	0.00	80'400	0	330 Park-/Freizeitanlagen	85'000	0
74'740.75	0.00	86'300	0	340 Sport	83'400	0
727'207.72	420'396.20	723'200	414'800	341 Hallenbad	759'300	425'300
1'340'556.13	657'856.23	1'340'000	655'400		1'339'100	672'500
				4 Gesundheit		
0.00	4'319.05	0	0	400 Spitäler	0	0
689'700.90	0.00	670'000	0	415 Pflegeein. Alters- und Pflegeheime	814'000	0
368.35	0.00	8'600	0	440 Ambulante Krankenpflege	15'000	0
412'314.85	0.00	476'000	0	445 Pflegeein. Ambul. K'Pflege (Spitex)	452'000	0
7'045.60	0.00	5'000	0	470 Lebensmittelkontrolle	5'000	0
52'294.95	0.00	59'500	0	490 Gesundheitswesen, Übriges	63'700	0
1'161'724.65	4'319.05	1'219'100	0		1'349'700	0

Laufende Rechnung

Rechnung 2015		Voranschlag 2016			Voranschlag 2017	
Soll	Haben	Soll	Haben		Soll	Haben
				5 Soziale Wohlfahrt		
39'660.65	26'026.00	39'400	26'800	500 Sozialversicherung allgemein	40'000	26'700
308'077.55	304'907.65	394'000	401'000	520 Krankenversicherung	410'000	414'500
1'978'064.55	982'729.10	2'075'000	935'000	530 Zusatzleistungen zur AHV/IV	2'033'600	915'500
488'736.35	75'968.10	588'000	63'000	540 Jugend	225'700	0
112'099.00	77'303.35	101'000	76'000	542 Kinderkrippen	106'000	76'000
10'502.00	0.00	12'000	0	550 Invalidität	12'000	0
7'493.00	0.00	1'300	0	570 Altersheim	0	0
2'688'954.00	1'534'136.02	3'019'000	1'783'000	580 Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	3'137'000	1'466'000
10'943.10	681.30	25'000	0	588 Asylbewerberbetreuung	55'000	0
1'177'174.70	94'047.60	1'180'500	109'000	589 Soziale Wohlfahrt Übriges	903'200	97'000
9'461.00	0.00	5'000	0	590 Hilfsaktionen	5'000	0
6'831'165.90	3'095'799.12	7'440'200	3'393'800		6'927'500	2'995'700
				6 Verkehr		
1'047'482.28	558'212.95	933'600	1'093'900	620 Gemeindestrassen	924'700	482'800
281'085.05	0.00	426'000	0	650 Regionalverkehr	430'000	0
1'328'567.33	558'212.95	1'359'600	1'093'900		1'354'700	482'800
				7 Umwelt und Raumordnung		
597'948.45	597'948.45	648'700	648'700	701 Wasserwerk	722'600	722'600
971'960.36	971'960.36	1'237'700	1'237'700	710 Abwasserbeseitigung	1'117'300	1'117'300
774'648.75	774'648.75	765'700	765'700	720 Abfallbeseitigung	772'500	772'500
125'062.35	0.00	145'000	0	740 Friedhof und Bestattung	136'500	0
7'609.35	0.00	32'800	0	750 Gewässerunterhalt	16'800	0
60'701.45	0.00	70'800	0	780 Übriger Umweltschutz	75'500	31'000
46'148.45	0.00	86'600	0	790 Raumplanung	45'300	0
2'584'079.16	2'344'557.56	2'987'300	2'652'100		2'886'500	2'643'400
				8 Volkswirtschaft		
382.40	0.00	1'500	0	800 Landwirtschaft	1'500	0
28'412.25	0.00	19'000	1'000	810 Forstwirtschaft	20'000	1'000
0.00	273'932.50	0	274'000	840 Industrie, Gewerbe, Handel	0	350'000
0.00	115'853.00	0	120'000	860 Elektrizitätsversorgung	0	120'000
28'794.65	389'785.50	20'500	395'000		21'500	471'000
				9 Finanzen und Steuern		
105'195.35	8'779'589.00	137'500	8'788'000	900 Gemeindesteuern	128'000	9'035'000
65'455.00	126'732.00	0	0	920 Finanzausgleich	209'000	386'000
0.00	2'423.90	0	2'000	930 Einnahmenanteile	0	2'000
227'552.61	543'896.35	231'700	380'000	940 Kapitaldienst	198'900	294'600
0.00	35'740.20	0	0	941 Buchgewinne & Buchverluste	0	0
792'868.41	1'131'714.15	732'900	1'113'700	942 Grundeigentum Finanzvermögen	682'300	905'100
1'981'564.60	274'152.30	1'958'300	339'100	990 Abschreibungen	1'328'200	335'300
3'172'635.97	10'894'247.90	3'060'400	10'622'800		2'546'400	10'958'000

Laufende Rechnung

Rechnung 2015		Voranschlag 2016			Voranschlag 2017	
Soll	Haben	Soll	Haben		Soll	Haben
				<u>LRZusammenzug</u>		
2'726'471	1'001'572	2'796'600	986'300	0 Behörden und Verwaltung	2'933'500	1'011'100
1'395'353	381'865	1'359'900	340'200	1 Öffentliche Sicherheit	1'440'100	359'700
54'094	55'985	98'600	59'300	2 Bildung	64'500	69'300
1'340'556	657'856	1'340'000	655'400	3 Kultur und Freizeit	1'339'100	672'500
1'161'725	4'319	1'219'100	0	4 Gesundheit	1'349'700	0
6'831'166	3'095'799	7'440'200	3'393'800	5 Soziale Wohlfahrt	6'927'500	2'995'700
1'328'567	558'213	1'359'600	1'093'900	6 Verkehr	1'354'700	482'800
2'584'079	2'344'558	2'987'300	2'652'100	7 Umwelt und Raumordnung	2'886'500	2'643'400
28'795	389'786	20'500	395'000	8 Volkswirtschaft	21'500	471'000
3'172'636	10'894'248	3'060'400	10'622'800	9 Finanzen und Steuern	2'546'400	10'958'000
20'623'442	19'384'201	21'682'200	20'198'800		20'863'500	19'663'500

Investitionsrechnung

Kreditbeschluss			Investitionen im Verwaltungsvermögen		Voranschlag 2017																			
Datum/Organ	Ausgaben	Einnahmen	Kontonummer	Objekt	Ausgaben	Einnahmen																		
01.12.2014 GV	213'000 198'075 1'040'000		5	Soziale Wohlfahrt																				
			570	Altersheim																				
			5620.01	Investitionsbeiträge Seniorenzentrum im Morgen				154'000																
			6	Verkehr																				
			620	Gemeindestrassen																				
			5010.02	Sanierung Fahrweidstrasse "Süd" (Projekt)								50'000												
			5012.04	Umsetzung flakierende Massnahmen Zentrum, Stetten- & Limmattalstrasse, Ausführungsprojekt Gemeindehaus- & Huebwiesenstrasse								50'000												
			5010.08	Strassenbeleuchtung, Ersatz Quecksilberdampflampen								50'000												
			5012.03	Sanierung Dorfplatz, Ersatz Bodenbelag Treppe & Umgebung bei Ref. Kirche								50'000												
			7	Umwelt und Raumordnung																				
			701	Wasserversorgung																				
			5010.10	Sanierung Quelle Bichseln												60'000								
			5010.17	WL Verbindungsleitung Bühl-/Waldrütistrasse												140'000								
			5010.18	WL Verbindungsleitung Au-/Lenggenbachstrasse												160'000								
			5620	GWV/GOW Investitionsbeiträge												21'000								
			6100	Netzanschlussgebühren													40'000							
			710	Abwasserbeseitigung																				
			5010.12	Sanierung Kanäle Fahrweid, Gemeinschaftsprojekt Geroldswil, Weiningen, LIMECO																100'000				
			5010.16	Aufweitung Kanal Limmattal-/Steinhaldenstrasse																80'000				
			6100	Netzanschlussgebühren																	60'000			
			720	Abfallbeseitigung																				
			5030.01	Sammelstelle Giessacher, Massnahmen zur Optimierung von Betrieb & Benützung																				70'000
			750	Gewässer																				
5010.02	Dorfbach Wiesentäli, Renaturierung & Sanierung Einlauf als Umsetzungsmassnahme Gefahrenkarte AWEL, Naturgefahren (Überschwemmungsschutz Bergstrasse)	60'000																						
		1'045'000	100'000																					
			945'000																					
		1'045'000	1'045'000																					

Investitionsrechnung

Kreditbeschluss			Investitionen im Finanzvermögen		Voranschlag 2017	
Datum/Organ	Ausgaben	Einnahmen	Kontonummer	Objekt	Ausgaben	Einnahmen
			9	Finanzen		
			942	Grundeigentum Finanzvermögen		
			7010.03	Privater Gestaltungsplan Zentrum Baufeld Ost Kat. 307/322	5'000	
			7010.04	Baufeld Ost, Überbauung Kiesplatz Zentrum	1'425'000	
			7020.01	Hueb w iesenstrasse 36, Kauf Stock- w erkeigentum von ZKB	650'000	
			7020.04	Baufeld Hotel Hueb w iesenstrasse 36, Umnutzung	60'000	
			7020.07	Hueb w iesenstrasse 36, Mieterausbau ZKB-Filiale	200'000	
			7020.12	Hueb w iesenstrasse 36, Ersatz Personenaufzüge & Warenlift	400'000	
			8010	Abgang Sachw ertanlagen, Verkauf Grundeigentum FV		100'000
					2'740'000	100'000
				NETTOVERÄNDERUNG		2'640'000
					2'740'000	2'740'000

Abschreibungstabelle

Verwaltungsvermögen Konten 1140 - 1179	Mutmassl. Buchwert Beginn Rechn.jahr	Nettoinvestition gem. Voranschlag	Mutmassl. Buchwert vor Abschreibung	Abschreibungen			Mutmassl. Buchwert Ende Rechnungsjahr
				%	ordentliche	zusätzliche	
1141.01 Tiefbauten allgemein	7'400	260'000	267'400	10	26'800	0	240'600
1141.51 Tiefbauten Wasserversorgung	1'050'800	320'000	1'370'800	10	137'100	0	1'233'700
1141.52 Tiefbauten Abwasseranlagen	1'120'500	120'000	1'240'500	10	124'100	0	1'116'400
1141.53 Tiefbauten Abfallbeseitigung	154'600	0	154'600	10	15'500	0	139'100
1143.01 Hochbauten	3'887'100	0	3'887'100	10	388'800	500'000	2'998'300
1143.51 Hochbauten Abfallbeseitigung	0	70'000	70'000	10	7'000	0	63'000
1146.01 Maschinen Mobilier	165'900	0	165'900	20	33'200	0	132'700
1146.50 Mobilien Abfallbeseitigung	26'000	0	26'000	20	5'200	0	20'800
1152.01 Beteiligung EK Spital Limmatal	1'374'298	0	1'374'298	0	0	0	1'374'298
1162.01 Investitionen Zw eckverbände	277'000	154'000	431'000	10	43'100	0	387'900
1162.51 Invest. ZV Wasserversorgung	442'800	21'000	463'800	10	46'400	0	417'400
1162.52 Invest. ZV Abwasseranlagen	0	0	0	10	0	0	0
Total	8'506'398	945'000	9'451'398		827'200	500'000	8'124'198

Total Abschreibungen**1'327'200**

Geschäft 2 Festsetzung Privater Gestaltungsplan „Zentrum Ost“

Antrag

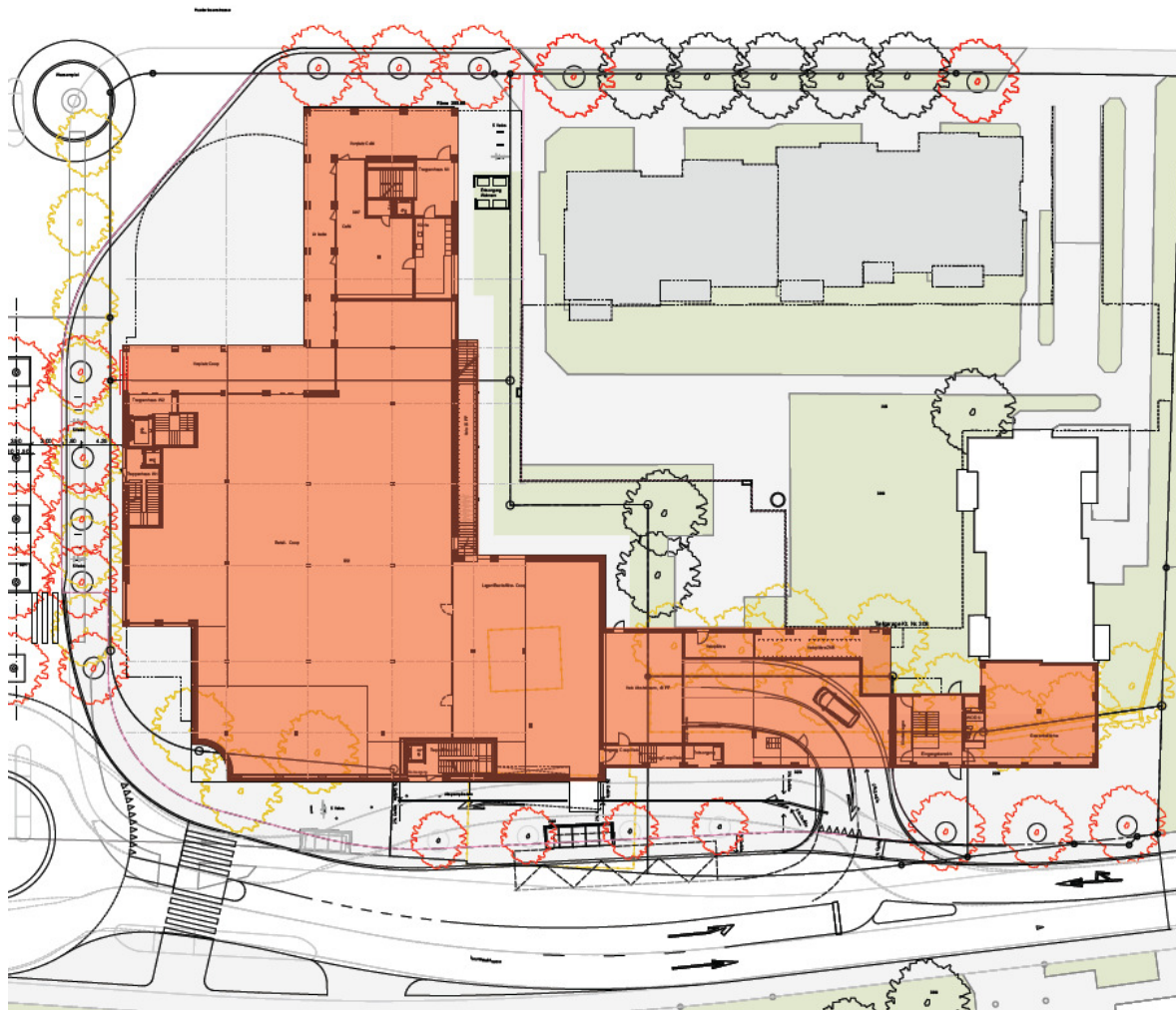
1. Der Private Gestaltungsplan „Zentrum Ost“ (Vorschriften und Situationsplan 1:500, dat. 18. November 2016) wird festgesetzt.
2. Die Genehmigung des Privaten Gestaltungsplanes „Zentrum Ost“ durch die Baudirektion Zürich bleibt vorbehalten.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Erläuterungen

1. Ausgangslage

Das Baufeld Ost, mit den gemeindeeigenen Grundstücken Kat.Nrn. 226, 307, 322 und 323, soll im Rahmen der Zentrumsentwicklung als Initialprojekt mit einer Zentrumsüberbauung mit Unterniveaugarage, einem Grossverteiler im Sockelgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen (gemäss dem Siegerprojekt aus dem Studienauftrag) überbaut werden.

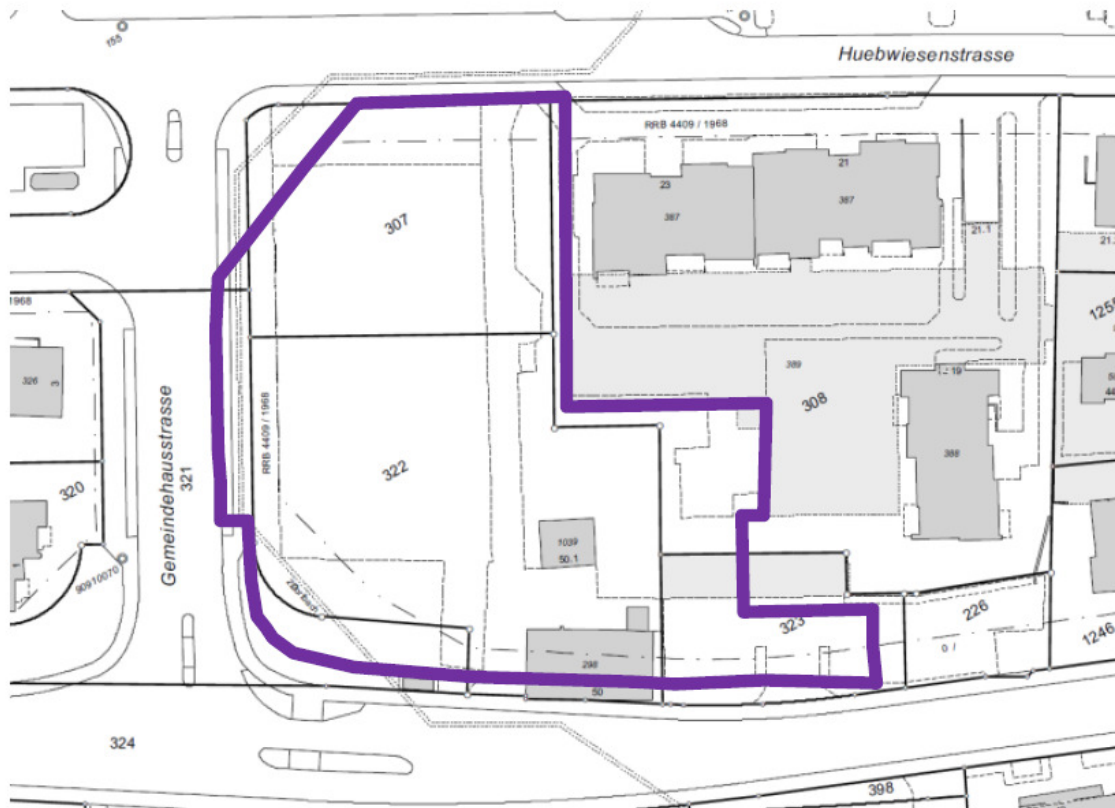
Im Zusammenhang mit dieser Projektentwicklung hat die Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank als Nachbarin entschieden, ihre Liegenschaft gleichzeitig aufzuwerten und zu erweitern. Die erarbeitete Machbarkeitsstudie ist, zusammen mit dem Studienauftrag der Gemeinde, in ein Richtprojekt vereinigt worden. Durch die Gesamtüberbauung, welche einen Landabtausch zwischen der Politischen Gemeinde und der PK ZKB bedingt, können Synergien genutzt, die einzelnen Überbauungen optimiert und ein städtebaulich und architektonisch hochwertigeres Zentrumsgebiet gestaltet werden. Die beiden Parteien sind sich über die vielfältigen, gegenseitigen Rechte und Pflichten einig.



Richtprojekt aus den gemeindeeigenen Studienauftrag und der privaten Machbarkeitsstudie

Gemäss Art. 19a Bau- und Zonenordnung liegen die Baugrundstücke der Gemeinde in speziell gekennzeichnetem Gebiet und es gilt eine Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes mit klar definierten Inhalten. Dabei darf von der Regelbauweise abgewichen werden. Mit dem Gestaltungsplan Zentrum Ost müssen insbesondere die Gebäude und der Freiraum besonders gut gestaltet werden, wobei die Strassenbaulinien abzulösen sind. Für die Überbauung sind die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten und der Lärmschutz ortsbildgerecht zu konzipieren.

Der dem Richtprojekt angepasste Projektperimeter entspricht demjenigen für die Gestaltungsplanperimeter und umfasst die Grundstücke Kat.Nrn. 307, 322 und 323 sowie Teile der Kat.Nrn. 308 sowie 305 und 321 (Gemeindehausstrasse) mit insgesamt 4'011 m² Gesamtfläche. Sämtliche Grundstücke sind – mit dem erwähnten Landabtausch - gemeindeeigene Parzellen.



Perimeter Privater Gestaltungsplan Zentrum Ost

Mit dem Sondernutzungsplan werden einerseits der detaillierte Perimeter sowie die auf die geplante Überbauung abgestimmten Baubereiche festgelegt und andererseits Vorschriften über die Erschliessung, die Nutzungsweise, die Gestaltung, die Freiflächen und Umgebungsgestaltung, die Parkierung sowie umweltrechtlichen Aspekte usw. erlassen.

2. Einzelne Vorschriften privater Gestaltungsplan Zentrum Ost

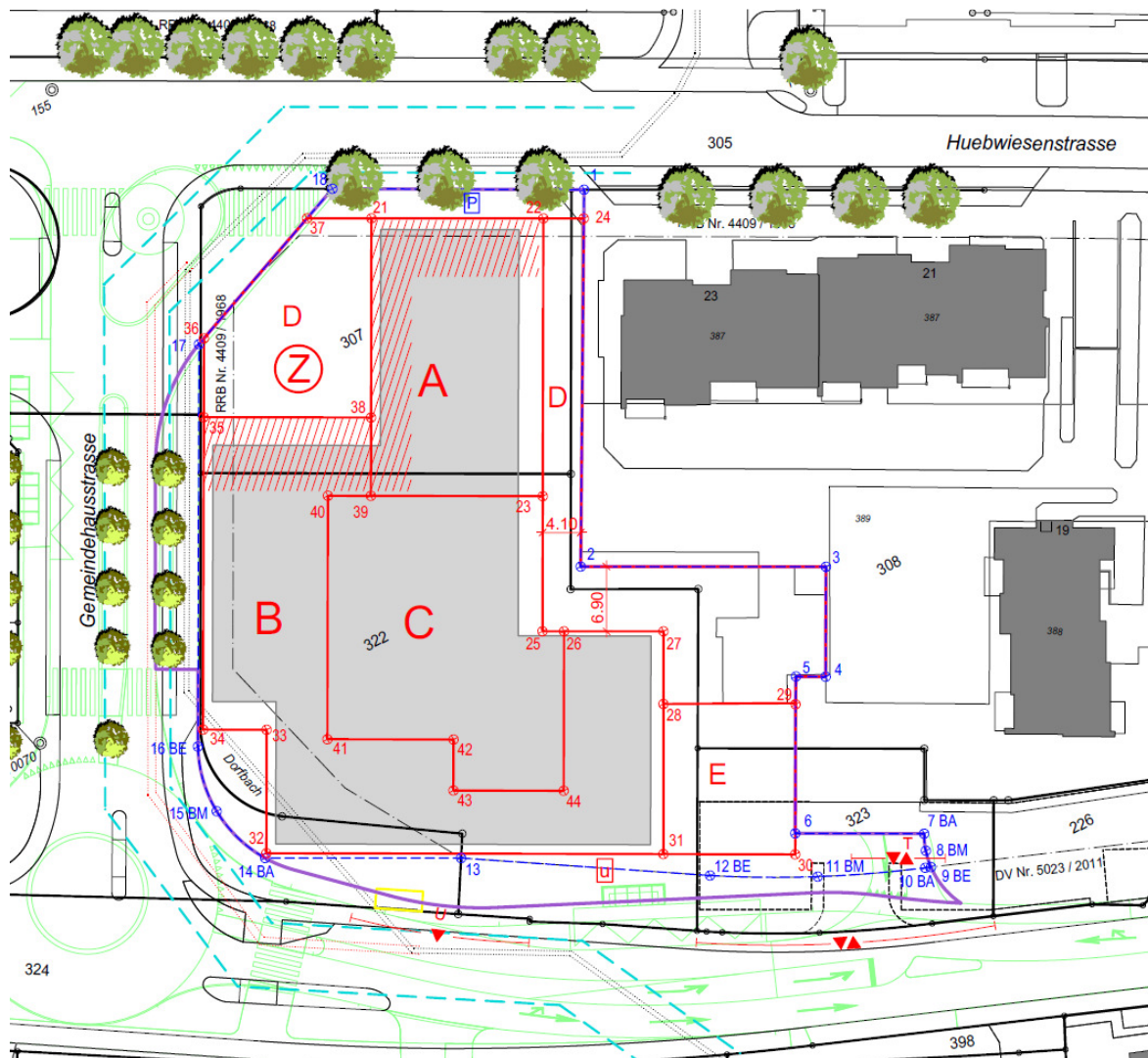
Der Private Gestaltungsplan Zentrum Ost bezweckt innerhalb des Perimeters eine Überbauung mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität sowie gemeinschaftsfördernder Struktur. Der Gestaltungsplan schafft zudem die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnen und Arbeiten).

2.1 Nutzweise

Zulässige Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnen sowie mässig störendes Gewerbe“. Dies entspricht auch den Vorschriften gemäss Bau- und Zonenordnung.

2.2 Baubereiche

Der Gestaltungsplan definiert die Baubereiche für Hochbauten sowie für unterirdische Bauten. Durch die Festlegung von Baubereichen entfallen die Grenzabstände der Bau- und Zonenordnung.



Baubereiche A bis E für Hochbauten (rot) und unterirdische Bauten (blau)

Mit den Baubereichen A bis C werden die Abstände der Bau- und Zonenordnung eingehalten. In Baubereichen D und E sind Gebäude- und Gebäudeteile mit geringen Höhen (z.B. Velorum, Teile der Tiefgarage odgl.) gestattet.

2.3 Grundmasse und Gebäudehöhe

Die massgebliche Fläche für die Baumassenberechnung bilden die Grundstücke Kat.Nrn. 305, 307, 308, 321 und 322 mit 3'653 m². Die Fläche der Parzelle Kat.Nr. 323 sowie die mit dem Landabtausch erworbenen zusätzlichen Flächen fallen ausser Betracht, da deren Ausnutzungen mit Nutzungsumlagerungen belastet sind. Das Gestaltungsplangebiet liegt in den Zentrumszonen Z4.5/Z3.6. Demnach könnten im Gestaltungsplanperimeter gemäss Berechnung für eine Arealüberbauung maximal 17'855 m³ Baumasse für Hauptgebäude (inkl. Arealüberbauungsbonus) erstellt werden.

Das Erdgeschoss der Überbauung wird auf einer Höhe von 399.82 M.ü.M. angelegt. Damit können einerseits die Anschlüsse an die künftigen Strassen- und Trottoirkoten der Limmattalstrasse sowie der Gemeindehausstrasse und andererseits die Anlieferungsrampe für Coop mit einer Höhe von 1.30 m sichergestellt werden. Diese Höhensetzungen gewährleisten auch, dass die gesamte Umgebung behindertengerecht und rollstuhlgängig bleibt und der einwandfreie Zugang zum neuen Platz und den Bushaltestellen gewährleistet ist.

Diese Umstände sowie die verbindlichen Höhenaufnahmen, die optimierten Grundrisse sowie die in die Baumasse einzurechnenden technisch bedingten Dachaufbauten führen zu einer Baumasse von knapp 23'000 m³. Dies wiederum entspricht umgerechnet einer Baumassenziffer von ca. 6 m³/m² anstatt der knapp 4.9 m³/m² gemäss Bauordnung.

Das Bauprojekt beansprucht maximal sechs Vollgeschosse und zwei Untergeschosse für die unterirdische Parkierung. Die zulässige maximale Gebäudehöhe von 23.10 m (inkl. Arealüberbauungsbonus) wird eingehalten.

2.4 Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III. Für das Richtprojekt liegt ein detailliertes Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter, Thalwil vor.

Die Fassadenbelastungen zeigen, dass im Erdgeschoss die für die Betriebsnutzung massgebenden Grenzwerte zur Limmattalstrasse hin am Tag leicht überschritten werden. Sofern dort keine lärmempfindlichen Betriebsräume angeordnet werden, ist dies jedoch legitim. Bei den darüber liegenden Wohnungen werden die Planwerte bei einigen lärmempfindlichen Räumen überschritten.

Mit der Stellung der Bauten und der Anordnung von nicht empfindlichen Nutzungen zur Lärmquelle kann der Lärmschutz sichergestellt werden. Der Gestaltungsplan sieht zudem vor, dass im Baubereich B ein durchgehendes Gebäude als Lärmschutzriegel für den Baubereich A zu erstellen ist. Zudem sind Räume mit lärmempfindlicher Nutzung wenn immer möglich direkt oder über Balkone auf den lärmabgewandten Innenhof zu belüften.

3. Verfahren

Mit GRB 255 vom 5. September 2016 wurde der Private Gestaltungsplan Zentrum Ost im Sinne von § 7 PBG zur öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die Publikation erfolgt im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Limmattaler Zeitung. Die öffentliche Auflage dauerte vom 9. September bis zum 8. November 2016 und während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Private Gestaltungsplan Zentrum Ost durch die Baudirektion Zürich vorgeprüft. Es wurden keine grundlegenden Einwände geltend gemacht.

Nach der rechtskräftigen Festsetzung durch die Stimmberechtigten muss der Sondernutzungsplan durch die Baudirektion Zürich noch genehmigt werden.

Gemäss Art. 10 Ziffer 2 Gemeindeordnung vom 29. November 2009 befindet die Gemeindeversammlung über die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplanes Zentrum Ost.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes
Gemeindepräsident

Beat Meier
Gemeindeschreiber

Geschäft 3 Genehmigung Kaufvertrag für die ZKB-Filiale an der Huebwiesenstrasse 36

Antrag des Gemeinderates

1. Der am 20. Juli 2016 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Geroldswil und der Zürcher Kantonalbank für die Stockwerkeigentumseinheit B (41/1000 Miteigentum) mit Sonderrecht an einem Teil des 1. und 2. Unterschoßes in der Liegenschaft Huebwiesenstrasse 36, Kat.Nr. 297, mit gesamthaft 3'525 m² Land, zum Preis von Fr. 650'000.00 wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Erläuterungen

Die Politische Gemeinde Geroldswil ist Stockwerkeigentümerin der Liegenschaft Huebwiesenstrasse 36 mit 959/1000 Miteigentumsanteil. Das Sonderrecht umfasst die Räumlichkeiten des Hallenbades, des Hotel- und Restaurantbetriebes mit den Sälen sowie der Wohnungen in den beiden obersten Geschossen. Die restlichen 41/1000 gehören der Zürcher Kantonalbank und beinhalten die Räumlichkeiten der bisherigen Bankfiliale.

Mit dem seinerzeitigen Neubau konnte die Zürcher Kantonalbank gewonnen werden, im neu entstehenden Zentrum eine Bankagentur einzurichten und zu betreiben. Diese wurde 1975 eröffnet und nach ziemlich genau 40 Jahren gegen Ende 2015 aus betriebswirtschaftlichen Gründen und dem veränderten Bankenumfeld geschlossen.

Die Politische Gemeinde sowie die Zürcher Kantonalbank haben sich gemäss dem Begründungsakt der Stockwerkeigentümerschaft ein Vorkaufsrecht nach Art. 712c ZGB eingeräumt und dieses im Grundbuch vorgemerkt. Die Parteien haben die Kaufverhandlungen ausserhalb dieses Vorkaufsrechtes geführt und sich geeinigt.

Im Rahmen der Zentrumsentwicklung und als Besitzerin der restlichen Stockwerkeigentumseinheit sind zentral gelegene Flächen strategisch bedeutend und sollen von der öffentlichen Hand gesichert werden. Im Hinblick auf die Sanierung bzw. Umnutzung des Hotels in Wohnungen, welche nach Ablauf des Pachtvertrages für das Hotel am 31. Dezember 2021 in Angriff genommen werden soll, ist es ferner hilfreich und dienlich, über zusätzliche Flächen zu verfügen. Würden die Räumlichkeiten an einen Dritten verkauft, so müssten diesem gemäss Stockwerkeigentumsreglement in der Tiefgarage neun Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Die ehemalige Schalterhalle ist ca. 150 m² gross und das 2. Untergeschoss, wo sich der Tresor und Nebenräume befinden, misst etwa 130 m². Die Gemeinde hat die Räumlichkeiten seinerzeit für Fr. 750'000.00 verkauft. Der heutige Kaufpreis für die Räumlichkeiten beträgt pauschal Fr. 650'000.00. Die ZKB ist zudem verpflichtet, den Bankomaten, die Safeanlage sowie die Sicherheitsanlagen auf ihre Kosten zurück zu bauen. Für den Bankomaten konnte in der Zwischenzeit an der Ladenpassage zwischen Bäckerei und VOI-Filiale ein neuer Standort gefunden werden. Im Übrigen übernimmt die Gemeinde die Räumlichkeiten im heutigen Zustand.

Momentan ist noch offen, wofür die neuen Räumlichkeiten genau verwendet oder an wen sie vermietet werden sollen. Absicht ist jedoch, einen Betrieb mit einer publikumsorientierten Nutzung (z.B. Verkaufsgeschäft, Detailhandel, Dienstleistungsbetrieb) ansiedeln zu können. Aufgrund der von der Verkäuferin geforderten Gewerbebeschränkung, dürfen die Flächen keiner Bank oder Unternehmen, die Bankdienstleistungen erbringen, vermietet werden. Diese Gewerbebeschränkung gilt für die Dauer von 10 Jahren.

Gestützt auf Art. 12 Ziffer 7 Gemeindeordnung vom 29. November 2009 befindet die Gemeindeversammlung über den Erwerb von Grundeigentum im Wert von mehr als Fr. 500'000.00 im Einzelfall.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, den am 20. Juli 2016 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Geroldswil und der Zürcher Kantonalbank für die Stockwerkeigentumseinheit B (41/1000 Miteigentum) mit Sonderrecht an einem Teil des 1. und 2. Unterschosses (ehemalige Bankfiliale) in der Liegenschaft Huebwiesenstrasse 36, Kat.Nr. 297, mit gesamthaft 3'525 m² Land, zum Preis von Fr. 650'000.00 zu genehmigen.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem Antrag zuzustimmen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes	Beat Meier
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Kaufvertrag für die ZKB-Filiale zu genehmigen.

Geschäft 4 Bau- und Kreditabrechnung der Strassensanierung an der Stettenstrasse

Antrag des Gemeinderates

Die Bauabrechnung der Landis AG, Geroldswil sowie die Kreditabrechnung der Abteilung Finanzen und Liegenschaften vom 15. September 2016 für das Teilprojekt für die Sanierung und Verbreiterung der Stettenstrasse mitsamt neuem Trottoir und Radweg von der Limmattal- bis zur Buebenaustrasse mit Gesamtkosten von Fr. 182'470.20 wird genehmigt.

Erläuterungen

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2014 den Strassenprojekten Limmattal-, Stetten- und Gemeindehausstrasse mit Gesamtkosten zugestimmt. Das Teilprojekt für die Sanierung und Verbreiterung der Stettenstrasse mitsamt neuem Trottoir und Radweg wurde vorgezogen und ist abgeschlossen.

Gemäss Bauabrechnung der Landis AG, Geroldswil konnte die gesamte Sanierung mit Minderkosten von Fr. 15'604.80 oder 7.9 % erfolgreich abgeschlossen werden. Diese Minderkosten sind auf günstigerere Arbeitsvergaben zurückzuführen.

	<u>Baukredit</u>	<u>Bauabrechnung</u>
Strassensanierung Stettenstrasse	Fr. 198'075.00	Fr. 182'470.20
Minderkosten		Fr. 15'604.80

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes	Beat Meier
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Bau- und Kreditabrechnung der Strassensanierung an der Stettenstrasse zu genehmigen.

Geschäft 5 Austritt Mobile Jugendberatung „Blinker“ des Zweckverbandes Sozialdienst Limmattal

Antrag des Gemeinderates

Dem Austritt aus der mobilen Jugendberatung „Blinker“ des Zweckverbandes Sozialdienst Limmattal auf den 31. Dezember 2018 wird zugestimmt.

Erläuterungen

1. Ausgangslage

Der Verein „Mobile Jugendberatung Limmattal“ wurde im Jahr 2003 aufgelöst und die Aufgabe für eine niederschwellige (leicht zugängliche) Jugendberatung auf den 1. Januar 2004 in den Zweckverband Sozialdienst Limmattal integriert und umbenannt (Blinker).

Das Angebot der Jugendberatung richtet sich an Jugendliche und deren Umfeld (Eltern, Lehrpersonen, Ausbildungsverantwortliche, Angehörige usw.), wenn sich persönliche, familiäre, schulische oder berufliche Konflikte entwickeln. Mit dem Beratungs- und Therapieangebot für Jugendliche, Angebote für Schulen und die Lehrerschaft sowie mit Elternfortbildungskursen werden sämtliche Betroffene angesprochen. Da die Jugendberatung in erster Linie präventiv und beratend wirkt, wurde davon ausgegangen, dass wenn nur eine einzige Fremdplatzierung eines Jugendlichen in einem Heim verhindert werden kann, sich das Engagement nicht nur in sozialfürsorglicher Hinsicht sondern auch unter finanziellen Gesichtspunkten lohnt.

Mit Beschluss vom 8. Dezember 2003 hat die Gemeindeversammlung dem Beitritt zur Jugendberatung „Blinker“ im Rahmen des Zweckverbandes Sozialdienst Limmattal auf den 1. Januar 2004 zugestimmt und die jährlich wiederkehrende Ausgabe in der Höhe von Fr. 39'500.00 bewilligt.

Die mobile Jugendberatung Blinker ist im Grundsatz ein gutes, probates Angebot. Sie bietet Jugendlichen und ihrem Umfeld ein professionelles, niederschwelliges und kostenloses Beratungsangebot. Allerdings werden die Rahmenbedingungen der im Zweckverband Sozialdienst Limmattal integrierten Beratungsstelle nicht nach dem Solidaritäts- und dem Verursacherprinzip ausgerichtet. Zudem haben sich die gesellschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen verändert.

2. Kostenentwicklung

Aufgrund der im Jahr 2003 bekannten Erfahrungswerten war damals von jährlichen Gesamtkosten für die mobile Jugendberatung Blinker in der Höhe von Fr. 270'700.00 und einem Kostenanteil für die Gemeinde Geroldswil von rund Fr. 39'500.00 auszugehen. Die Kosten für die mobile Jugendberatung Blinker haben sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

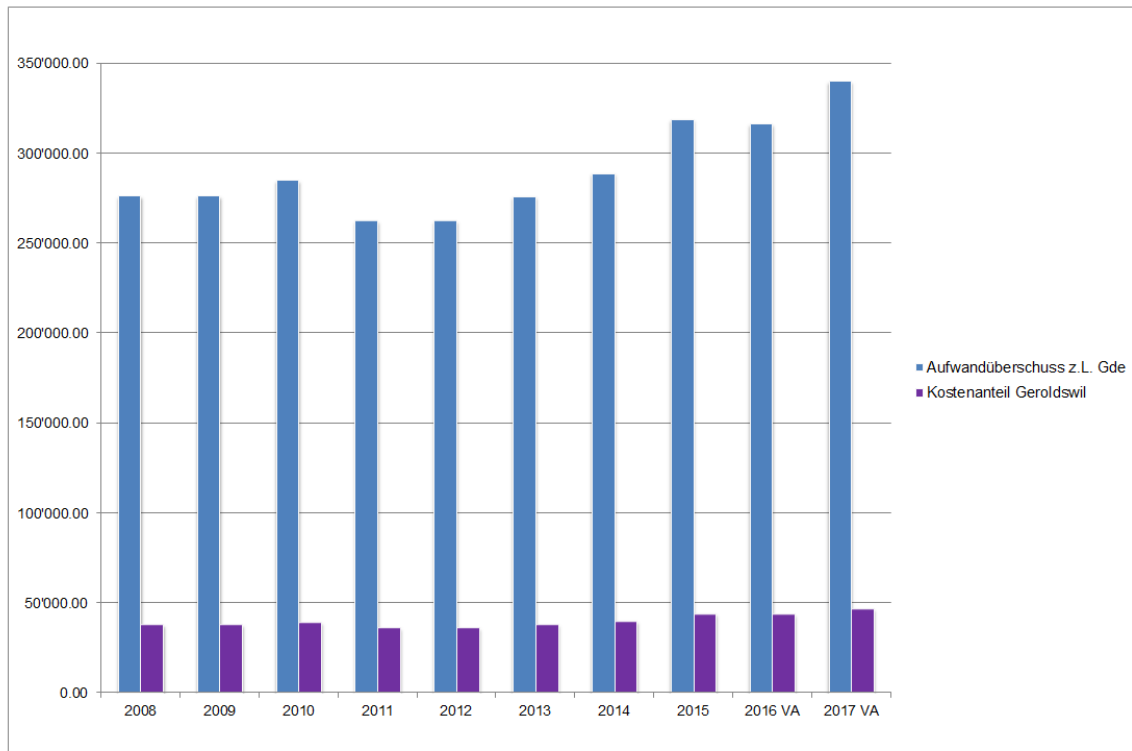


Abbildung 1: Entwicklung des Aufwandüberschusses z.L. der Gemeinden der mobilen Jugendberatung Blinker

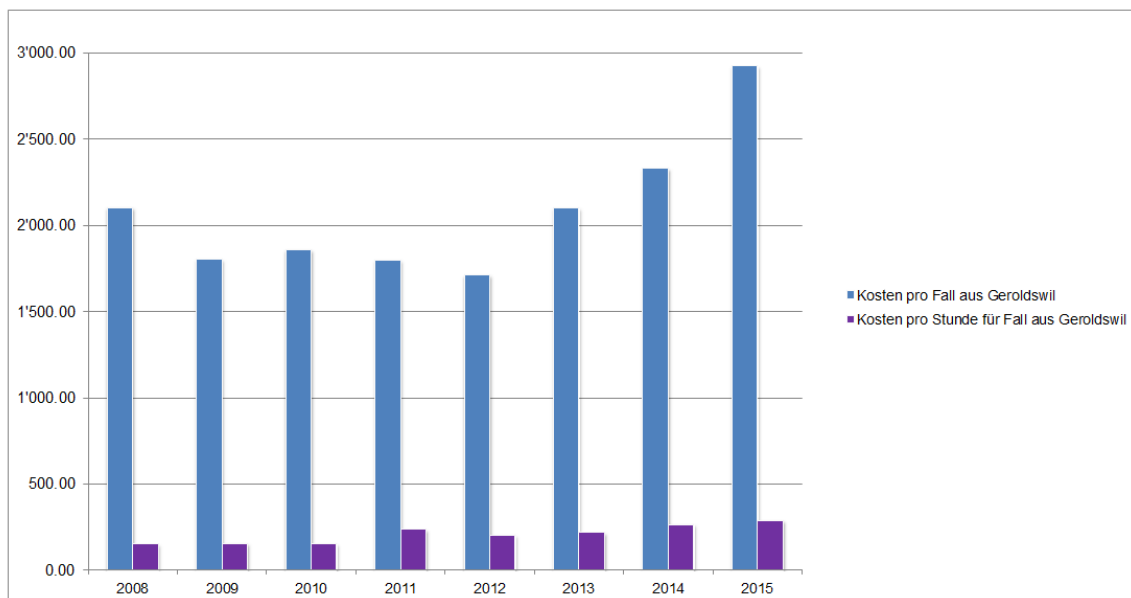


Abbildung 2: Kosententwicklung Fälle aus Geroldswil

3. Austritt mobile Jugendberatung Blinker

Der Austritt lediglich aus einer Fachstelle, an welcher nicht alle Verbandsgemeinden partizipieren, ist unter Beachtung einer zweijährigen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres möglich. Es soll deshalb auf Ende 2018 aus der mobilen Jugendberatung ausgetreten werden, weil:

- Kein gesetzlicher Auftrag

Gemäss § 9 Kinder- und Jugendhilfegesetz des Kantons Zürich obliegt es diesem, in jedem Bezirk mindestens eine Jugendhilfestelle einzurichten und das Leistungsangebot festzulegen. Die Gemeinden beteiligen sich finanziell an den kantonalen Jugendhilfestellen.

Das Amt für Jugend und Berufsberatung (AJB) ist zuständig für die ausserschulische Bildung und den Kinderschutz. Die Leistungen der Kinder- und Jugendhilfe werden im Kanton Zürich in 16 Kinder- und Jugendhilfezentren (kjj) erbracht. Diese führen die Abteilungen Mütter-/Väterberatung, Erziehungsberatung, Jugend- und Familienberatung sowie die Alimentenhilfe. Im Bezirk Dietikon erbringt das kjj Dietikon diese Leistungen.

Gestützt auf § 20 Kinder- und Jugendhilfegesetz steht es den Gemeinden frei, zusätzliche Leistungen der ambulanten Kinder- und Jugendhilfe, insbesondere im Bereich Jugendarbeit, zu erbringen. Ein gesetzlicher Auftrag für die Gemeinden, eine Jugendberatungsstelle zu betreiben, besteht nicht.

- Solidarität der Zweckverbandsgemeinden

Der Zweckverband Sozialdienst Limmattal führt für die elf Gemeinden des Bezirks Dietikon die regionale Beratungsstelle für Suchtprobleme. Er kann darüber hinaus weitere Beratungs- und Hilfestellen im Sozialbereich für sämtliche oder auch nur Teile der Verbandsgemeinden führen.

Mit dem Blinker besteht innerhalb des Zweckverbandes eine solche Beratungs- und Hilfestelle nur für Teile der Verbandsgemeinden. Die Gemeinden und Städte Dietikon, Schlieren, Uitikon sowie Unterengstringen, welche zwar Mitglieder des Zweckverbandes sind, beteiligen sich nicht daran. Trotzdem steht den Jugendlichen aus diesen Gemeinden das Beratungsangebot des Blinkers ebenfalls zur Verfügung. Dazu erteilt die jeweilige Gemeinde bzw. Stadt eine Kostengutsprache oder stellt ein Kostendach zur Verfügung. Obschon einige Gemeinden und Städte im Bezirk nicht an der Beratungsstelle beteiligt sind, beziehen diese bis zu 28 % der insgesamt jährlich rund 3'800 geleisteten Beratungs- und Therapiestunden.

- Kostenentwicklung / Kostenträger

Der Aufwandüberschuss des Blinkers zu Lasten der Gemeinden ist in den letzten zehn Jahren um 27 % und der Kostenanteil der Gemeinde Geroldswil um 23 % gestiegen. Dies bei etwa gleich bleibender Nachfrage. Verteilt wird der Aufwandüberschuss durch die partizipierenden Gemeinden nach Massgabe der Einwohnerzahl. Dies entspricht einerseits nicht dem in Zweckverbänden üblich angewendeten Kostenteiler, wonach 1/3 des Aufwandüberschusses im Verhältnis der Einwohnerzahl und 2/3 nach einem Verursacherprinzip verteilt werden.

Im Jahr 2015 haben 15 Jugendliche aus Geroldswil das Angebot des Blinkers beansprucht. Dies hat Kosten in der Höhe von rund Fr. 3'000.00 pro Fall und Fr. 300.00 je Beratungs- bzw. Therapiestunde verursacht. Nicht angeschlossene Gemeinden haben mit Fr. 150.00 pro Beratungs- und Therapiestunde gar einen wesentlich tieferen Stundenansatz.

Um einen neuen Kostenteiler zu erwirken, wäre eine Statutenänderung notwendig. Damit nur noch Jugendliche der partizipierenden Gemeinden das Beratungsangebot nutzen können, wäre ein Grundsatzentscheid zu erwirken. Beides wäre jedoch schwierig und nur unter erschwerten Bedingungen umzusetzen.

- Niederschwelligkeit

Das Beratungsangebot des Blinkers ist niederschwellig, für die Jugendlichen kostenlos und erfolgt komplett anonym und verschwiegen. Involvierte Personen wie Lehrer, Lehrlingsverantwortliche, Sozialarbeiter etc. dürfen nur einbezogen und über die Situation des Hilfesuchenden beigezogen werden, wenn der Jugendliche zustimmt. Durch diesen Persönlichkeitsschutz werden Jugendliche zwar dazu ermuntert, sich bei Problemen an eine Vertrauens-/Fachperson zu wenden.

Aufgrund der Niederschwelligkeit und Anonymität des Beratungsangebotes wird jedoch verhindert, dass verschiedene Stellen und Betroffene wie z.B. Schulsozialarbeit, Eltern, Abteilung Soziales und weitere Fachstellen involviert werden und sich austauschen können. Dadurch entstehen Doppelspurigkeiten und die Wirkung der Beratung kann nicht belegt werden.

- Nachfrage im Verhältnis zum Nutzerpotenzial gering

Zielgruppe der Jugendberatung Blinker sind Jugendliche und junge Erwachsene im Alter zwischen 12 und 24 Jahren. Die Gemeinde Geroldswil zählt rund 550 Jugendliche in dieser Alterskategorie (Stand 31. Dezember 2015). In den vergangenen Jahren haben zwischen 15 und 21 Jugendliche das Beratungsangebot beansprucht. Dies entspricht einem Anteil von zwischen 2.7 % und 3.8 % dieser Altersgruppe.

4. Auswirkungen Austritt mobile Jugendberatung Blinker

Mit einem Austritt bleibt das Angebot erhalten. Gleich wie in heute nicht am Blinker partizipierenden Gemeinden, können Mitarbeitende der Beratungsstelle Kostengutsprache für die nötigen Beratungs- und Therapiestunden beantragen. Ebenfalls kann die Gemeinde ein jährliches Kostendach für Beratungsstunden für Jugendliche aus Geroldswil festlegen. Und ebenso können die Sozialarbeitenden in Absprache mit den Jugendlichen die Möglichkeit im Bedarfsfall geeignete Unterstützung durch ein alternatives Beratungs- und/oder Therapieangebot vermitteln.

Gleichzeitig verpflichtet das Kinder- und Jugendhilfegesetz die Gemeinden zu einem bedarfsgerechten Angebot an Schulsozialarbeit. In der Primarschule Oetwil-Geroldswil, der Kantonsschule Limmattal sowie an der Oberstufenschule Weiningen existieren entsprechende Dienste im Rahmen der Schulsozialarbeit bzw. dem schulpsychologischen Dienst. Niederschwellige Beratungsangebote nutzen Jugendliche heute auch vermehrt in ihrer Freizeit wie z.B. in Vereinen oder dem Jugendtreff, wo sich ein Sozialdiakon den Problemen der Jugendlichen annimmt.

Gemäss § 119 Gemeindegesetz entscheidet das Organ, welches den Verpflichtungskredit bewilligt hat, über die Aufgabe oder wesentliche Reduktion eines Vorhabens.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Gemeinderat Geroldswil

Michael Deplazes
Gemeindepräsident

Beat Meier
Gemeindeschreiber

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Austritt aus der mobilen Jugendberatung „Blinker“ des Zweckverbandes Sozialdienst Limmattal auf den 31. Dezember 2018 zuzustimmen.