

An die Stimmberechtigten der
Politischen Gemeinde Oberweningen

Politische Gemeinde Oberweningen

Einladung zur Gemeindeversammlung

auf Mittwoch, 05. Juni 2024, 19:30 Uhr, Gemeindesaal

Traktanden

- 1 Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Oberweningen
- 2 Bau- und Zonenordnung; Technische Revision
- 3 Abbruch und Neubau Asylunterkunft, Kreditgenehmigung
(Vorberatung Urnenabstimmung)
- 4 Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer mit politischem Wohnsitz in der Gemeinde, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung findet ein Apéro statt.

Aktenauflage:

Die vollständigen Akten können vier Wochen vor der Gemeindeversammlung im Gemeindehaus, während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Der Beleuchtende Bericht wird spätestens zwei Wochen vor der Versammlung auf der Gemeindehomepage www.oberweningen.ch aufgeschaltet.

Gestützt auf Art. 11 Abs. 3 der Gemeindeordnung werden die kommunalen Abstimmungsvorlagen (Beleuchtender Bericht) nur noch auf persönliches Verlangen hin zugestellt.

Anfragen:

Anfragen über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse, können gestützt auf § 17 des Gemeindegesetzes dem Gemeinderat eingereicht werden. Anfragen die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. An der Gemeindeversammlung werden die Anfragen wie auch die Antworten verlesen. Die anfragende Person kann zur Antwort mündlich Stellung nehmen. Eine Diskussion über Anfragen ist möglich, sofern die Versammlung dies beschliesst.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Anordnung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Publikation an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen.

1. Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Oberweningen

A. Weisung

Die Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Oberweningen schliesst mit einem Gesamtaufwand von Fr. 8'433'343.51 und einem Gesamtertrag von Fr. 9'425'345.07 ab. Daraus resultiert ein Ertragsüberschuss (Gewinn) von Fr. 992'001.56.

Die Investitionsrechnung schliesst im Verwaltungsvermögen mit Investitionsausgaben von Fr. 1'133'839.07 und Einnahmen von Fr. 114'727.15 ab. Die Nettoinvestition betragen somit Fr. 1'019'111.92.

In der Investitionsrechnung des Finanzvermögens wurden Fr. 126'283.35 an Ausgaben getätigt und Fr. 126'283.35 an Einnahmen erzielt.

Die markantesten Abweichungen der einzelnen Budgetposten sind im Anhang zu dieser Weisung ersichtlich.

B. Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Jahresrechnung 2023 des Politischen Gemeindegutes zu genehmigen.

Oberweningen, 04. April 2023

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Beat Aeschbacher
Die Schreiber-Stv.: Deborah Trutmann

C. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung die Abnahme.

Oberweningen, 17. Mai 2024

NAMENS DER RECHNUNGSPRUEFUNGSKOMMISSION

Der Präsident: Nicolas Openshaw-Blower
Die Aktuarin: Samara Rast

2. Bau- und Zonenordnung; Technische Revision

A. Weisung

Ausgangslage

Anlass

Seit der letzten Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Oberweningen haben sich die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen verändert. Das kommunale Planungsinstrument wurde daher einer technischen Revision unterzogen, um den Anforderungen der geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton gerecht zu werden.

Die wichtigsten Änderungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Die ausführlichen Erläuterungen aller Planungsinhalte können Sie dem erläuternden Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur technischen Revision entnehmen.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Was ist die IVHB?

Die IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) sowie die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO ebenfalls harmonisiert, d.h. die Begrifflichkeiten angepasst haben. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

Neue Begrifflichkeiten

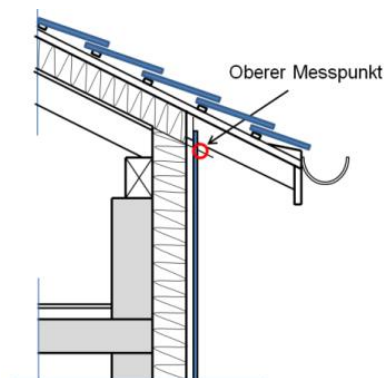
Aufgrund der IVHB werden die folgenden Begrifflichkeiten in der BZO ersetzt:

Alt	Neu
◆ Gewachsenes Terrain	◆ Massgebendes Terrain
◆ Besondere Gebäude	◆ Klein- und Anbauten
◆ Gebäudehöhe	◆ Fassadenhöhe
◆ Firsthöhe	◆ Gesamthöhe
◆ Freiflächenziffer	◆ Grünflächenziffer
◆ Unterirdische Bauten	◆ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
◆ Massgebliche Grundfläche	◆ Anrechenbare Grundstücksfläche

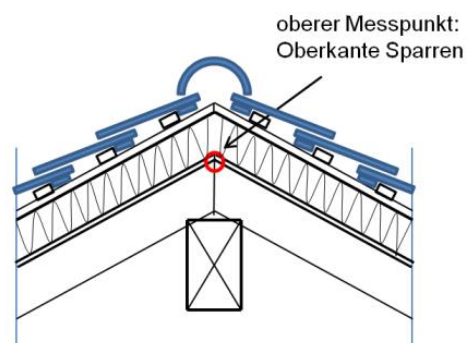
Das massgebende Terrain ersetzt den bisherigen Begriff "gewachsenes Terrain". Dieser wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen, auch wenn sie mehr als 10 Jahre zurück liegen, spielen keine Rolle mehr.

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im PBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet und wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen die Klein- und Anbauten gemäss § 2a. ABV eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten.

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend, und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Gebäude können dadurch in Zukunft geringfügig höher gebaut werden.



Schema oberer Messpunkt Fassadenhöhe



Schema oberer Messpunkt Gesamthöhe

Die maximale Höhe eines Gebäudes wurde bisher mittels Gebäude- und Firsthöhe definiert. Neu wird mit dem Begriff der Gesamthöhe die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Das Mass der Gesamthöhe setzt sich daher aus der bisherigen Gebäudehöhe und der dazugehörigen Firsthöhe zusammen. Der obere Messpunkt entspricht - wie bei der Fassadenhöhe - neu der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und Loggien ohne heiztechnische Installationen (Gebäudeteile die dem Energiesparen dienen) gilt gemäss kantonaler Gesetzgebung (§ 13 Abs. 2 ABV) neu ein pauschaler Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer. Die bisher festgelegten Baumassenziffern für Wintergärten werden gestrichen.

Die bisherige Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer ersetzt. Die Grünflächenziffer verfolgt gegenüber der Freiflächenziffer verstärkt die Ziele der Siedlungsökologie. An die Grünflächenziffer können, im Gegensatz zur Freiflächenziffer, unbebaute versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden. Die Grünflächenziffer bestimmt somit den unbebauten Anteil des Grundstücks, welcher unversiegelt zu erhalten ist. Aufgrund der strengeren Anrechenbarkeit wird die bisherige Ziffer in den Wohnzonen W1.1 und W1.3 geringfügig reduziert.

Mehrwertausgleich

Was ist der Mehrwertausgleich?

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erhebliche planungsbedingte Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung

(MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, bis zum 1. März 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton zur Verfügung gestellt wird.

Kommunale Mehrwertabgabe

Auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde ein Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % (Verzicht) und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichsfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Geänderte Praxis

Die Gemeinde Oberweningen wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die Regelung zum Mehrwertausgleich in die laufende Teilrevision zu integrieren oder zeitnah eine weitere Revision der Nutzungsplanung vorzunehmen sei. Basierend auf dieser Rückmeldung entschied sich der Gemeinderat dafür, die Regelungen zum Mehrwertausgleich - gestützt auf die dazumal geltende Praxis - **auf dem rechtlich möglichen / abgesicherten Minimum** in die laufende Revision mitaufzunehmen. Ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe war aufgrund des Bundesgerichtsurteils "Meikirch" vom 5. April 2022 nicht mehr genehmigungsfähig.

Die vom 8. Dezember 2023 bis 27. Februar 2024 öffentlich aufgelegenen Unterlagen wiesen hinsichtlich des kommunalen Mehrwertausgleichs daher die folgenden Festlegungen auf:

- Die Freifläche wurde auf 2000 m² angesetzt.
- Der Abgabesatz wurde auf 20 % angesetzt.

Im Rahmen der zweiten Teilrevision des RPG wurde auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. In Art. 5 Abs. 1 RPG wurde konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen seien. Die Referendumsfrist für die Teilrevision des RPG lief am 15. Februar 2024 unbenutzt ab. Daraufhin informierte die Baudirektion am 11. März 2024 über eine erneute Änderung der Genehmigungspraxis und wies darauf hin, dass **Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich nun wieder zur Genehmigung eingereicht werden dürfen.**

Änderung der Vorlage

Wie bereits in den öffentlich aufgelegenen Unterlagen und im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 11. Januar 2024 erläutert, verfolgt die Gemeinde Oberweningen die Strategie, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten. Die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte in den öffentlich aufgelegenen Unterlagen daher **auf dem rechtlich möglichen / abgesicherten Minimum gemäss damaliger Praxis und Rechtsprechung.** Aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlagen und Genehmigungspraxis der Baudirektion des

Kantons Zürich entschied sich die Gemeinde Oberweningen dazu, **den Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe im Nachgang zur öffentlichen Auflage in die Unterlagen der vorliegenden technischen Teilrevision der BZO aufzunehmen.**

Für die durch Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungspläne entstehenden Mehrwerte wird daher keine Mehrwertabgabe erhoben. Folglich fließen auch keine Mittel, welche für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden dürfen, in einen kommunalen Mehrwertabgabefonds.

Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung

Die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung wurden entsprechend der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels vereinzelte Optimierungen und Präzisierungen vorgenommen.

Kernzone

- Balkone, Veranden und Wintergärten dürfen neu auch zur Dorfstrasse orientiert angeordnet werden.
- Im 2. Dachgeschoss sind neu auch Dachflächenfenster zulässig. Die maximale Glasfläche beträgt 0.5 m² pro Fenster.
- Neu wird festgehalten, dass die kumulierte Glasfläche aller Dachfenster max. 2 % der gesamten Dachfläche betragen. Dadurch soll eine übermässige Anordnung von Dachfenstern in der Kernzone verhindert und die Gewährleistung einer stimmigen Dachlandschaft gesichert werden.

Wohnzonen

- Die Gemeinde muss die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Charaktervorschriften sind in den Wohnzonen grundsätzlich nicht erlaubt. Es wurde entsprechend aufgehoben, dass
 - die Wohnzone W 1.1 für eine Überbauung mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt ist.
 - die Wohnzone W 1.2 für eine Überbauung mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt ist.
 - die Wohnzone W 1.9 für eine Überbauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt ist.

Zonenübergreifende Vorschriften

- Klein- und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) dürfen neu bis zu 1.0 m an die Strassengrenze gebaut werden.
- Das massgebende Terrain darf neu um maximal um 1.5 m, statt bisher 2.0 m, aufgefüllt werden.
- Nicht abgestufte Stützmauern dürfen neu maximal 1.8 m, statt bisher 2.0 m, hoch sein. Dadurch soll eine bessere Einordnung gewährleistet werden und einschneidende Terrainveränderungen verhindert werden. Gestufte Stützmauern dürfen pro Stufe eine Höhe von 1.8 m nicht überschreiten und sind mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurück zu setzen.
- Bei Mehrfamilienhäusern ist neu pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen. Die Bemessung richtet sich nach den geltenden Normen.
- Kinderwagenabstellplätze sind neu nur noch bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern zu erstellen.

Fazit und Empfehlung

Mit der Revision wird am Status quo möglichst festgehalten und die übergeordneten Vorgaben nur soweit nötig übernommen (u.a. Harmonisierung der Baubegriffe / kommunaler Mehrwertausgleich). Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird basierend auf der Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels optimiert und präzisiert.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen, damit die Bau- und Zonenordnung auf die übergeordneten Vorgaben zweckmässig abgestimmt wird.

B. Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Technische Revision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.

Oberweningen, 16. April 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Beat Aeschbacher

Der Schreiber: Kaspar Zbinden

C. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats zur Genehmigung der neuen Bau- und Zonenordnung, Teilbauordnung Revision (BZO) geprüft. Die Arbeit der RPK betraf ausschliesslich die finanziellen Aspekte der Revision.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

Oberweningen, 14. Mai 2024

NAMENS DER RECHNUNGSPRUEFUNGSKOMMISSION

Der Präsident: Nicolas Openshaw-Blower

Die Aktuarin: Samara Rast

3. Abbruch und Neubau Asylunterkunft, Kreditgenehmigung (Vorberatung Urnenabstimmung)

A. Weisung

Rückblick

Die Asylunterkunft der Gemeinde Oberweningen basiert auf Containern und sie ist schon mehr als 30 Jahre alt. Es ist unbestritten, dass sie ersetzt werden muss.

Der Gemeinderat hat bereits einmal versucht, die bestehende Anlage durch neuwertige Occasionscontainer zu ersetzen. Im Bewilligungsverfahren hatte sich dann aber gezeigt, dass die Kosten für 12 Plätze auch mit Occasionscontainern gegen Fr. 450'000 betragen würden. Dies für eine Lösung, bei der noch keine Wohneinheit hindernisfrei gestaltet ist.

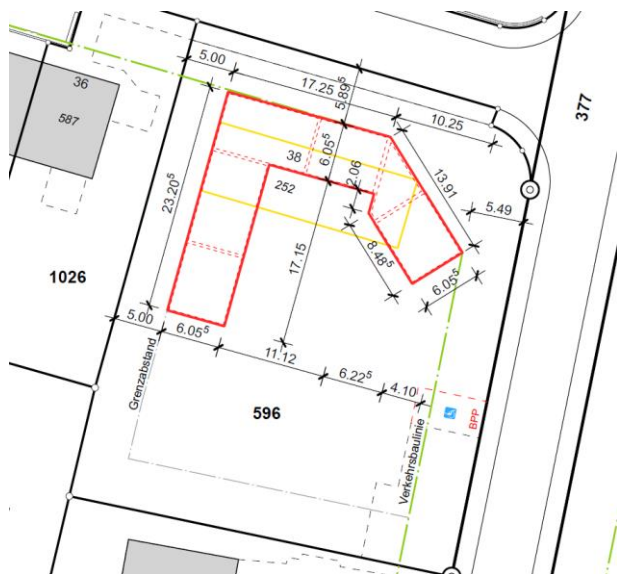
Da das Baurekursgericht die Gemeinde dazu verpflichtet hatte, von zwei möglichen SIA-Normen (diejenige für Wohnbauten und diejenige für öffentliche Gebäude) die schärfere Norm anzuwenden, hatte der Gemeinderat das Projekt im Dezember 2022 beendet.

Die Probleme mit der bestehenden Unterkunft blieben dadurch aber ungelöst. Da die bestehende Unterkunft ausserdem zu wenige Plätze aufweist, musste ein Teil der Flüchtlinge in der Wehntalerstrasse 2 und im Rossstallgebäude untergebracht werden.

Projektvarianten

Im Jahr 2023 hat der Gemeinderat mit Gemeinderatsbeschluss-Nr. 2023.146 vom 25. Juli 2023 einen ganz neuen Anlauf gestartet. Der Gemeinderat stimmte dem Projekt Neubau Asylunterkunft (Vorprojekt) zu und bewilligte den dafür notwendigen Kredit in Höhe von Fr. 28'000 inkl. MWST.

Die Firma Trutmann + Agassis Architekten AG stellte am Freitag, 22. September 2023 das Projekt in Varianten und mit Optionen vor. Der Gemeinderat hat sich dafür entschieden, eine neue Anlage zu bauen und einen entsprechenden Antrag der Gemeindeversammlung und der Urne zu unterbreiten.



Die Kosten wiesen sich wie folgt aus:

Kosten

	Fr.	
Vorbereitungsarbeiten	137'300	
Gebäude	1'299'400	
Umgebung	86'200	
Baunebenkosten	47'300	
Unvorhergesehenes	29'800	
Total	1'600'000	

Das Geschäft wurde an der Gemeindeversammlung vom 07. Dezember 2023 traktandiert (Kreditbewilligung in der Höhe von Fr. 1.6 Mio für den Ersatz der bestehenden Asylunterkunft).

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023 wurde der vom Gemeinderat beantragte Ersatzbau der Asylunterkunft in Frage gestellt. Die Rechnungsprüfungskommission hatte sich für eine Variante in Holzbauweise ausgesprochen, die zwar ein höheres Investitionsvolumen auslösen würde, aber aufgrund der längeren Nutzungsdauer über eine längere Laufzeit abgeschrieben werden könnte. Die Stimmberechtigten verlangten, zwischen mehreren Varianten entscheiden zu können. Spontan wurde noch ein Antrag gestellt, auf der Südseite des Grundstücks eine Unterkunft in Holzbauweise aufzustellen. Da die finanziellen Auswirkungen des Antrags völlig unklar waren, hat der Gemeinderat das ganze Traktandum zurückgezogen um noch einmal über die Bücher zu gehen.

Mit Ratsbeschluss 2024.17 vom 23.01.2024 wurde vom Gemeinderat ein Kredit in Höhe von Fr. 60'000 bewilligt, um die Varianten A, B und C und C1 durch Trutmann + Agassis Architekten ausarbeiten zu lassen. Das Projekt C1 hätte der Variante C entsprochen, hätte zusätzlich aber ein nutzbares Untergeschoss mit einem Gewerbeanteil enthalten. Diese Variante wird aber nicht mehr weiterverfolgt, da sich die Gemeinde nicht in den Immobilienmarkt einmischen möchte und auch das Risiko bestünde, dass der Gewerbeanteil nicht vermietet werden könnte.

In der Folge wurden diese Varianten ausgearbeitet:

- Variante A: Containerbauweise
- Variante B: Holzbau Nord
- Variante C: Ganz neue Lösung auf der Südseite der Grundstücke (Wehntalerstrasse 2)

Nach der Auftragsvergabe wurden die zu planenden Plätze auf 30 erhöht, deshalb musste auch das Container-Projekt angepasst werden. Alle Projekte sind jetzt mit 30 Plätzen gerechnet.

Bei den Varianten "Nord" wird auf dem Grundstück der aktuellen Asylunterkunft gebaut, d.h. die Asylunterkunft wird durch eine neue Unterkunft ersetzt. Bei der Variante "Süd" wird das Gebäude an der Wehntalerstrasse 2, die ehemalige Milchhütte abgerissen und durch eine Asylunterkunft ersetzt.

Das Architekturbüro Trutmann + Agassis Architekten legt am 26.04.2024 die Kostenvorschläge für die drei Varianten vor:

Variante A: Containerbauweise Nord (+/- 10%)	
Kosten	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	131'100
Gebäude	1'613'950
Umgebung	102'600
Baunebenkosten	95'300
Total	1'906'950

Variante B: Holzbau Nord (+/- 10%)	
Kosten	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	89'400
Gebäude	1'711'300
Umgebung	102'600
Baunebenkosten	62'300
Total	1'965'600

Variante C: Holzbau Süd (+/- 10%)	
Kosten	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	258'400
Gebäude	2'205'660
Umgebung	123'700
Baunebenkosten	73'100
Total	2'660'860

Varianten Nord:

Die beiden Varianten im Norden (Container und Holzbau) sind von den Kosten her im ähnlichen Rahmen. Die Holzpreise haben sich zwischenzeitlich recht stark erhöht. Die Containervariante wird weiterhin auf Schraubfundamenten gestellt und die Holzbauvariante nun neu auf einer Betonbodenplatte.

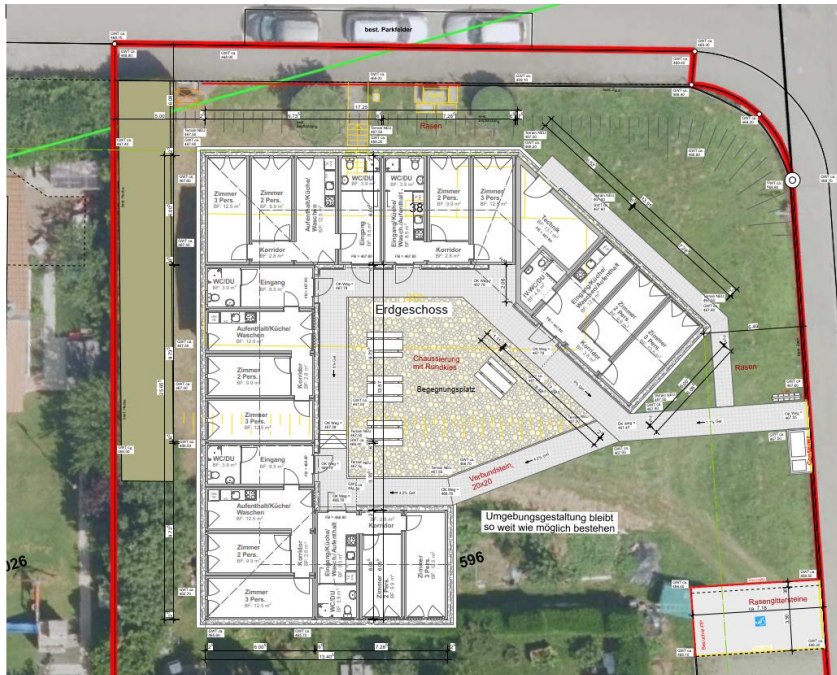
Variante A: Containerbauweise Nord:

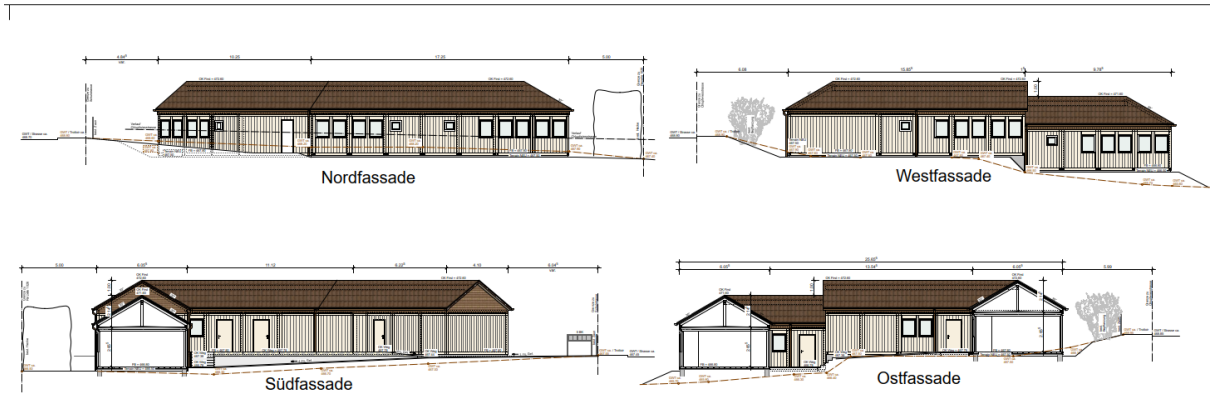
Asylunterkunft
 Chigpfassstr. 38, 8165 Oberweningen
 Bauher: Gemeindeverwaltung
 Dorfstrasse 9
 8165 Oberweningen
 Vorprojekt
 Variante Nord (Container)
 Umgebung



289 03
 Dat: 30.08.2023 Mat: 1:100
 Gr: 5472 Gez: Jg
 Titel: **WSP**
 20.12.2024 - jg Planung 3D Plan

LEGENDE
 ■ Bestehend
 ■ Neu
 ■ Abbruch





Variante B: Holzbau Nord

Asylunterkunft
 Chäpflersaal, 38, 8165 Oberveningen
 Bauherr:
 Gemeindeverwaltung
 Dorfstrasse 8
 8165 Oberveningen

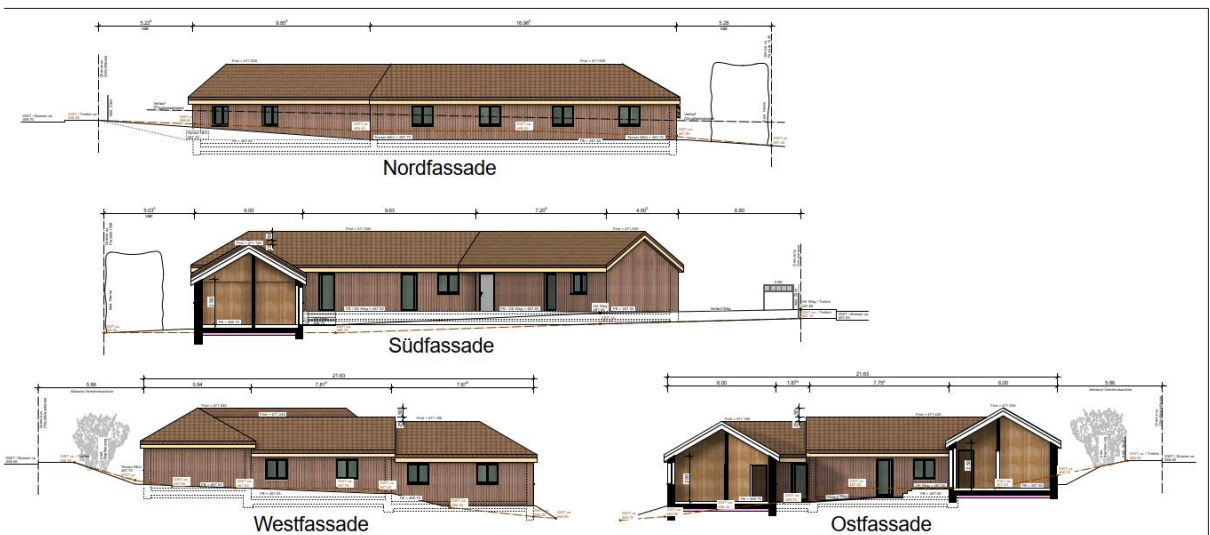
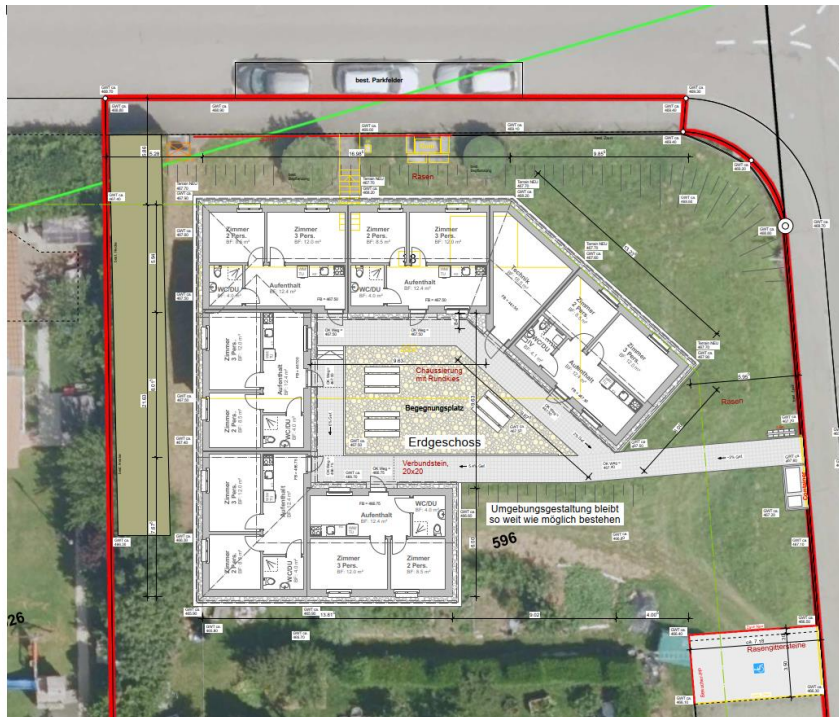


289 03
 Dat: 22.03.2024 Maß: 1:100
 Gr: 5972 Gez: YG
 Rev: was:

Vorprojekt
 Variante Holzbau, Nord
 Umgebung

LEGENDE

- Bestehend
- Neu
- Abbruch



Variante Holzbau Süd:

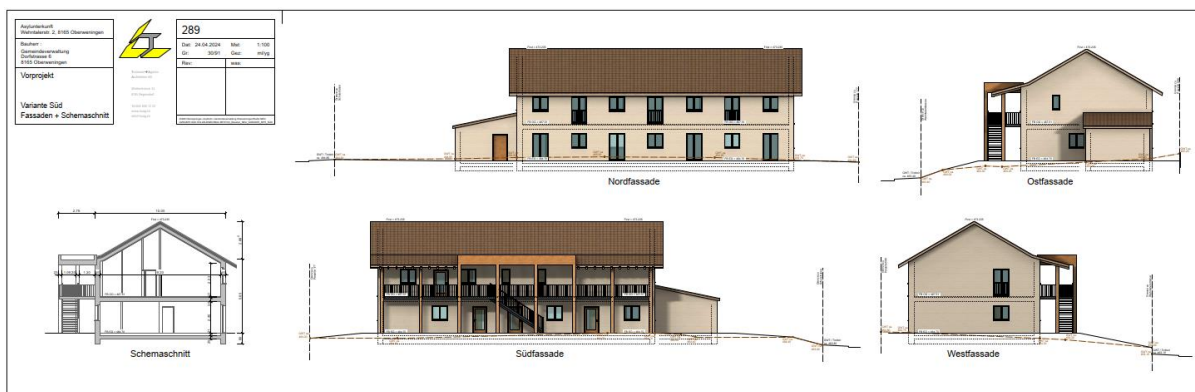
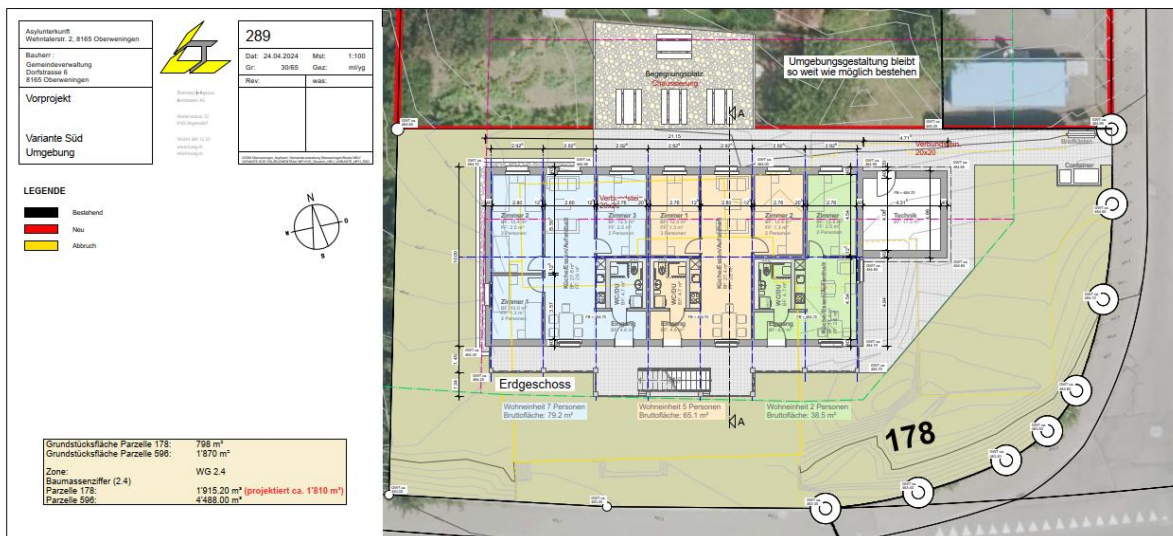
Bei der Variante Süd wird die Wehntalerstrasse 2 (ehemalige Milchhütte) abgerissen. Der Hauptzugang zum Gebäude wird im Süden erstellt. Dies weil die Schallschutzvorschriften bezüglich Strassenlärm der Wehntalerstrasse in den Schlafräumen eingehalten werden müssen. Ansonsten hätte das ganze Gebäude nochmals um ca. 12m nach Norden verschoben werden müssen.

Hier sind auch die Kosten für den Rückbau der bestehenden Asylunterkunft im Norden (samt Instandstellung des Geländes) mit eingerechnet. Es ist davon auszugehen, dass die Wehntalerstrasse 2 in naher Zukunft sowieso abgebrochen werden muss, deshalb fallen die Abbruchkosten dieses Gebäudes später auch bei den Varianten A und B an.

Die Variante wurde von der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich (BKZ) als bewilligungsfähig beurteilt. Verbindlich ist es jedoch nicht. Erst mit der Bewilligung würde die BKZ dann ihre verbindliche Stellungnahme schicken. Dies sollte jedoch kein Problem darstellen, da bei der Planung von Anfang an auf die entsprechenden Vorschriften geachtet wurde.

Hier wurde die Variante so angedacht, dass im Erdgeschoss die behindertengerechten Wohneinheiten ausgebildet werden und oben quasi als "Massenschlag" mit einzelnen Zimmern die Personen untergebracht werden können. Oben wurden die Damen- und Herrennasszellen mit Duschen getrennt und es hat auch zwei identische Küchen. Somit sollten genügend Möglichkeiten für diverse Landsleute mit ihren Bräuchen geschaffen worden sein.

Variante C: Holzbau Süd



Die Kostenvoranschläge wurden anhand von Offerten diverser Spezialisten (u.a. Holzbauer, Zimmerleute, Elektriker, Sanitär) erstellt.

Empfehlung des Architekturbüros

Das Architekturbüro Trutmann + Agassis Architekten AG empfiehlt dem Gemeinderat, eine der beiden **Varianten Nord zu wählen**. Von beiden Varianten Nord wird der Holzbau empfohlen.

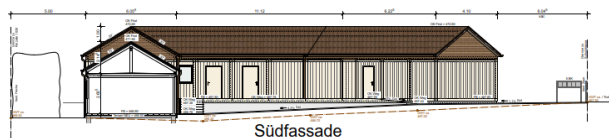
Vorteile Holzbau zu Container:

- Die Kosten sind fast gleich.
- Wärmedämmnachweis ist mit dem Holzbau erreichbar - mit der Containerlösung nicht
- Alle Nasszellen und der Zugang zu allen Wohneinheiten sind behindertengerecht. Bei der Containervariante ist nur eine Wohneinheit behindertengerecht. Die BKZ wäre allenfalls mit dem nicht ganz zufrieden.

Überlegungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat möchte eine Variante, die den geforderten Zweck erfüllt, eine Flexibilität in der Nutzung bietet und die möglichst günstig ist.

Variante A - Container auf nördlichem Grundstück



Die Modularität der Container-Lösung überzeugt den Gemeinderat nach wie vor, denn die Container könnten je nach Bedarf auch wieder zum Teil rückgebaut werden oder sie könnten auf ein anderes Grundstück verschoben werden. Auch eine Aufstockung um ein Stockwerk wäre im Notfall möglich. Bei einer Aufstockung müsste man das Giebeldach entfernen und anschließend wieder darauf bauen. Es wäre mit Kosten verbunden, aber es wäre möglich. Container muss man am Ende der Lebensdauer recyceln.

Variante B - Holzbau auf nördlichem Grundstück



Der vom Architekten empfohlene Holzbau bietet die Flexibilität der Container nicht. Der Holzbau hat aber die Vorteile, dass er ökologisch gesehen die deutlich bessere Lösung ist. Holz ist ein CO₂-neutraler Baustoff und ein Holzbau kann man am Ende der Lebensdauer dem Recycling zuführen. Man kann den Holzbau nicht verschieben, aber man kann das Holz thermisch verwerten (verbrennen).

Ein Vorteil des Holzbaus ist, dass die Lärmschutz- und Wärmedämmungswerte viel besser eingehalten werden können. Bei einer Container-Überbauung sind wir nahe am gesetzlichen Grenzwert und können die Werte nur einhalten, weil wir die Container mit regenerativen Energien beheizen. Die Energiebilanz des Holzbaus ist also besser.

Bei der Variante, die der Gemeinderat im Dezember der Gemeindeversammlung vorgelegt hatte, ging man noch von weniger Plätzen aus und da lagen die veranschlagten Kosten für die Containerlösung und den Holzbau noch weiter auseinander. Mit der Kapazitätserweiterung auf

30 Plätze ist dieser Unterschied kleiner geworden und in Bezug auf die gesamte Bausumme nicht mehr erheblich.

Ein zusätzlicher Vorteil ist dabei, dass wir mit dem Holzbau auch eine hindernisfreie Lösung haben, die über das gesetzliche Minimum hinausgeht. Die Container-Lösung hat nur genau eine hindernisfreie Wohneinheit, beim Holzbau können gleich alle Wohneinheiten hindernisfrei ausgestaltet werden.

Während bei der noch etwas kleineren Variante vom Dezember die Vorteile der Container noch überwiegen, sieht der Gemeinderat bei der Variante für 30 Personen jetzt die Vorteile eher beim Holzbau.

Variante C - Holzbau auf südlichem Grundstück



Bei der Südvariante würde das Gebäude an der Wehntalerstrasse 2, das aktuell nur dank einigen Ausnahmegewilligungen überhaupt bewohnt werden darf, abgerissen und durch einen schönen Holzbau ersetzt. Die Wehntalerstrasse 2 entspricht aktuell bezüglich Lärmschutz und bezüglich Heizung nicht den Vorgaben des Amtes für Wasser, Energie und Luft (AWEL).

Die Mehrkosten der Variante Süd sind erheblich, allerdings muss man beachten, dass der Gemeinderat ohnehin die Absicht hat, das Gebäude an der Wehntalerstrasse 2 nicht mehr in Stand zu stellen, sondern in Zukunft einmal abzureissen. Dabei fallen ohnehin Kosten für den Abriss an.

Ein Bau auf der südlichen Parzelle würde die aneinander liegenden Grundstücke Wehntalerstrasse 4, Wehntalerstrasse 2 und Chlupfwiesstrasse 38, die allem im Eigentum der Gemeinde sind, in zwei Teile zerschneiden. Eine gesamthafte Überbauung wäre in der Folge für 20 – 30 Jahre nicht mehr möglich.

Aus diesen Gründen entscheidet sich der Gemeinderat für die Variante B – Holzbau auf dem nördlichen Grundstück, als den Ersatz der bestehenden Asylunterkunft durch eine neue Asylunterkunft.

B. Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, einen Kredit über Fr. 2'000'000 für den Ersatz der Asylunterkunft an der Chlupfwiesstrasse 38 durch einen Holzbau zu genehmigen. Dieser Antrag unterliegt aufgrund der geltenden Kreditkompetenzen der Urnenabstimmung.

Oberweningen, 30. April 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Beat Aeschbacher

Der Schreiber: Kaspar Zbinden

C. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates geprüft und erfreut zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat mit mehreren Varianten und auch mit Varianten in Holzbauweise an die Gemeindeversammlung gelangt.

Die Varianten A und B belegen ein umfangreiches Grundstück mit einer Fläche von 1'870 m², das besser für zukünftige Entwicklungen reserviert werden sollte. Indem sie einen bedeutenden Teil des Reserve-Landes nutzen, erhöhen die Varianten A und B auch die damit verbundenen finanziellen Risiken.

Bezüglich Variante A vertritt die RPK nach wie vor die Auffassung, dass die Kosten pro Jahr aufgrund der kürzeren Abschreibungszeit der Container im Vergleich sehr hoch ausfallen.

Die Variante B überzeugt die RPK nicht, weil es sich zwar um einen Holzbau handelt, dieser aber mehrheitlich die Containerlösung nachbaut. Damit handelt man sich die Nachteile der Container ein und hat zu wenige Vorteile, die ein Holzbau eigentlich bieten könnte. Zusätzlich ist Variante B in Bezug auf den Preis pro m³ die teuerste Variante.

Die RPK ist von der Variante C – Holzbau auf dem südlichen Grundstück (798 m²) – bezüglich Raumaufteilung, Flexibilität, Langlebigkeit und effizienter Nutzung des Baugrundes überzeugt. Die veranschlagten Kosten sind aber im Vergleich mit Lösungen anderer Gemeinden viel zu hoch. Die RPK musste diese Variante aus Kostengründen leider ebenfalls verwerfen.

Die RPK ist aus diesen Überlegungen **gegen alle drei Varianten** und empfiehlt der Gemeindeversammlung die **Ablehnung** dieses Antrags.

Die RPK wird ihre Überlegungen auch an der Gemeindeversammlung darlegen.

Oberweningen, 24. Mai 2023

NAMENS DER RECHNUNGSPRUEFUNGSKOMMISSION

Der Präsident: Nicolas Openshaw-Blower

Die Aktuarin: Samara Rast

Besonderheiten zum Abstimmungsverfahren bei vorberatenden Gemeindeversammlungen:

Da es sich bei diesem Antrag um eine Vorberatung für die Urnenabstimmung handelt, findet keine Schlussabstimmung statt. An Stelle der Schlussabstimmung beschliessen die Stimmberechtigten am Ende der Vorberatung im Rahmen einer Abstimmung, ob sie der Urne die Vorlage zur Annahme oder Ablehnung empfehlen (Abstimmungsempfehlung). Die Stimmberechtigten entscheiden erst an der Urne über die Annahme oder Ablehnung des Geschäfts.

Verändert die vorberatende Gemeindeversammlung eine Vorlage des Gemeindevorstands, kann dieser den Stimmberechtigten an der Urne nebst der durch die Stimmberechtigten veränderte Vorlage auch seine ursprüngliche Vorlage unterbreiten (Doppelantrag). An der Urne erfolgt alsdann eine Variantenabstimmung mit Stichfrage. Vom Doppelantragsrecht kann der Gemeindevorstand Gebrauch machen; er ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. Macht der Gemeindevorstand vom Doppelantragsrecht Gebrauch, darf er seine ursprüngliche Vorlage nicht verändern.

4. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Anfragen von allgemeinem Interesse sind nach § 17 des Gemeindegesetzes dem Gemeinderat mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und unterzeichnet einzureichen.

Auszug aus dem Gemeindegesetz des Kantons Zürich:

§ 17

1 Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand.

2 Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

3 In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekanntgegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.



ANHANG

zur Weisung

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2023

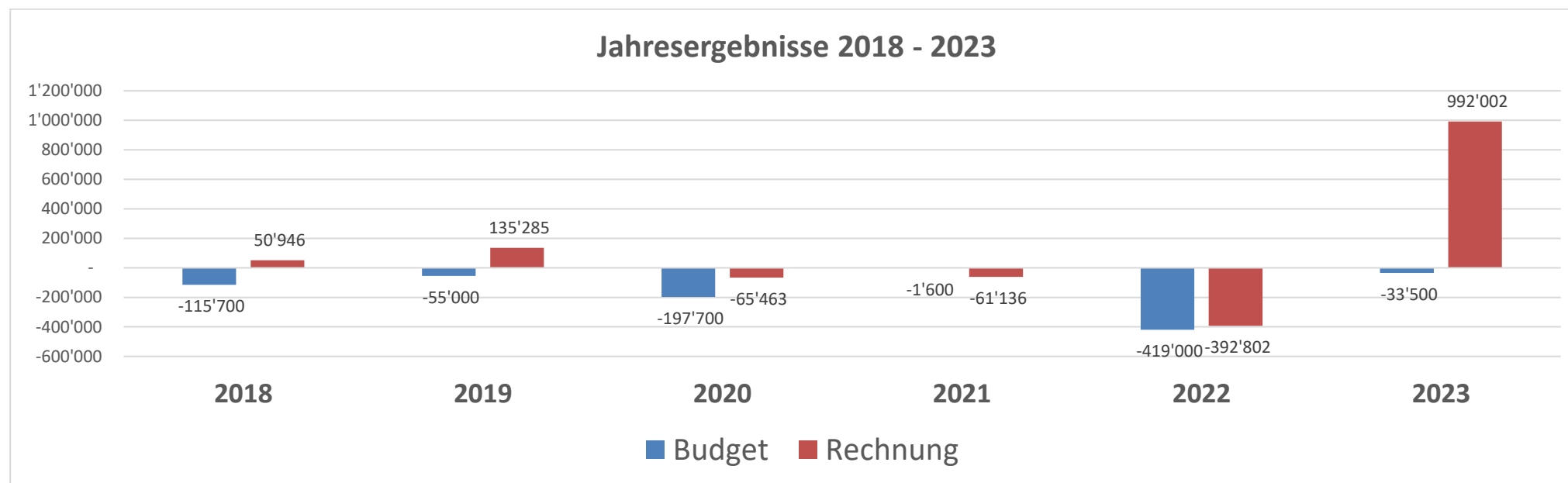
Bericht des Gemeinderates

Der Bericht des Gemeinderates zur vorliegenden Jahresrechnung beleuchtet die folgenden Punkte:

- finanzieller Überblick
- Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr
- Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget
- Ausblick

Finanzieller Überblick

Das Jahresergebnis ist mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 992'001.56 sehr erfreulich. Der Hauptgrund für dieses gute Abschneiden liegt jedoch in den Grundstückgewinnsteuern und das sind ausserordentliche Erträge, die sich nicht wiederholen.



Erfolgsrechnung

Zum Ergebnis beigetragen haben verschiedene erfreuliche Umstände, die wir ab Seite 54 detailliert aufzeigen. Ein grosses Plus von Fr. 611'826 wurde bei den Grundstückgewinnsteuererträgen erzielt. Die Grundstückgewinnsteuern waren mit Fr. 600'000 bereits sehr hoch budgetiert, aber

die effektiven Steuererträge lagen mit Fr. 1'211'826 noch deutlich darüber. Die Steuereinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls besser ausgefallen. Die Steuereinnahmen der natürlichen Personen des laufenden Jahres konnten die budgetierten Werte um Fr. 219'526.94 übertreffen. Der Hauptgrund sind Nachträge für frühere Jahre.

Die Kosten des Sozial- und des Gesundheitswesens sind weiterhin auf hohem Niveau und von der Gemeinde nicht beeinflussbar. Dies betrifft unter anderem die Kosten für die stationäre (Pflegeheime) und ambulante Pflege (Spitex). Dazu kommen höhere Kosten bei den Ergänzungsleistungen zur AHV und zur IV. Die Kosten der Alimentenbevorschussung sind ebenfalls den Sozialausgaben zuzurechnen. Die Kosten der wirtschaftlichen Sozialhilfe sind um knapp Fr. 94'000 höher ausgefallen als budgetiert. Diese Kosten sind alle nur sehr begrenzt beeinflussbar, da die meisten Ausgaben durch die Sozialgesetzgebung des Kantons Zürich gegeben sind.

Investitionsrechnung

Der Ersatz der Asylunterkunft konnte auch im Jahr 2023 noch nicht durchgeführt werden. Insgesamt waren aber Fr. 1'596'000 an Investitionen budgetiert und tatsächlich wurden Fr. 1'133'839.07 investiert. Die Investitionen sind auf Seite 99 aufgelistet und erklärt.

In der Investitionsrechnung des Finanzvermögens wurden die Fahrzeuge gebucht, die an die IKA Forstbetrieb Wehntal übertragen worden sind.

Verschuldung

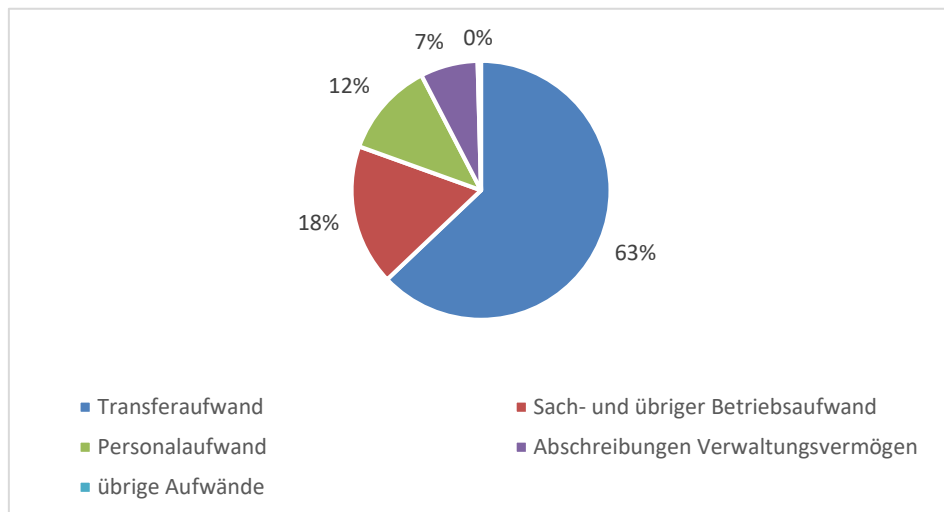
Sehr erfreulich ist aber vor allem die finanzielle Stabilität, z.B. erkennbar am negativen Nettoverschuldungsquotient von -188 % (< 100% = gut) und am Nettovermögen pro Einwohner von Fr. 3'281.45 (> 0 = schuldenfrei). Die Gemeinde Oberweningen war auch im Jahr 2023 wiederum in der Lage, allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen, ohne sich zu verschulden. Gegen Ende Jahr konnte sogar ein Teil der liquiden Mittel in befristete Festgelder bei der Zürcher Kantonalbank (AAA-Rating) zinstragend angelegt werden.

Fazit

Der Gemeinderat freut sich über das sehr gute Ergebnis.

Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

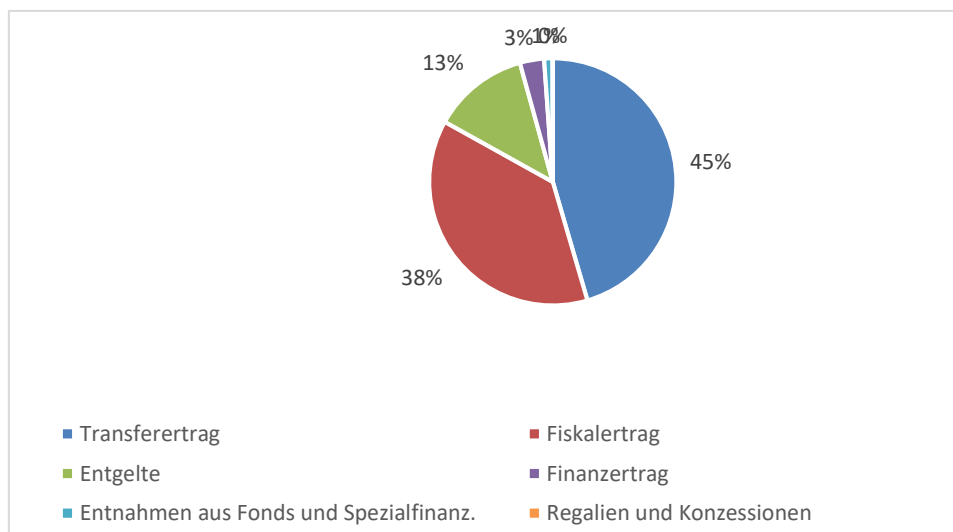
Gesamtsicht



Aufwand

Wenn wir die Zusammensetzung des Aufwands der Gemeinde Oberweningen betrachten, dann sehen wir dass 63 % der Kostengruppe „Transferaufwand“ zuzurechnen sind. Transferaufwand sind alle finanziellen Leistungen an andere öffentliche Institutionen (z.B. Abgaben an den Kanton Zürich, Beiträge an Zweckverbände und an andere Gemeinden), aber auch an Private Institutionen die öffentliche Aufgaben erfüllen (z.B. Spitäler) sowie auch private Haushalte (z.B. wirtschaftliche Hilfe).

Der nächste Kostenblock ist mit 18 % der Sach- und Betriebsaufwand, gefolgt von 12 % für den Personalaufwand und die Behördenentschädigungen.



Ertrag

Die Erträge einer Gemeinde setzen sich zum grössten Teil aus Steuererträgen und aus Transfererträgen zusammen. Transfererträge sind Beiträge anderer Gemeinwesen.

Im Rechnungsjahr 2023 bestanden die Erträge der Gemeinde Oberweningen zu 45 % aus Transfererträgen (Rückerstattungen unserer Auslagen durch den Kanton Zürich). Ebenso bedeutend waren mit 38 % die Steuererträge. Ausserdem erwähnenswert sind die Entgelte, die immerhin 13 % der Erträge ausmachten. Die Entgelte waren vor allem Gebühreneinnahmen (Bewilligungsgebühren etc.).

Erfolgsrechnung

Auf Seite 20 sind die Details in der mehrstufigen Erfolgsrechnung aufgelistet. Die mehrstufige Erfolgsrechnung unterscheidet den betrieblichen Erfolg, den Finanzerfolg (Erträge des Finanzvermögens) und den ausserordentlichen Erfolg (z.B. Einlagen in die Werterhaltungsreserven).

Der Erfolg aus betrieblicher Tätigkeit (also ohne Finanzerfolg und ausserordentlichen Erfolg) der Gemeinde Oberweningen beträgt Fr.732'882.48 (Vorjahr: Fr. -559'171.87), budgetiert war ein Betriebsverlust von Fr. 202'000. Der Finanzerfolg beträgt Fr. Fr. 259'119.08 (Vorjahr Fr.: 166'369.68), budgetiert Fr. 168'700, er umfasst u.a. die Mieten der Liegenschaften im Finanzvermögen und den Ertrag der Aktien im Finanzvermögen sowie die Zinserträge.

Es ist etwas unglücklich, dass die Grundstücksteuererträge, die starken Schwankungen unterliegen, dem Betriebsergebnis zugerechnet werden. Finanztechnisch ist das so korrekt, aber es verfälscht die Aussage in Bezug auf den Betriebserfolg.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Behörden und Verwaltung

Im Bereich Steuern war eine grossflächige Zusammenarbeit über zahlreiche Gemeinden geplant. Es ging um die Zusammenlegung der für die Steuerveranlagung eingesetzten Fachapplikation. Die Gemeinden mit der gleichen Lösung hätten sich in einem Rechenzentrum zusammengetan und die Lösung gemeinsam betrieben. Dies hätte zu Synergieeffekten führen sollen. Leider sind grosse Städte aus dem Projekt ausgestiegen, dadurch konnte er kalkulierte Break-Even nicht erreicht werden. Die hat für 2023 zum Wegfall von Informatikausgaben geführt.

Die Verwaltung hat den Grosskopierer (zentraler Drucker, Scanner), der auch für den Flyerdruck eingesetzt wird, ersetzt. Mit dem neuen, schnelleren Modell, sind die Seitenpreis noch etwas besser geworden. Die Kosten des Ingenieurbüros sind um Fr. 27'000 angestiegen, obschon die Baubewilligungsgebühren viel tiefer ausgefallen sind. Die ist weil die Gemeinde die Bauherren oft im Voraus beraten und unterstützen muss und die (pauschalisierten) Gebührenerträge erst anfallen, wenn das Bauvorhaben genehmigungsreif ist. Es ist also im Folgejahr mit höheren Gebühreneinnahmen zu rechnen.

Rechtsschutz und Sicherheit

Die Sicherheitslage ist nach wie vor sehr gut. Die Zusammenarbeit mit dem Sicherheitsdienst bewährt sich. Punktuell zeigen die abendlichen Kontrollen verschiedener Hotspots ihre Wirkung und gleichzeitig hat die regelmässige Kontrolle des ruhenden Verkehrs positive Auswirkungen auf die Einhaltung der geltenden Regeln. Ein Problem sind aktuell immer noch die Langzeitparkierer, die die kostenlosen Parkplätze über die übliche Parkzeit hinaus belegen. Hier wird es in Zukunft stärkere Kontrollen geben um die Fahrzeuge, die länger als 48 Stunden parkieren, zu büssen.

Kultur

Der Kostenanteil der Gemeinde für das Jahresblatt beträgt Fr. 3'433.20 und der Kostenanteil an der Kultur Wehntal Fr. 4'188.78.

Für verschiedene Vereine hat die Gemeinde Oberweningen Mitgliederbeiträge oder Beiträge an einzelne Anlässe ausgerichtet. Insgesamt wurden dafür Fr. 4'323.85 ausgegeben. Beispielsweise wurde die Fasnacht des FC Niederweningen, die Bühne Wehntal, die Gemeinnützige Gesellschaft des Bezirks Dielsdorf, der Zürcher Unterländer Museumsverein, der Musikverein Schöffliisdorf-Oberweningen und das Mammutmuseum unterstützt. Es wurden ausserdem Fr. 941.00 an den Verein Standort Zürcher Unterland überwiesen, der sich für die Interessen des Tourismus und des Gewerbes im Zürcher Unterland einsetzt. Als einmaliger Beitrag wurden Fr. 400 an die Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte überwiesen. Der Beitrag diente dem Projekt „Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich“ für den Band "Der Bezirk Dielsdorf", in welchem die Gemeinde Oberweningen mit 8 Seiten vertreten ist.

Sport

Die Gemeinde Oberweningen leistete auch im vergangenen Jahr einen Beitrag an das Schwimmbad Sandhöli in Niederweningen (Fr. 5'646.00). Ebenso wurde das Bewegungs- und Sportnetz Wehntal Plus (BSW+) unterstützt (Fr. 2'448.60). Die örtlichen Sportvereine wurden mit Fr. 4'055.00 unterstützt. Als Grundlage für diese Beiträge dient das Vereinskonzert, das den Schwerpunkt auf Jugendförderung legt. Der Schiesssportverein Wehntal erhielt Fr. 1'000 an die neue Fahne und die neue Standarte.

Gesundheit

Seit der Aufgabenteilung zwischen dem Kanton und den Gemeinden sind die Gemeinden von den Spitälern entlastet, müssen dafür aber die vollen Kosten der Langzeitpflege tragen. Diese Kosten sind schwierig abzuschätzen, weil sie von den effektiven Fallkosten abhängen. Die Beiträge an die Kosten der Pflege- und Altersheime sind mit Fr. 294'709.30 (Vorjahr: 273'355.30) über dem Budget von Fr. 228'100. Bei der ambulanten Krankenpflege (Spitex) lagen wir mit Fr. 123'636.41 (Vorjahr: Fr. 79'499.19) ebenfalls deutlich über dem Budget von Fr. 81'500.

Soziale Sicherheit

Die Ergänzungsleistungen (EL) zur AHV und IV kommen dann zum Tragen, wenn ein Rentner oder eine Rentnerin der AHV oder IV mit der Rente den Existenzbedarf nicht decken kann. In diesem Fall muss die betroffene Person die Unterlagen einreichen und es wird eine individuelle Berechnung erstellt, weil die Beiträge der EL sehr stark von den effektiven Ausgaben abhängen. Diese Kosten sind ebenfalls schwierig zu budgetieren, die Gemeinde nimmt dazu jeweils Rücksprache mit der Fachfrau der Gemeinde Steinmaur, die für uns die EL-Fälle rechnet und entscheidet. Wir stützen uns jeweils auf Erfahrungswerte und auf die im Moment aktuellen Fälle. Dieses Jahr sind die Kosten der EL zur IV mit Fr. Fr. 417'099.00 (Vorjahr: 421'081) ziemlich genau im Budget von Fr. 414'000. Bei der EL zur AHV liegen wir mit Fr. 234'704.00 (Vorjahr: Fr. 233'808) dafür über dem Budget von Fr. 220'000.

Im Jugendschutz (Kostenstelle 5440) hat die Gemeinde im Jahr 2023 Fr. 257'555.90 (Budget Fr. 166'000) als Beiträge aufgrund des neuen Kinder- und Jugendschutzgesetzes an das Amt für Jugend- und Berufsberatung des Kantons Zürich entrichtet. Die ebenfalls in dieser Kostenstelle gebuchten Fr. 9'500 sind Beiträge an den Trägerverein Jugendarbeit Wehntal, der den Jugendtreff betreibt und das Midnight Ball durchführt.

Die wirtschaftliche Hilfe war für das vergangene Jahr (ohne Rückerstattungen) mit Fr. 207'000 budgetiert, effektiv sind Kosten von Fr. 300'847.15 (Vorjahr: Fr. 328'734.50) angefallen. Die Fallzahlen und die Kosten der einzelnen Fälle können stark schwanken und sind von der Wirtschaftslage aber auch von individuellen Umständen abhängig.

Im Asylwesen sind die Kosten einiges höher als das Budget ausgefallen. Der Betrieb der Asylunterkunft in den Containern und in der Wehntalerstrasse 2 hat zu Kosten von Fr. 242'860.15 (Vorjahr: Fr. 169'733.05) geführt. Dafür wurden uns Fr. 171'210 von Bund und Kanton zurückerstattet. Ein Teil der Kosten bleibt also an der Gemeinde Oberweningen hängen. Teilweise sind diese durch Integrationsmassnahmen (Deutschkurse), aber auch Erstaussstattungen (IKEA-Möbel) entstanden. Die Gemeinde hat für die Belegung der Wehntalerstrasse und der Asylunterkunft ausserdem auch eine interne Miete verrechnet.

Strassen

Die Gemeinde Oberweningen führt die Rechnung des Werkbetriebs Schöfflisdorf-Oberweningen, deshalb sind in der Kostenstelle 6156 ebenfalls die Kosten des gesamten Werkbetriebs ersichtlich. Der Anteil der Gemeinde Oberweningen am gemeinsamen Werkbetrieb beträgt Fr. 53'758.19 (Vorjahr: Fr. 41'038.13). Dazu kommen noch die effektiv angefallenen Stunden, die aufgrund der Stundenrapporte des Werkpersonals verrechnet werden.

Wasser (Gemeindebetrieb)

Die Wasserversorgung hat im vergangenen Jahr mit einem Defizit von Fr. 27'110.30 abgeschlossen. Budgetiert war ein Verlust von Fr. 91'300.

Abwasser (Gemeindebetrieb)

Die Abwasserreinigung besteht aus den Abwasserleitungen, die nach Möglichkeit nach Sauberwasser (z.B. Dachabwasser) und Schmutzwasser getrennt geführt werden. Ebenso gehört eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) dazu, die das gesammelte Schmutzwasser in verschiedenen Stufen reinigt. Wir sind an der ARA Oberes Surbtal (Ehrendingen AG) angeschlossen und zahlen entsprechend unsere Beiträge. Die Anforderungen an die Abwasserreinigung nehmen laufend zu und die Anlagen müssen regelmässig erneuert werden.

Der Gemeindebetrieb Abwasser ist gebührenfinanziert und muss selbsttragend sein. Mit den aktuellen Gebühren wurde im vergangenen Jahr ein Überschuss von Fr. 15'680.08 erreicht. Geplant war ein Verlust von Fr. 44'500. Einerseits sind höhere Gebührenerträge erzielt worden, andererseits musste weniger für Unterhalt ausgegeben werden.

Abfallwirtschaft (Gemeindebetrieb)

Das Abfallwesen ist gut planbar, deshalb bewegen sich die Kosten auch im Rahmen des Budgets. Das Ziel des Gemeinderates ist es hier, die zu hohen Reserven langsam abzubauen, also sollte jedes Jahr ein kleiner Verlust entstehen. Im vorliegenden Rechnungsjahr wurde ein Aufwandüberschuss erzielt, dieser beträgt Fr. 11'561.31 (geplant war ein Verlust von Fr. 30'200). Es soll weiterhin ein jährlicher Verlust eingeplant werden, aber dieser sollte nicht zu hoch ausfallen. Wir möchten die Reserven abbauen, aber es soll trotzdem ein Sicherheitspolster bleiben.

Forstwirtschaft

Die Forstwirtschaft hat die Gemeinde knapp Fr. 78'544.05 gekostet, budgetiert waren Fr. 80'700. Die IKA Forstbetrieb Wehntal arbeitet so, dass sie selbsttragend ist. Dementsprechend werden alle Dienstleistungen verrechnet, dafür fällt in der Kostenstelle 8200 kein Defizit mehr an.

Banken und Versicherungen

Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) profitiert von der Staatsgarantie, dafür liefert sie dem Kanton Zürich und den Gemeinden einen Teil des Gewinnes ab. Letztes Jahr waren es erfreuliche Fr. 190'888.20 (Vorjahr: 169'450.40), budgetiert waren Fr. 138'700.

Elektrizität

In der Kostenstelle 8710 ist der jährliche Beitrag der EKZ an die Gemeinde Oberweningen verbucht. Der Beitrag der EKZ an die Gemeinde (weil wir kein eigenes Elektrizitätswerk betreiben) war über Jahre bei knapp Fr. 30'000 konstant, dieses Jahr waren es Fr. 29'246.00. Für die Entwicklung einer Klima- und Energiestrategie sind externe Kosten von Fr. 28'027.14 angefallen.

Fernwärme

Die Fernwärmeheizung der Gemeinde Oberweningen besteht schon seit mehr als 30 Jahren. Vor mehr als 10 Jahren hat die Gemeinde den Heizkessel ersetzt und die Heizung mit einem leistungsfähigen Filter versehen. Gleichzeitig wurden damals die Preise angepasst. Trotz aktuell höheren Energiekosten konnten die Preise auch im Jahr 2023 beibehalten werden. Die Unterhaltskosten waren mit Fr. 43'871.48 deutlich höher als geplant. Wir hatten unter anderem Störungen am Hydraulikzylinder, am Schubboden und an der Förderschnecke zu beheben. Durch die jährlichen Betriebskostenbeiträge kann nur ein kleiner Teil der Fixkosten gedeckt werden. Die jährlichen Ergebnisse hängen deshalb jeweils vor allem davon ab, wieviel ungeplanter Unterhalt durchgeführt werden muss und wie viel Energie verkauft werden kann - also wie hart ein Winter ist. Die Fernwärme schloss 2023 mit einem Verlust von Fr. 59'273.34 ab (geplant war ein Verlust von Fr. 25'200).

Steuern

Die Steuereinnahmen der natürlichen Personen des Rechnungsjahres lagen einiges über den Erwartungen (+ Fr. 219'526.94 gegenüber dem Budget). Bei den Grundstückgewinnsteuern haben wir sehr hohe Fr. 1'211'826 eingenommen (Budget: Fr. 600'000). Diese Zahlen sind sehr erfreulich.

Zinsen

Die Zinsen werden mit HRM2 in einer speziellen Kostenstelle geführt. Die Kostenstelle 9610 zeigt einen Zinsaufwand von Fr. 35'323.61 und einen Zinsertrag von Fr. 45'893.88. Der Löwenanteil der Zinsen sind aber nur interne Verrechnungen von und zu den Spezialfinanzierungen (Wasser,

Abwasser, Abfall, Fernwärme), für die die Gemeinde in all den Jahren grosse Investitionen getätigt hat und die der Gemeinde ihr Kapital (Reserven) zur Verfügung stellen. Der interne Zinssatz, den wir angewendet haben, beträgt 0.5%. Gegen Ende des Jahres 2023 konnten erfreulicherweise wieder Festgeldanlagen bei der ZKB getätigt werden (AAA-Rating).

Liegenschaften im Finanzvermögen

Die Gemeinde verfügt im Finanzvermögen hauptsächlich über zwei Einfamilienhäuser, die monatlich einen Mietzins einbringen. Grundsätzlich sollten die Liegenschaften genügend Ertrag abwerfen, um die Auslagen zu decken und ebenfalls den kalkulatorischen Zins von 0.5 %. Die Liegenschaften sind teilweise vermietet und teilweise für Asylsuchende genutzt.

Begründung erheblicher Abweichungen

Die Abweichungsbegründungen finden Sie im vorliegenden Bericht unter Buchstabe b) und in Kurzform ab Seite 54 für die Erfolgsrechnung und auf Seite 99 für die Investitionsrechnung.

Ausblick

Erfreulicherweise hatte die Pandemie schlussendlich keine negativen Auswirkungen auf die Steuereinnahmen der Gemeinde Oberweningen. Wir gehen davon aus, dass wir auch in den Folgejahren bezüglich Steuern eine gute Basis haben. Die Gemeinde wird in den Jahren 2025 und den folgenden Jahren einige grössere Investitionen tätigen müssen. Diese können in Zukunft zu einer leichten Verschuldung führen, sie sind aber alle tragbar.

Wir rechnen damit, dass die Schwächung der Wirtschaft durch die Pandemie mit einer ein- bis zweijährigen jährigen Verzögerung zu Einbussen in der Steuerkraft führen wird.

Oberweningen, 16. April 2024

Gemeinderat Oberweningen