



# Gemeindeversammlung



Mittwoch, 7. Dezember 2022  
20.00 Uhr, Aula Letten



## **Einladung**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie herzlich zur Gemeindeversammlung am

**Mittwoch, 7. Dezember 2022, um 20.00 Uhr  
in der Aula der Schulanlage Letten ein.**

An der Gemeindeversammlung werden folgende Geschäfte behandelt:

### **Traktanden**

- 1 Genehmigung Budget 2023 der Erfolgs- und Investitionsrechnung der Gemeinde  
Bäretswil und Festlegung des Steuerfusses auf 106 %  
Referent: Ressortleiter Finanzen, Teodoro Megliola Seiten 3–8
  
- 2 Genehmigung eines Kredites von Fr. 893'000.00 für die Planung und Projektierung  
eines Ersatzneubaus der Turnhalle mit Aula und Blockzeitenraum auf der  
Schulanlage Adetswil  
Referent: Ressortleiter Liegenschaften, Beat Häfliger Seiten 9–11
  
- 3 Genehmigung der Bauabrechnung über den Umbau, die Umnutzung und die Sanierung  
der Wohnung 1. OG für den Eigengebrauch sowie Einbau einer Damen-Garderobe im  
EG des Werkhofes im Betrage von Fr. 263'984.20 inkl. eines Nachtragskredites von  
Fr. 63'984.20  
Referent: Ressortleiter Liegenschaften, Beat Häfliger Seiten 12–14

### **Aktenauflage**

Die Akten zu den Traktanden können ab Mittwoch, 23. November 2022, während den  
Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung in der Abteilung Präsidiales, 2. OG, oder online  
über den nachstehenden QR-Code sowie unsere Gemeindewebsite eingesehen werden.



## Traktandum 1

Finanzen

### **Genehmigung Budget 2023 der Erfolgs- und Investitionsrechnung der Gemeinde Bäretswil und Festlegung des Steuerfusses auf 106 %**

---

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt mit Beschluss vom 26. Oktober 2022 der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Genehmigung Budget 2023 der Erfolgs- und Investitionsrechnung der Gemeinde Bäretswil
2. Festlegung Steuerfuss auf 106 %

Referent: Ressortleiter Finanzen, Teodoro Megliola

a) Aufwand der Erfolgsrechnung	Fr.	30'773'575.93
Ertrag der Erfolgsrechnung	Fr.	31'460'711.66
Ertragsüberschuss	<b>Fr.</b>	<b>687'135.73</b>
b) Einfacher Gemeindesteuerertrag		
Netto 100 % = Fr. 11'259'433.96; <b>Steuerfuss 106 %</b>		
Vorjahr: 106 % von Fr. 10'904'901.96	<b>Fr.</b>	<b>11'935'000.00</b>
c) Voraussichtlicher Bilanzüberschuss per 01.01.2023	Fr.	22'454'049.88
Kapitaleinlage 2023	Fr.	687'135.73
Eigenkapital per 31.12.2023	<b>Fr.</b>	<b>23'141'185.61</b>
d) Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen	Fr.	3'407'300.00
Nettoinvestitionen im Finanzvermögen	Fr.	-1'581'000.00
<b>Total Nettoinvestitionen</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'826'300.00</b>
wovon für Spezialfinanzierungen	Fr.	1'446'800.00
e) Verwaltungsvermögen per 01.01.2023 gemäss Hochrechnung	Fr.	24'318'855.06
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen 2023	Fr.	3'407'300.00
	Fr.	27'726'155.06
Abschreibungen Verwaltungsvermögen 2023	Fr.	-1'227'164.95
Verwaltungsvermögen per 31.12.2023	<b>Fr.</b>	<b>26'498'990.11</b>

## Erfolgsrechnung

Das Budget 2023 der Erfolgsrechnung rechnet bei einem Gesamtaufwand von 30.774 Mio. Franken und einem Gesamtertrag von 31.461 Mio. Franken sowie einem unveränderten Steuersatz von 106 Prozent mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 687'135.73.

Resultat	Budget 2023 Fr.	Budget 2022 Fr.	Abweichung Fr.	in %
Gemeinde	687'135.73	431'886.22	255'249.51	59.1%
Spezialfinanzierungen:				
Wasserversorgung Bäretswil	286'930.05	297'867.95	-10'937.90	-3.7%
Wasserversorgung Allmann	158.45	1'987.19	-1'828.74	-92.0%
Abwasser	11'497.80	23'963.00	-12'465.20	-52.0%
Abfall	16'694.80	3'664.50	13'030.30	355.6%

Grosse Kostensteigerungen sind vor allem in Bereichen geplant, in welchen die Gemeinde nur wenige Einflussmöglichkeiten hat. Die Pflegefinanzierungsbeiträge nehmen gleichzeitig durch höhere Schwereinstufungen (Entscheid Regierungsrat für neue Einstufungsmethode), mehr Pflorgetage und höhere vom Kanton verfügte Normdefizitbeiträge wiederum stark zu.

Die vergangenen Investitionen in Schulliegenschaften führen zu höheren Abschreibungen und höheren Hauswartkosten. Zudem wurden bei allen Liegenschaften wegen den höheren Energiepreisen deutlich höhere Heizkosten (Heizöl, Holzschnitzel und Strom) eingeplant. Die Personalkosten der Abteilung Liegenschaften werden nun intern vollständig auf die Liegenschaften-Funktionen weiterverrechnet.

Die Kosten der kantonal angestellten Lehrpersonen der Primarschule nehmen zu, während diejenigen der Sekundarschule abnehmen. Bei den Personalkosten des Gemeindepersonals wurden gemäss dem Beschluss des Regierungsrates 3.5 % für den Teuerungsausgleich per 1. Januar 2023 eingesetzt. Gleichzeitig wurden alle allgemeinen Stufenanstiege und individuellen Lohnanpassungen beim direkt angestellten Personal für das Jahr 2023 gestrichen.

Nach der Statutenrevision des Zweckverbandes ZSO Bachtel nimmt der Kostenanteil von Bäretswil dank zusätzlichen Mitgliedsgemeinden und einem vorteilhafteren Verteilschlüssel um -49.6 % auf Fr. 102'312.00 ab, sodass die Gesamtkosten der Funktion Zivilschutz nur noch Fr. 184'694.00 betragen (-32.5 %).

Auf der Ertragsseite geht das Budget bei einem unveränderten Steuersatz von 106 % von deutlich höheren Einkommenssteuern von natürlichen Personen und höheren Gewinnsteuern von juristischen Personen als im Budget 2022 aus. Die Grundstückgewinnsteuern wurden auf 1.4 Mio. Franken belassen. Der Ressourcenausgleich nimmt wegen der grösseren Steuerkraftdifferenz im Jahr 2021 zwischen der Gemeinde Bäretswil und dem kantonalen Mittel auf 7.8 Mio. Franken zu. Zudem wird die Gemeinde 2023 erstmals vom Kanton einen jährlichen Beitrag von Fr. 595'800.00 an den Unterhalt der Gemeindestrassen erhalten.

Durch den verschobenen und deshalb 2023 nochmals eingeplanten Verkauf des Kindergartengebäudes in Bettswil für geschätzte 1.1 Mio. Franken kann voraussichtlich ein Gewinn von Fr. 619'000.00 gegenüber dem Buchwert im Finanzvermögen erzielt werden. Das Budget 2023 geht von der Annahme aus, dass das Grundstück im Sunneberg im Jahr 2023, wegen der Umzonung im Jahr 2022, zum reduzierten Buchwert von 1.1 Mio. Franken an die Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil GAB verkauft wird. Die Verkaufsverhandlungen werden jedoch erst nach Abschluss der Überarbeitung des Alterskonzeptes geführt.

Bei den folgenden Funktionen sind Veränderungen von mehr als Fr. 25'000.00 gegenüber dem Budget 2022 mit den unten aufgeführten Begründungen geplant:

Fkt	Name	Budget 2023	Budget 2022	Abweichung	in %	Kommentar
4125	Pflegefinanzierung Kranken-, Alters- und Pflegeheime	-1'658'475	-1'239'000	-419'475	33.9%	Höhere Einstufungen, mehr Pfl egetage, höhere Normdefizitansätze
2170	Schulliegenschaften	-2'234'653	-2'002'057	-232'596	11.6%	Zusätzliche Hauswartstellen, Abschreibungen Maiwinkel, höhere Heizkosten
2120	Primarstufe	-3'215'246	-3'020'378	-194'869	6.5%	Lohnkostenanteile kantonal angestellte Lehrpersonen, Teuerungsausgleich
2200	Sonderschulen	-1'088'442	-950'410	-138'032	14.5%	Systemumstellung für Internate, einzelne teure Fälle
0290	Übrige Verwaltungsliegenschaften	-311'989	-177'291	-134'699	76.0%	höhere Heizkosten, intern verrechnete Personalkosten Liegenschaftenverwaltung, Videoüberwachungsanlage
4215	Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)	-774'090	-676'550	-97'540	14.4%	mehr Spitex-Leistungen (u.a. Hauswirtschaft-Dienstleistungen Spitex-Verein)
1500	Feuerwehr	-407'227	-344'043	-63'184	18.4%	mehr Sold, neue Atemschutzgeräte, Abschreibung neues Klein-Ersteinsatzfahrzeug
5350	Leistungen an das Alter	-59'636	-24'610	-35'026	142.3%	Überarbeitung Alterskonzept
2121	Primarstufe Sonderpädagogik	-1'112'089	-1'078'212	-33'877	3.1%	Teuerungsausgleich
5790	Fürsorge, Übriges	-352'695	-319'300	-33'395	10.5%	höhere Personalkosten, Wegfall Integrationspauschale
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens	55'818	89'009	-33'191	-37.3%	Brunnenstube instand stellen, höhere Heizkosten, interne Verrechnung Personalkosten
2192	Volksschule, Sonstiges	-607'307	-575'458	-31'849	5.5%	Dolmetscher, Diesel Schulbus, Löhne Schulsozialarbeit
2191	Schulverwaltung	-212'565	-185'345	-27'220	14.7%	CMI Schule jährliche Lizenz und Abschreibungen, Weiterbildung
5220	Ergänzungsleistungen IV	-256'500	-282'500	26'000	-9.2%	höherer Staatsbeitrag (70 %)
5730	Asylwesen	-238'974	-268'985	30'011	-11.2%	Beitrag Integrationspauschale IAZH, Wechsel zu ORS, Wegfall direkt angestellte Betreuerin
5320	Ergänzungsleistungen AHV	-367'500	-435'500	68'000	-15.6%	höherer Staatsbeitrag (70 %)
9300	Finanz- und Lastenausgleich	7'809'455	7'732'172	77'283	1.0%	grössere Differenz Steuerkraft
1620	Zivilschutz	-184'694	-273'766	89'072	-32.5%	Tieferer Kostenanteil Zweckverband ZSO Bachtel
0220	Übrige allgemeine Dienste	-1'257'817	-1'350'617	92'800	-6.9%	interne Verrechnung Personalkosten Liegenschaftenverwaltung und Tiefbau
2130	Sekundarstufe	-1'998'145	-2'114'620	116'474	-5.5%	Wegfall Filzbach-Lager, kantonal angestellte Lehrpersonen, weniger externe Schulplatzierungen
5720	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	-455'000	-625'000	170'000	-27.2%	weniger Sozialhilfe, weniger Fälle
9100	Allgemeine Gemeindesteuern	13'268'000	12'719'196	548'804	4.3%	höhere Einkommenssteuern Rechnungsjahr, höhere Gewinnsteuern Rechnungsjahr und Vorjahre
6150	Gemeindestrassen	-408'801	-963'070	554'269	-57.6%	neuer Beitrag Kanton an Gemeindestrassen ab 2023
	<b>Grösste Abweichungen</b>			<b>297'761</b>		Abweichungen > 25'000
	Restliche Funktionen			-42'511		
	<b>Total</b>			<b>255'250</b>		

**Investitionsrechnung**

In der Investitionsrechnung sind Projekte im Gesamtbetrag von netto nur 1.827 Mio. Franken eingestellt. Einerseits sind ausser in den Wasserversorgungen keine grösseren Projekte zur Realisierung im Jahr 2023 vorgesehen. Andererseits enthält die Investitionsrechnung wiederum den Verkauf des ehemaligen Kindergartens Bettswil (Verschiebung von 2022) sowie den Verkauf des Grundstücks im Sunneberg an die Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil GAB. Die Investitionen sind nach dem Budgetbetrag 2023 absteigend sortiert:

Investition	Name	Budget 2023	Gesamt-betrag	Verpflichtungsbeschluss / Sperrvermerk
INV00055	WV Allmann: Neubau Reservoir Geissrain	1'100'000	1'320'000	UA 2022-1 vom 15.05.2022
INV00148	Investitionsbeiträge WV Allmann 2023	476'800	476'800	gemäss Vertrag
INV00140	Lettenberg: Ersatz Wasserleitung	420'000	420'000	GR ausstehend
INV00102	Engelsteinstrasse alte oberer Teil: Strassensanierung	360'000	370'000	GR ausstehend
INV00104	Engelsteinstrasse alte oberer Teil: Ersatz Wasserleitung	360'000	370'000	GR ausstehend
INV00014	SA Adetswil: Sanierung/Ersatz Turnhalle	348'000	7'000'000	GV ausstehend, Sperrvermerk
INV00138	Hinterer Engelstein-Langacher: Ersatz Wasserleitung	300'000	300'000	GR ausstehend
INV00174	SA Maiwinkel: Altbau Dachsanierung, Fassade streichen	270'000	270'000	GR ausstehend
INV00101	FW: Ersatz Klein-Ersteinsatzfahrzeug	173'000	173'000	GR 2021-156 vom 25.08.2021
INV00107	Sportplatz Tannacher: Rasensanierung	145'000	145'000	GR ausstehend
INV00018	SA Oberdorf: Brandschutzmassnahmen	134'000	149'000	GR 2022-146 vom 21.09.2022
INV00160	Engelsteinstrasse alte oberer Teil: Ersatz Kanalisation	120'000	120'000	GR ausstehend
INV00108	Friedhof: Aufbahrungshalle, Parkplatz, Materiallager	95'000	1'800'000	UA ausstehend, Sperrvermerk
INV00127	Lettenbergstrasse, Deckbelag	90'000	90'000	GR ausstehend
INV00147	Leitwarte Wasserversorgung, Update	90'000	90'000	GR ausstehend
INV00136	Tiefbau: Elektrofahrzeug als Ersatz Land Rover	65'000	65'000	GR ausstehend
INV00001	Software: Ersatz ERP Gemeindeverwaltung	60'000	200'000	GR 2020-21 vom 12.02.2020
INV00187	Schutzraum Neuthal Entwässerung	60'000	60'000	GR ausstehend
INV00178	ICT: Hardware ICT-Konzept 2017 Jahrestrenche 2023	50'000	50'000	GV 2017-12 vom 14.06.2017
INV00159	GEP-Überarbeitung	50'000	100'000	GR ausstehend
INV00119	Bahnhofstrasse Aufwertung Gestaltung Vorstudie	40'000	40'000	GR ausstehend
INV00170	Parkplatz Letten, Sanierung Zufahrt	40'000	40'000	GR ausstehend
INV00168	Gemeindehaus: Fassade Nebengebäude	40'000	40'000	GR ausstehend
INV00126	Alte Engelsteinstrasse, Durchlass Wildtobelbach	40'000	40'000	GR ausstehend
INV00186	CMI Schule	37'000	37'000	GR 2022-107 vom 13.07.2022
INV00085	SA Dorf: Entwicklungskonzept Areal Dorf	30'000	230'000	Vorarbeiten Kompetenz GR
INV00091	Schliiefenbach: Ausbaumassnahmen	10'000	200'000	GR ausstehend
INV00092	Gewässerraumausscheidungen: Planungsarbeiten	10'000	30'000	GR 2021-199 vom 27.10.2021
INV00147	Leitwarte Wasserversorgung, Update	-30'000	-30'000	Rückerstattung WV Allmann
INV00018	SA Oberdorf: Brandschutzmassnahmen	-50'000	-50'000	Beitrag GVZ
INV00101	FW: Ersatz Klein-Ersteinsatzfahrzeug	-86'500	-86'500	Beitrag GVZ 50 % zugesichert
INV00162	Kanalisationsanschlussgebühren 2023	-140'000	-140'000	gemäss Reglement
INV00153	Wasseranschlussgebühren 2023	-200'000	-200'000	gemäss Reglement
INV00109	Kindergarten Bettswil: Verkauf (Buchwert)	-481'000	-481'000	GV 2022-3 vom 15.06.2022
INV00176	Verkauf Grundstück Sunneberg an GAB (Buchwert)	-1'100'000	-1'100'000	GV ausstehend, Sperrvermerk
INV00055	WV Allmann: Neubau Reservoir Geissrain	-1'100'000	-1'320'000	Rückerstattung WV Allmann
	<b>Total</b>	<b>1'826'300</b>		

## Haushaltsgleichgewicht

Gemäss neuem Gemeindegesetz sind die Gemeinden seit dem Jahr 2019 verpflichtet, den Steuerfuss so festzusetzen, dass die Erfolgsrechnung des Budgets mittelfristig ausgeglichen ist. Die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2018 hatte festgelegt, dass der mittelfristige Ausgleich während einer 8-jährigen Periode (drei Ist-Jahre, laufendes Jahr und vier kommende Jahre) gewährleistet sein muss. Dabei ist das Rechnungsergebnis dieser Periode mindestens ausgeglichen und der Selbstfinanzierungsanteil (Cashflow) am Ertrag beträgt mindestens 10 %. Mit Beschluss vom 13. Juni 2019 hat der Kantonsrat den Passus des Haushaltsgleichgewichts (Art. 92 GG) aufgehoben mit der Gesetzesergänzung, dass wenn das Finanzvermögen grösser ist als das Fremdkapital, ein höherer Aufwandüberschuss als Abschreibungen +3 % der Steuereinnahmen des ordentlichen Rechnungsjahres budgetiert werden darf. Der Gemeinderat hat im September 2019 beschlossen, an der bestehenden Regelung des Haushaltsgleichgewichts festzuhalten.

Entwicklung der wichtigsten Kennzahlen und Zieleinhaltung in der 8-jährigen Periode 2019 – 2026

Wert	Resultat ohne Buchgewinne	Cash Flow	Ertrag	Selbstfinanzierungsanteil	Steuersatz	Nettovermögen /Einw.
2019 Ist	3'271'826	4'716'200	29'404'900	16.0%	105%	1'878
2020 Ist	1'498'652	3'133'000	28'385'000	11.0%	102%	2'019
2021 Ist	-55'024	1'417'742	28'355'499	5.0%	102%	1'180
2022 Hochrechnung	575'788	1'911'913	30'746'535	6.2%	106%	1'015
2023 Budget	68'136	2'229'582	31'460'712	7.1%	106%	776
2024 Finanzplan	682'995	2'298'203	31'865'440	7.2%	110%	725
2025 Finanzplan	1'007'617	2'658'973	32'486'924	8.2%	112%	431
2026 Finanzplan	905'159	2'921'507	32'966'149	8.9%	114%	-85
Summe	7'955'149	21'287'119	245'671'159	8.7%		
Ziel	> 0			> 10.0%		> -1'000

Die jährlichen Resultate würden wegen den stärker ansteigenden Kosten im Gesundheits- und Bildungsbereich sowie den steigenden Abschreibungen durch die geplanten Investitionen laufend abnehmen. Um die hohen, vor allem ab 2025 geplanten Investitionen (Ersatz Turnhalle Adetswil) zu einem höheren Anteil aus den laufenden Cash Flows finanzieren zu können, wurden mehrstufige Steuererhöhungen eingeplant: +4 % auf 110 % ab 2024, +2 % auf 112 % ab 2025 und nochmals +2 % auf 114 % ab 2026. So wird das Ziel des mittelfristigen Ausgleichs der Jahresresultate 2019-26 mit +8.0 Mio. Franken zwar deutlich übertroffen. Das Ziel eines Selbstfinanzierungsanteils von 10 % wird mit 8.7 % jedoch verfehlt. Das Nettovermögen würde trotz Steuererhöhungen bis 2026 auf eine Nettoschuld von Fr. -85.00 pro Einwohner/in abnehmen.

## Aussichten

Angesichts des geplanten Einnahmenüberschusses und des eingehaltenen mittelfristigen Ausgleichs soll für das Jahr 2023 noch auf eine weitere Steuererhöhung verzichtet werden. Gegenüber dem letztjährigen Finanzplan sind die Steuererträge wesentlich höher ausgefallen, da sich die Corona-Pandemie weniger stark als erwartet ausgewirkt hat. Zudem konnte das Investitionsvolumen durch den Verzicht der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 auf eine zweite Turnhalle in Adetswil reduziert werden.

Da ab 2028 jedoch weitere grosse Investitionen (z. B. Schulanlage Dorf) geplant sind, soll die Schuldengrenze vorher noch nicht voll beansprucht werden. Deshalb soll der Selbstfinanzierungsanteil durch geplante mehrstufige Steuerfusserhöhungen ab dem Jahr 2024 nicht we-

sentlich tiefer als das Ziel von 10 % gehalten werden. Dadurch kann ein grösserer Teil der Investitionen selbst finanziert werden, was gerade bei steigenden Zinsen auf dem Fremdkapital von hoher Bedeutung ist. Im Ausblick auf die Planjahre besteht noch eine grosse Unsicherheit über die Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der Entwicklung der Teuerung und einer allfälligen Rezession wegen höheren Zinsen und Rohstoffpreisen.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission Bäretswil**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2023 der Gemeinde Bäretswil in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 26. Oktober 2022 geprüft. Mit Abschied vom 31. Oktober 2022 hält die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Folgendes fest:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	30'773'575.93
	Gesamtertrag	Fr.	<u>31'460'711.66</u>
	Ertragsüberschuss / Aufwandsüberschuss	Fr.	<u>687'135.73</u>
Investitionsrechnung	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	5'013'800.00
Verwaltungsvermögen:	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	<u>-1'606'500.00</u>
	Nettoinvestition Verwaltungsvermögen	Fr.	3'407'300.00
Investitionsrechnung	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	619'000.00
Finanzvermögen:	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	<u>-2'200'000.00</u>
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-1'581'000.00
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		Fr.	11'259'433.96
Steuerfuss			106 %

1. Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.
2. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.
3. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2023 der Gemeinde Bäretswil entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen und den Steuerfuss auf 106 % (Vorjahr 106 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Das detaillierte Budget der Gemeinde Bäretswil sowie auch der vollständige Finanz- und Aufgabenplan sind auf der Website der Gemeinde Bäretswil zum Download verfügbar ([www.baeretswil.ch](http://www.baeretswil.ch)).

## Traktandum 2

Liegenschaften

### **Genehmigung eines Kredites von Fr. 893'000.00 für die Planung und Projektierung eines Ersatzneubaus der Turnhalle mit Aula und Blockzeitenraum auf der Schulanlage Adetswil**

---

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt mit Beschluss vom 21. September 2022 der Gemeindeversammlung die:

Genehmigung eines Kredites von Fr. 893'000.00 für die Planung und Projektierung eines Ersatzneubaus der Turnhalle mit Aula und Blockzeitenraum auf der Schulanlage Adetswil

Referent: Ressortleiter Liegenschaften, Beat Häfliger

#### **Ausgangslage**

An der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 haben sich die Stimmberechtigten der Gemeinde Bäretswil grundsätzlich für den Ersatzneubau einer Einfachturnhalle in der Schulanlage Adetswil entschieden. Mit Beschluss vom 16. März 2022 (GRB Nr. 2022-45) beauftragte der Gemeinderat die Firma Basler & Hofmann als Bauherrenbegleitung für den Ersatzneubau Turnhalle, Teilleistungsphase 21 (Definition des Bauvorhabens) mit den Zielvorgaben, dass die Turnhalle inkl. Aula max. 6.5 Mio. Franken kosten und die Gebäude bis Ende 2025 gebaut sein sollen. Am 13. April 2022 entschied der Gemeinderat (GRB Nr. 2022-60) ein Realisierungs- und Planermodell eines selektiven Projektwettbewerbes anzuwenden. Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie durch den Bauherrenbegleiter Basler & Hofmann in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe wurde gutgeheissen. Um Zeit zu gewinnen wurde im Vorfeld der Machbarkeitsstudie die Präferenz bekundet, die beiden Kredite Planungskredit und Projektierungskredit zusammenzulegen. Eine weitere Präferenz ist die Gemeindeversammlung als Entscheidungsgremium und die Kreditsumme unter 1 Mio. Franken. Die Kredite Planungskredit und Projektierungskredit gestaffelt zu beantragen, benötigt mehr Zeit für die Kreditantragsprozesse.

#### **Machbarkeitsstudie und Abgleich Zielvorgaben des Gemeinderats**

Die Machbarkeitsstudie wurde dem Gemeinderat am 4. Juli 2022 zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt. Auf der Parzelle der Schulanlage Adetswil wurden drei Standorte (Turnhalle IST; Allwetterplatz IST und Rasenspielfeld IST) geprüft und mit ihrem Platzbedarf abgebildet. Der Ersatzneubau beinhaltet die Nutzungen von Sport, Aula und Blockzeiten und ist kompakt ein- bis zweigeschossig. Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass ein Ersatzneubau Turnhalle mit Aula und Blockzeitenraum auf der Parzelle der Schulanlage Adetswil machbar ist. Der wirtschaftlichste Standort ist die Erstellung des Ersatzneubaus am bestehenden Standort der Turnhalle. Der Gemeinderat genehmigt die Machbarkeitsstudie der Firma Basler & Hofmann, zugleich wurde der Blockzeitenraum definitiv in das Raumprogramm aufgenommen. Die Budget-Zielvorgabe des Gemeinderats wurde auf 7.10 Mio. Franken erhöht und der Zieltermin für den Bezug auf August 2026 angepasst.

#### **Planungskredit (Wettbewerbsverfahren)**

Der Planungskredit umfasst die Erstellung eines Projektpflichtenheftes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes. Eine Fachjury prämiert schlussendlich das Siegerprojekt, so dass in einem weiteren Schritt die Projektierung erfolgen kann.

## Planerauswahlverfahren (Januar 2023 - September 2023)

Teilschritt	Massnahmen	Fr.
Externe Begleitung	Erstellung Projektpflichtenheft	9'000.00
	Organisation und Durchführung Projektwettbewerb	63'000.00
	Experten / Vorprüfungen	36'000.00
Entschädigung Beurteilungsgremium	Fachexperte Architektur, Landschaft	34'000.00
Preisgeld / Entschädigung der Teilnehmenden	Annahme 6 - 8 Teilnehmende	81'000.00
Nebenkosten	Inserate, Miete Stellwände, Verpflegung, Diverses	9'000.00
	Modellgrundlagen, Fotografie und Berichtsdruck	12'600.00
Unvorhergesehenes	Reserve	9'000.00
Zwischentotal, exkl. MwSt.		253'600.00
Total inklusive MwSt.		273'127.20
<b>Kreditbetrag für Planerauswahlverfahren</b>	gerundet	<b>273'000.00</b>

**Planungs- und Projektierungskredit mit Vor- und Bauprojekt**

Der nachfolgende Baukredit für die Planung und Projektierung (Vor- und Bauprojekt) kann auf der Grundlage des Kostenvoranschlags des Bauprojektes mit Kostengenauigkeit von +/-10 % beantragt werden.

## Projektierung Bauprojekt (November 2023 – August 2024)

Teilschritt	Massnahmen	Fr.
Planungsgrundlagen	Geologisches Gutachten	13'500.00
	Gebäudecheck / Altlasten	9'000.00
	Gebäude- und Geländeaufnahmen	13'500.00
Honorare	Planer und Nebenkosten	446'500.00
	Bauherrenseitiges Projektmanagement	67'500.00
	Bauausschuss	4'500.00
Unvorhergesehenes	Reserve	18'000.00
Urnenabstimmung	Abstimmungsvorlage, Info-Veranstaltung	2'700.00
Zwischentotal, exkl. MwSt.		575'200.00
Total inklusive MwSt.		619'490.00
<b>Kreditbetrag für Planung und Projektierung</b>	gerundet	<b>620'000.00</b>

Dieser Projektierungsschritt bringt Sicherheit in der Projektierungstiefe (Qualität, Kosten, Termine) und eine zuverlässige Kostengenauigkeit. Dies entspricht der klassischen Vorgehensweise bei Bauprojekten. Die Stimmberechtigten können somit zu einem späteren Zeitpunkt über den Baukredit entscheiden, wenn hohe Kostengenauigkeit ausweisen wird. Bei Ablehnung des Baukredites sind die hohen Investitionen für den Planungs- und Projektierungskredit abzuschreiben.

**Kostenzusammenstellung**

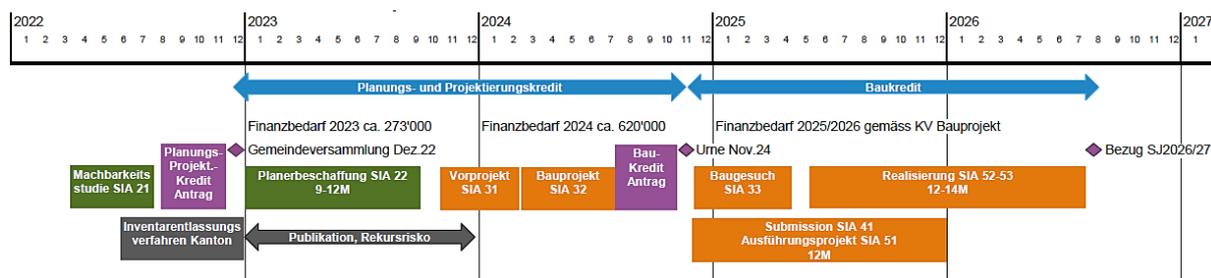
Die Kosten für die Planung und Projektierung mit einem Vor- und Bauprojekt ergeben folgendes Bild:

Planungskredit	Fr.	273'000.00
Projektierungskredit mit Vor- und Bauprojekt	Fr.	620'000.00
<b>Total inklusive MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>893'000.00</b>

Der Kredit umfasst das Wettbewerbsverfahren mit Fr. 273'000.00 und die vollständige Projektierung eines Vorprojektes und eines Bauprojektes (SIA Phasen 31 und 32) mit Fr. 620'000.00. Total sind es Fr. 893'000.00.

### Meilensteine

Damit der Zeitplan des Bauprojektes bis August 2026 eingehalten werden kann, sind folgende Meilensteine vorgesehen.



### Weiteres Vorgehen

- Gemeindeversammlung Dezember 2022: Planungs- und Projektierungskreditantrag
- Prozess Inventarentlassung (Monitoring)
- Beschaffung Verfahrensbegleitung Projektwettbewerb
- Vorbereitung und Durchführung Verfahren
- Baugrund- und Schadstoffuntersuchung nach Vorliegen Projektsieger
- Grobkostenschätzung Machbarkeitsstudie basiert auf Zürcher Index der Wohnbaupreise Basis April 2021 mit 100 Punkten. Aktuell neuer Indexstand Punkte 106.7. Die Entwicklung muss im weiteren Vorgehen berücksichtigt werden.

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission Bäretswil

Mit Abschied vom 2. November 2022 hält die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Folgendes fest:

- Im Februar 2022 haben sich die Stimmberechtigten für den Ersatzneubau einer Einfachturnhalle in der Schulanlage Adetswil entschieden.
- Der Planungskredit umfasst die Erstellung eines Projektpflichtenheftes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes. Beim Projektierungskredit wurden drei mögliche Varianten ausgearbeitet, welche sich inhaltlich in der Projektierungstiefe und -genauigkeit unterscheiden.
- Die RPK begrüsst das gewählte Vorgehen des Gemeinderates, durch die Wahl der aufwändigeren Variante die notwendige Planungssicherheit bei diesem wesentlichen Bauprojekt zu erlangen.
- Die Projektkosten sind verhältnismässig und finanziell tragbar.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, dem genannten Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

### Traktandum 3

Liegenschaften

**Genehmigung der Bauabrechnung über den Umbau, die Umnutzung und die Sanierung der Wohnung 1. OG für den Eigengebrauch sowie Einbau einer Damen-Garderobe im EG des Werkhofes mit Kosten von Fr. 263'984.20 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 63'984.20**

---

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt mit Beschluss vom 26. Oktober 2022 der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Genehmigung der Bauabrechnung über den Umbau, die Umnutzung und die Sanierung der Wohnung 1. OG für den Eigengebrauch sowie Einbau einer Damen-Garderobe im EG des Werkhofes mit Kosten von Fr. 263'984.20 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 63'984.20

Referent: Ressortleiter Liegenschaften Beat Häfliger

#### Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2020 wurde ein Objektkredit von Fr. 200'000.00 für den Umbau und die Umnutzung sowie die Sanierung der Wohnung im 1. OG für den Eigengebrauch inkl. Einbau einer Damen-Garderobe im EG des Werkhofes genehmigt.

Die Ausführungen konnten, wie geplant, im Frühling 2021 starten und die letzten Arbeiten bis Ende Jahr 2021 abgeschlossen werden. Die Bauarbeiten waren aufwändiger als ursprünglich gedacht.

Das Ergebnis des Bauprojektes entspricht den Erwartungen. So verfügt die Feuerwehr neu über ein gut funktionierendes Schulungszimmer mit einem Büro für das Kommando. Für die Damen der Feuerwehr (und allenfalls Werkhof) sind getrennte Garderoben mit Duschen und Toiletten vorhanden, so dass die gesetzlichen Vorschriften für geschlechtergetrennte Anlagen erfüllt werden. Die Büroräume der Wasserversorgung inkl. der technischen Einrichtung konnten problemlos verlegt werden. Die energetische Sanierung führt zu einem Minderverbrauch an Heizungsenergie. Die Brandschutzmassnahmen erfüllen die gesetzlichen Vorschriften an Büroräume und zum Schutze der Mieterschaft im 2. OG im Werkhof.

#### Bauabrechnung

Bezeichnung	KV Fr.	Abrechnung Fr.	Abweichung Fr.
Umbau Wohnung 1. OG	138'900.00	163'799.30	24'899.30
Garderobe, Dusche Damen, EG	31'100.00	50'494.95	19'395.95
Brandschutzmassnahmen	0.00	26'451.25	26'451.25
Anpassung Wasserversorgung	10'000.00		-10'000.00
Möblierung Feuerwehr	20'000.00	23'237.70	3'237.70
<b>Total</b>	<b>200'000.00</b>	<b>263'984.20</b>	<b>63'984.20</b>
<b>Prozent</b>	<b>100.00 %</b>	<b>131.99 %</b>	<b>31.99 %</b>

### **Erklärungen zu den Mehrkosten**

Die wesentlichen Mehrausgaben sind auf folgende Gründe zurückzuführen:

#### Asbestbehandlung

Im Zuge der Bauarbeiten sind Asbest-Belastungen hervorgetreten. Diese waren in der Menge über den Erwartungen, weshalb die rechtskonforme Entsorgung dieser belasteten Bauabfälle unerwartete Zusatzausgaben mit sich gezogen hat. Aufgrund der Schadstoffbehandlung gab es einen entsprechenden Mehraufwand für das Ausnivellieren sowie Spachteln der betroffenen Bereiche.

#### Elektro- und Sanitärarbeiten

Die Arbeiten für Elektro- und Sanitärinstallationen waren aufwendiger als ursprünglich gedacht, weil der gesamte Sanierungsbedarf und die Teile des Neubaus bei der Budgeterstellung zu wenig abgeklärt und erfasst wurden. So mussten einige Leuchten zusätzlich ersetzt werden. Der Anschluss der Multimediageräte verursachte Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag. Die Entlüftungsanlage bei den WC-Anlagen verursachte ebenfalls Mehrkosten.

#### Boden und Wandbeläge

Es wurden zusätzliche Wandflächen mit Plattenbelägen belegt, welche nicht in diesem Umfang im Kostenvoranschlag enthalten waren.

#### Schreinerarbeiten

Die Innentüren mussten aufgrund der Schallschutzanforderungen an Bürotüren ersetzt werden, was Mehrkosten verursacht hat.

#### Brandschutz

Durch Auflagen in der Baubewilligung mussten im Bereich des Brandschutzes etliche Massnahmen getroffen werden, welche insgesamt rund Fr. 26'500.00 Mehrkosten verursacht haben.

#### Allgemeine Bemerkungen

Während der Bauausführung sind Zusatzaufwendungen entstanden, welche im Kostenvoranschlag nicht enthalten waren. Bei einzelnen Arbeitsgattungen konnte der Umfang der Arbeiten nicht vorgängig erfasst werden, weil erst während der Bauausführung der tatsächliche Sanierungsaufwand erkennbar wurde.

### **Bemerkungen des Gemeinderates**

Der Gemeinderat bedauert diese Kostenüberschreitung ausserordentlich. Es braucht besser funktionierende interne Kontrollmechanismen. Es sollen künftig rechtzeitig mögliche Kostenüberschreitungen erkannt werden, damit entsprechende Massnahmen angeordnet werden können.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission Bäretswil**

Mit Abschied vom 2. November 2022 hält die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Folgendes fest:

- Die Prüfung der RPK basiert auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 26. Oktober 2022, weiterführenden Unterlagen, einer Prüfung des Kostencontrollings sowie Gesprächen mit Vertretern vom Ressort Liegenschaften.
- Die Kreditabrechnung zeigt Mehrkosten von 32 % gegenüber dem am 9. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung genehmigten Objektkredit von Fr. 200'000.00 auf. Auch bei Ausklammerung der Mehrkosten, welche im Bereich Brandschutzmassnahmen ent-

standen sind und als gebunden gerechtfertigt werden können, betragen die Mehrkosten noch 19 %.

- Die RPK anerkennt, dass Budgetüberschreitungen vorkommen können. Sie stellt jedoch fest, dass die hauptsächlichsten Abweichungen in Bereichen anfielen, welche bei einer sorgfältigen Budgetierung hätten vermieden werden können, wie beispielsweise dem Brandschutz.
- Das Kostencontrolling war zu wenig professionell ausgestaltet, als dass Mehrkosten und Zusatzaufwendungen zeitnah erfasst worden wären.
- Als sich abzeichnete, dass Mehrkosten entstehen werden, hat man es verpasst einen Nachtragskredit beim zuständigen Organ zu beantragen, obwohl das geltende Kreditrecht die Vorgaben bei Projektänderungen beziehungsweise Budgetüberschreitungen klar vorgibt.
- Dieses Vorgehen ist finanzrechtlich nicht zulässig und kann so nicht akzeptiert werden.

In Abwägung der obgenannten Feststellungen beantragt die RPK der Gemeindeversammlung, die Kreditabrechnung inklusive Nachtragskredit über Fr. 63'984.20 abzulehnen.

#### **Hinweis Gemeinderat zum Antrag der RPK**

Die RPK beantragt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Bauabrechnung. Die Nichtgenehmigung stellt nach § 116 Gemeindegesetz eine politische Missfallenskundgabe dar. Es wird damit auf das künftige Verhalten des Gemeinderates hingewirkt, dass er künftig bei ähnlichem Sachverhalt dazu angehalten wird, anders zu handeln. Das Bauprojekt gilt trotzdem als abgeschlossen. Das Geld dafür ist bereits ausgegeben worden. Die Zahlen in der Kreditabrechnung erfahren durch die Nichtgenehmigung keine Veränderung; sie bleiben so wie sie sind. Es folgen auch keine Haftungsklagen, da es im Kreditrecht keine Décharge- (Entlastungs-) Bestimmungen gibt. Zusammenfassend stellt die Nichtgenehmigung der Bauabrechnung ein politisches Statement der Gemeindeversammlung gegenüber dem Gemeinderat dar, dass man mit der Projektabwicklung nicht einverstanden ist.

## **Ihre Rechte an der Gemeindeversammlung**

### **Stimmberechtigung**

Wenn Sie in Bärenswil wohnen, Schweizer Bürger oder Bürgerin und über 18 Jahre alt sind und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen, sind Sie an der Gemeindeversammlung stimmberechtigt.

### **Anfragen**

Wenn Sie in Bärenswil stimmberechtigt sind, können Sie dem Gemeinderat gemäss Art. 17 des Gemeindegesetzes schriftlich Fragen über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse stellen. Reichen Sie Ihre Anfrage spätestens zehn Arbeitstage vor einer Gemeindeversammlung ein, erhalten Sie spätestens einen Tag vor der Versammlung eine schriftliche Antwort. Ihre Anfrage und die Antwort des Gemeinderats werden in der Gemeindeversammlung vorgelesen. Stammt die Anfrage von Ihnen, können Sie kurz zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann zudem beschliessen, dass eine Diskussion über die Anfrage stattfindet.

### **Protokoll**

Die Anträge, die gefassten Beschlüsse und die Wahlen werden protokolliert. Der Präsident und die Stimmzähler prüfen innert längstens sechs Tagen, ob das Protokoll korrekt ist. Danach steht Ihnen das Protokoll zur Einsicht am Schalter der Abteilung Präsidiales im 2. OG des Gemeindehauses Bärenswil offen.

### **Rechtsmittel vor der Gemeindeversammlung**

Sie können innert 5 Tagen nachdem der Beleuchtende Bericht an die Gemeindeversammlung veröffentlicht wurde Stimmrechtsrekurs erheben.

### **Rechtsmittel nach der Gemeindeversammlung**

Wurden in der Gemeindeversammlung Verfahrensvorschriften über die politischen Rechte verletzt - und wurde dies in der Versammlung von jemandem gerügt - oder verletzen gefasste Beschlüsse Vorschriften über die politischen Rechte können Sie innert 5 Tagen nach der Veröffentlichung des Beschlusses Stimmrechtsrekurs erheben. Liegen andere Rechtsverletzungen vor, wurde ein Sachverhalt ungenügend festgestellt, ist eine Anordnung unangemessen oder verstösst ein Beschluss gegen übergeordnetes Recht können Sie innert 30 Tagen nach der Veröffentlichung des Beschlusses Rekurs erheben.

### **Anforderungen an eine Rekurschrift**

Die Rekurschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen. Der Rekurs ist innert Frist (massgebend ist der Poststempel) dem Bezirksrat Hinwil, Untere Bahnhofstrasse 25a, 8344 Bärenswil zu senden.

### **Kosten**

Die Kosten des Rekursverfahrens hat die Partei zu tragen, die unterliegt. Bei Stimmrechtsrekursen werden nur dann Verfahrenskosten erhoben, wenn der Rekurs offensichtlich aussichtslos war.

**Impressum**

Herausgeber Gemeinderat Bäretswil  
www.baeretswil.ch  
praesidiales@baeretswil.ch

Druck Gemeindeverwaltung Bäretswil  
Papier 100 % Papier aus Haushaltware  
Bildmaterial Gemeinderat Bäretswil