Gemeindeversammlung **1. GV**

Protokoll vom **14. Juni 2023**

Ort	Schulanlage Letten, Aula Letten
Beginn	20.00 Uhr
Ende	21.05 Uhr bzw. nach Präsentation der Legislaturziele 21.15 Uhr

Vorsitz	Teodoro Megliola	Gemeindepräsident
Protokoll	Andreas Sprenger	Gemeindeschreiber

Bemerkung

Im Anschluss des offiziellen Teils der Gemeindeversammlung mit den traktandierten Geschäften präsentiert der Gemeindepräsident Teodoro Megliola das vom Gemeinderat genehmigte Legislaturprogramm 2022–2026(+).

Am Ende der Gemeindeversammlung lädt der Gemeinderat die Anwesenden zu einer Wurst mit Getränkeangebot und Softeis ein.

Gemeindeversammlung 1. GV

Protokoll vom 14. Juni 2023

Traktanden

Nr.	Art	Traktanden
I. POLITISCHE GEMEINDE		
1.	B	Genehmigung der Jahresrechnung 2022 der Gemeinde Bäretswil
2.	B	Genehmigung der Bauabrechnung über den Erweiterungsbau Kirchstrasse 4, Alters- und Pflegewohnung mit Kosten von Fr. 2'092'057.02 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 217'057.02 (davon Fr. 150'000.00 teuerungsbedingte Mehrkosten)
3.	B	Genehmigung der Bauabrechnung über den Erweiterungsbau der Schulanlage Maiwinkel mit Kosten von Fr. 3'664'395.12 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 173'095.12 (davon Fr. 277'000.00 teuerungsbedingte Mehrkosten)
4.	B	Ermächtigung an den Gemeinderat zur Veräusserung des Grundstückes Kat.-Nr. 7034 im Sunneberg, Adetswil an die Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB) zum Preis von mindestens Fr. 1'089'600.00 (1'362 m2 zu Fr. 800.00/m2). Diese Ermächtigung ist bis 30. Juni 2024 befristet.

Der Gemeindepräsident begrüsst die Anwesenden und stellt fest, dass

- die Einladung zur Versammlung durch die amtliche Publikation (Website)
- die Ankündigung innert der gesetzlichen Frist,
- die Bekanntgabe der Traktanden nach den Vorschriften,
- die Aktenauflage in der Abteilung Präsidiales
- die Auflage des Stimmregisters,

ordnungsgemäss nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgten.

Von der Presse hat sich der eingeladene Journalist des Zürcher Oberländers abgemeldet.

Die nichtstimmberechtigten Personen sind den separaten Plätzen zugewiesen worden.

Als Stimmenzähler werden gewählt:
1. C. M., 8345 Adetswil
2. A. W., 8344 Bäretswil

Anwesend sind 78 Stimmberechtigte.

Aus der Versammlung werden keine Anträge zur Traktandenliste gestellt. Die Reihenfolge wird nicht verändert.

Gemeindeversammlung **1. GV**

Protokoll vom **14. Juni 2023**

Beschluss-Nr. **2023-1**

Geschäft-Nr. **9.0.3 / 2022-395**

Genehmigung der Jahresrechnung 2022 der Gemeinde Bäretswil

Antrag
Der Gemeinderat beantragt mit Beschluss vom 12. April 2023 der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Genehmigung der Jahresrechnung 2022 der Gemeinde Bäretswil

Referent: Ressortleiter Finanzen, Teodoro Megliola

Das Wichtigste in Kürze
Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung beträgt Fr. 775'475.37 und fällt damit Fr. 343'589.15 höher aus als er im Budget 2022 mit Fr. 431'886.22 vorgesehen war. Der gute Abschluss ist auf Mehrerträge von Gemeindesteuern und von Grundstückgewinnsteuern zurückzuführen. Auf der Ausgabenseite stiegen die Kosten der Pflegefinanzierung sowie die Energiepreise für Heizung bei den Verwaltungs- und Schulliegenschaften. Bei den Ergänzungsleistungen zur AHV/IV und der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe sind die Kosten dank weniger Fällen und Rückerstattungen tiefer als budgetiert ausgefallen. Das Investitionsvolumen im Rechnungsjahr wurde nicht ausgeschöpft, und einige Vorhaben wurden auf das Jahr 2023 verschoben. Dies hat auch zum guten Endresultat beigetragen.

Abstimmungsempfehlungen
Gemeinderat: Zustimmung
Rechnungsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail
Der Jahresabschluss 2022 der Gemeinde Bäretswil wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 12. April 2023 genehmigt und von der finanztechnischen Prüfstelle Balmer + Etienne AG geprüft.

Erfolgsrechnung
Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung beträgt Fr. 775'475.37 und fällt damit Fr. 343'589.15 höher aus als er im Budget 2022 mit Fr. 431'886.22 vorgesehen war.

Resultat	Ist 2022 Fr.	Budget 2022 Fr.	Abweichung zum Budget Fr.	in %
Gemeinde	775'475.37	431'886.22	343'589.15	79.6
Spezialfinanzierungen:				
Wasserversorgung Bäretswil	335'435.64	297'867.95	37'567.69	12.6
Wasserversorgung Allmann	-2'728.70	1'987.19	-4'715.89	-237.3
Abwasser	106'597.71	23'963.00	82'634.71	344.8
Abfall	63'237.52	3'664.50	59'573.02	1625.7

Bei den spezialfinanzierten Bereichen der Wasserversorgungen, des Abwassers und des Abfalls konnten die Aufwendungen durch die erhobenen Gebühren deutlich überdeckt werden, sodass das zweckgebundene Eigenkapital dieser Bereiche weiter ausgebaut wird.

Abweichungsanalyse Erfolgsrechnung zum Budget

Die wichtigste Abweichungen zwischen der Erfolgsrechnung 2022 und dem Budget 2022 sind nach Funktionen (> Fr. 50'000.00):

Name	Ist 2022 Fr.	Budget 2022 Fr.	Abweichung Ist-Budget 2022 Fr.	in %	Kommentar Abweichung Ist-Budget 2022
Gewinne und Verluste sowie Wertberichtigungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens	-272'590	619'000	-891'590	-144.0	Verschiebung Verkauf Kindergarten Bettswil 619'000, Abschreibung Grundstück Sunneberg nach Umzonung 272'590
Pflegefinanzierung Kranken-, Alters- und Pflegeheime	-1'613'870	-1'239'000	-374'870	30.3	mehr Pflegetage, höhere Einstufungen der Pflegebedürftigkeit, höhere Normdefizit-Tarife
Schulliegenschaften	-2'172'372	-2'002'057	-170'316	8.5	Bauherrenbegleitung Turnhalle Adetswil in der Erfolgsrechnung, mehr Unterhalt, mehr interne Verrechnungen Personal, höhere Abschreibungen
Übrige Verwaltungsliegenschaften	-347'136	-177'291	-169'845	95.8	höhere Heizkosten, mehr Unterhalt, mehr interne Verrechnungen Personal
Sonderschulen	-1'086'520	-950'410	-136'110	14.3	mehr externe Sonderschulungen und Transportkosten
Finanz- und Steuerverwaltung	-450'130	-370'979	-79'151	21.3	Springerkosten wegen Vakanzen, tiefere interne Verrechnungen
Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)	-748'308	-676'550	-71'758	10.6	mehr Pflegefälle, insbesondere Palliative Care, höhere Restkosten-Tarife
Primarstufe	-3'083'479	-3'020'378	-63'101	2.1	höhere Personalkosten kantonal Angestellte, mehr Vikariate
Sekundarstufe	-2'053'132	-2'114'620	61'487	-2.9	weniger Lehrmittel und Schulprojekte, weniger Vikariate
Ergänzungsleistungen AHV	-362'901	-435'500	72'599	-16.7	Rückerstattung zu unrecht bezogene Leistungen
Banken und Versicherungen	449'030	375'950	73'080	19.4	höhere Ausschüttung ZKB
Militärische Verteidigung	116'560	41'200	75'360	182.9	mehr Belegungen Truppenunterkunft durch Militär
Zivilschutz	-196'440	-273'766	77'326	-28.2	tiefere Beiträge an ZSO Bachtel, tiefere Abschreibungen
Asylwesen	-109'607	-268'985	159'378	-59.3	tiefere Nettokosten durch weniger Auslagerung an AOZ (Personal, Liegenschaften), Integrationsbeiträge vom Kanton

Name	Ist 2022 Fr.	Budget 2022 Fr.	Abweichung Ist-Budget 2022 Fr.	in %	Kommentar Abweichung Ist-Budget 2022
Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	-355'892	-625'000	269'109	-43.1	weniger Sozialhilfe, Rückerstattungen IV-Fälle
Übrige allgemeine Dienste	-912'382	-1'350'617	438'235	-32.4	höhere interne Verrechnungen (Leiter Tiefbau/Werke, Gesellschaft/Sicherheit), tiefere Beratungskosten, Verlaufsbonus KTG 2019-21, Unfalltaggeld
Sondersteuern	1'914'409	1'452'500	461'909	31.8	höhere Grundstückgewinnsteuern
Allgemeine Gemeindesteuern	13'220'130	12'719'196	500'933	3.9	höhere Einkommenssteuern natürliche Personen, höhere Gewinnsteuern juristische Personen

Die Gemeindesteuern liegen wiederum 0.5 Mio. Franken über dem Budget und die Grundstückgewinnsteuern liegen nach einem ausserordentlich tiefen Vorjahr 0.5 Mio. Franken über dem Budget. Sie konnten die negativen Abweichungen aus den Finanzliegenschaften durch die Verschiebung des Verkaufs Kindergarten Bettswil (noch nicht realisierter Gewinn von 0.6 Mio. Franken) und die Wertberichtigung auf dem Grundstück im Sunneberg von 0.3 Mio. Franken aufgrund der Umzonung kompensieren.

Grosse Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr und dem Budget mussten wiederum im Bereich der Pflegefinanzierung hingenommen werden. Die gestiegenen Energiepreise führten zu höheren Heizkosten bei den Verwaltungs- und Schulliegenschaften. Die internen Verrechnungen wurden verursachergerechter den einzelnen Funktionen zugeordnet, aber heben sich in der Summe über die ganze Gemeinde gegenseitig auf.

Bei den Ergänzungsleistungen zur AHV/IV und der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe sind die Kosten dank weniger Fällen und Rückerstattungen tiefer als budgetiert ausgefallen. Die Teilrücknahme einzelner Funktionen im Asylwesen hat netto zu einer Kostenersparnis geführt.

Investitionsrechnung 2022

Die Investitionsrechnung schliesst bei Bruttoinvestitionen von Fr. 3'140'260.92 und Einnahmen von Fr. 1'128'273.36 mit Nettoinvestitionen von Fr. 2'011'987.56 und damit Fr. 547'387.56 höher ab als geplant, vor allem wegen Verschiebungen aus dem Vorjahr.

Grösste Abweichungen zum Budget 2022 (Verwaltungs- und Finanzvermögen):

Name	Ist 2022 Fr.	Budget 2022 Fr.	Abweichung Fr.	in %	Kommentar
Erweiterung Schulanlage Maiwinkel	1'084'550	236'000	848'550	359.6	zeitliche Verzögerung vom Vorjahr, Zusatzkredite
Verkauf Kindergarten Bettswil (nur Buchwert)	-50'000	-481'000	431'000	-89.6	Verschiebung auf 2023

Name	Ist 2022 Fr.	Budget 2022 Fr.	Abweichung Fr.	in %	Kommentar
Wärmeverbund Zentrum Contracting EKZ	165'688		165'688		neue Verbuchung als Finanzierungsleasing gemäss Anweisung Gemeindeamt
Aussenwaschplatz Fahrzeuge Werkhof	78'916		78'916		Verschiebung vom Vorjahr
Erweiterung Pflegewohnung Kirchstrasse 4 (netto)	260'446	200'000	60'446	30.2	zeitliche Verzögerung, Mehrkosten
Wappenswilerbach Sanierungen		50'000	-50'000	-100	in Erfolgsrechnung verbucht da unter 30'000
Friedhof Aufbahrungshalle, Parkplatz und Materiallager		50'000	-50'000	-100	Verschiebung auf 2023
Kanalisationsanschlussgebühren	-266'827	-140'000	-126'827	90.6	mehr Neu- und Ausbauten
Sportplatz Tannacher: Rasensanierung		150'000	-150'000	-100	Verschiebung auf 2023
Feuerwehr: Ersatz Klein-Ersteinsatzfahrzeug	5'345	173'000	-167'655	-96.9	Lieferung erst 2023 möglich
Schulanlage Adetswil: Ersatz Turnhalle inkl. Aula		200'000	-200'000	-100.0	Verzögerung Planung, Vorstudien und Bauherrenbegleitung in Erfolgsrechnung
Wasseranschlussgebühren	-402'355	-200'000	-202'355	101.2	mehr Neu- und Ausbauten
Grösste Abweichungen	**875'763**	**238'000**	**637'763**		Abweichung > 50'000
Restliche Investitionen	1'136'224	1'226'600	-90'376		
Total	**2'011'988**	**1'464'600**	**547'388**		

Mit dem erwirtschafteten Cashflow von 2.5 Mio. Franken konnten die im Jahr 2022 relativ tiefen Nettoinvestitionen des Verwaltungsvermögens zu 122 % aus eigenen Mitteln finanziert werden. Die flüssigen Mittel haben sich von 3.3 Mio. Franken um 5.6 Mio. Franken auf 8.9 Mio. Franken erhöht. Das Nettovermögen pro Einwohner/in hat sich um Fr. 65.00 auf Fr. 1'245.00 (Vorjahr Fr. 1'180.00) erhöht.

Erreichung der finanzpolitischen Ziele

Die drei finanzpolitischen Ziele des Gemeinderates wurden mit dem Jahresabschluss 2022 wie folgt erreicht:

Nr.	Ziel	Bezug	Wert	
1.	Mittelfristiger Ausgleich der Erfolgsrechnung über 8 Jahre	2015 - 2022	879'304 Fr.	☑
2.	Nettoschuld nicht grösser als Fr. 1'000.00 pro Einwohner/in („Bäretswiler Schuldenbremse")	31.12.2022	-1'245 Fr. (Vermögen)	☑
3.	Bäretswil ist eine der steuergünstigsten Gemeinden im Zürcher Oberland	2022	106 %	☑

Prüfergebnis der Revisionsgesellschaft

Die Revisionsgesellschaft Balmer-Etienne AG hat die Jahresrechnung mittels einer Zwischenrevision (Sachbereichsprüfung) am 24. und 25. Oktober 2022 und einer Schlussrevision am 20. und 21. März 2023 geprüft. Der Revisionsbericht liegt vor. Die Revisionsgesellschaft bestätigt, dass die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Rechnungsjahr

den für die Gemeinde geltenden Vorschriften entspricht und empfiehlt deshalb dem Gemeinderat, die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen. Die im umfassenden Bericht aufgeführten Feststellungen werden an der Finanzausschusssitzung vom 10. Mai 2023 traktandiert und daraufhin wird dem Gemeinderat an der Sitzung vom 7. Juni 2023 ein Aktionsplan beantragt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission Bäretswil
Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung 2022 der Gemeinde Bäretswil in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 12. April 2023 geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Jahresrechnung 2022

Erfolgsrechnung:	Gesamtaufwand	Fr.	30'247'698.48
	Gesamtertrag	Fr.	31'023'173.85
	Ertragsüberschuss	Fr.	775'475.37
Investitionsrechnung VV:	Ausgaben	Fr.	3'135'876.82
	Einnahmen	Fr.	-1'078'273.36
	Nettoinvestition	Fr.	2'057'603.46
Investitionsrechnung FV:	Ausgaben	Fr.	4'384.10
	Einnahmen	Fr.	-50'000.00
	Nettoinvestitionen	Fr.	-45'615.90
Bilanz:	Bilanzsumme	Fr.	48'238'151.05

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 22'915'736.80.

2. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der Gemeinde Bäretswil finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.
3. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
4. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2022 der Gemeinde Bäretswil entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

Diskussion
Ramon Strittmatter dankt der Verwaltung und den Behörden für ihre Arbeit. Es werden keine Anträge gestellt. Das Wort wird nicht weiter verlangt.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten stimmen dem Antrag mit grossem Mehr zu.

Gemeindeversammlung 1. GV

Protokoll vom 14. Juni 2023

Beschluss Gemeindeversammlung

1. Die Jahresrechnung 2022 der Politischen Gemeinde Bäretswil wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
   - Gemeinderat
   - Rechnungsprüfungskommission
   - Abteilung Finanzen
   - Akten

Gemeindeversammlung **1. GV**

Protokoll vom **14. Juni 2023**

Beschluss-Nr. **2023-2**

Geschäft-Nr. **6.1.1.11 / 2019-297**

Nicht-Genehmigung der Bauabrechnung über den Erweiterungsbau Kirchstrasse 4, Alters- und Pflegewohnung mit Kosten von Fr. 2'092'057.02 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 217'057.02 (davon Fr. 150'000.00 teuerungsbedingte Mehrkosten)

Antrag
Der Gemeinderat beantragt mit Beschluss vom 15. Februar 2023 der Gemeindeversammlung:

Genehmigung der Bauabrechnung über den Erweiterungsbau Kirchstrasse 4, Alters- und Pflegewohnung mit Kosten von Fr. 2'092'057.02 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 217'057.02 (davon Fr. 150'000.00 teuerungsbedingte Mehrkosten)

Referent: Ressortleiter Liegenschaften Beat Häfliger

Ausgangslage
Die Stimmberechtigten haben am 9. Februar 2020 einen Kredit als Gemeindeanteil von Fr. 1'875'000.00 für den Erweiterungsbau der Alters- und Pflegewohnungen an der Kirchstrasse 4 bewilligt. Die Genossenschaft Alterswohnung Bäretswil (GAB) beteiligt sich an den Gesamtkosten des Bauprojekts von Fr. 2'800'000.00 ebenfalls mit einem Kostenanteil von Fr. 925'000.00.

Das Bauprojekt umfasste im Wesentlichen den Anbau von Balkonen bei den Alterswohnungen sowie die Erweiterung der Räume der Pflegewohnung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss an die betrieblichen Bedürfnisse. Das Bauvorhaben erfüllt die betrieblichen Erwartungen.

Während der Bauphase musste eine hohe Bauteuerung aufgefangen werden. Ferner mussten teilweise für Bauteile andere Materialien eingesetzt werden oder die Ausführung wurde anders bestimmt. Es erfolgten ebenfalls bauliche Anpassungen an betriebliche Bedürfnisse. Insgesamt weist die Bauabrechnung Mehrkosten von Fr. 217'057.02 (11.5 %) aus. Davon beläuft sich die Bauteuerung auf Fr. 150'000.00. Infolge der Mehrkosten haben die Stimmberechtigten die Bauabrechnung inkl. der Mehrkosten zu genehmigen.

Die Ausführung des gemeinsamen Bauprojektes war komplex, weil auch während der Bauphase der Betrieb der Pflegewohnung und die Mietverhältnisse der Wohnungen aufrecht gehalten wurden.

Die finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens wurde mit der GAB vertraglich vereinbart. Problematisch dabei sind diejenigen Kostenteile, welche nicht zu 100 % entweder der GAB oder der Gemeinde zugewiesen werden können. Solche Kosten wurden nach Bauende auf die Parteien aufgeteilt.

Die Pflegewohnung, welche vom Spitex-Verein betrieben wird, wurde räumlich vergrössert, was zu einem erhöhten Mietzins zulasten des Spitex-Vereins geführt hat. Der Gemeinderat bedauert die Kostenüberschreitung ausserordentlich.

<u>Abstimmungsempfehlungen</u>
Gemeinderat: Zustimmung
Rechnungsprüfungskommission: Ablehnung

Gemeindeversammlung 1. GV

Protokoll vom 14. Juni 2023

Die Vorlage im Detail

Die Stimmberechtigten haben am 9. Februar 2020 einen Kredit als Gemeindeanteil von Fr. 1'875'000.00 für den Erweiterungsbau der Alters- und Pflegewohnungen an der Kirchstrasse 4 bewilligt. Die Genossenschaft Alterswohnung Bäretswil (GAB) beteiligt sich an den Gesamtkosten des Bauprojekts von Fr. 2'800'000.00 ebenfalls mit einem Kostenanteil von Fr. 925'000.00.

Das Bauprojekt umfasste im Wesentlichen den Anbau von Balkonen bei den Alterswohnungen sowie die Erweiterung der Räume der Pflegewohnung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss an die betrieblichen Bedürfnisse. Das Bauvorhaben erfüllt die betrieblichen Erwartungen.

Aufstellung Gesamtkosten Urnenabstimmung 9. Februar 2020

Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag Fr.	Gemeinde Fr.	GAB Fr.	Allgemein Fr.
Vorbereitungsarbeit	200'000.00	60'000.00	40'000.00	100'000.00
Rohbau 1	540'000.00	230'000.00	160'000.00	150'000.00
Rohbau 2	575'000.00	385'000.00	160'000.00	30'000.00
Haustechnik	595'000.00	470'000.00	50'000.00	75'000.00
Ausbau	255'000.00	210'000.00	15'000.00	30'000.00
Honorare	445'000.00	0.00	0.00	445'000.00
Umgebung	40'000.00	0.00	0.00	40'000.00
Baunebenkosten	150'000.00	20'000.00	0.00	130'000.00
Total 1	**2'800'000.00**	**1'375'000.00**	**425'000.00**	**1'000'000.00**
50 % Allgemein		500'000.00	500'000.00	
Total 2	**2'800.000.00**	**1'875'000.00**	**925'000.00**	

Gemeindeversammlung 1. GV

Protokoll vom 14. Juni 2023

Kreditabrechnung

Die gesamten Kosten werden auf die beiden Bauherrschaften (Gemeinde und GAB) gemäss folgenden Kostenverteiler aufgeteilt. Dies ergibt folgende Gesamtübersicht:

Gewerk	KV 2019 Fr.	Abrechnung Fr.	Gemeinde Fr.	GAB Fr.	Allgemein Fr.
Vorbereitungs-arbeiten	200'000.00	4'482.65	0.00	0.00	4'482.65
Rohbau 1	540'000.00	933'609.20	508'622.29	343'924.46	81'062.45
Rohbau 2	575'000.00	438'966.20	225'968.15	212'042.55	955.50
Haustechnik	595'000.00	679'083.50	622'006.22	57'077.29	00.00
Ausbau	255'000.00	461'493.30	280'224.18	157'485.27	23'783.85
Honorare	445'000.00	469'812.05	39'432.70	14'776.50	415'602.85
Umgebung	40'000.00	114'625.20	68'775.12	15'850.08	0.00
Bauneben-kosten	150'000.00	161'138.77	12'303.66	5'273.00	143'562.12
Total 1			1'757'332.31	836'429.14	669'449.42
50 % Allgemein*			334'724.71	334'724.71	
Total 2	2'800'000.00	3'263'210.87	2'092'057.02	1'171'153.85	
Mehrkosten		**463'210.82**	**217'057.02**	**246'153.80**	
In Prozenten	100 %	16.5 %			

*Die Allgemeinkosten sind Kosten, welche von beiden Parteien zu gleichen Teilen finanziert werden. Der Kostenverteilung wurde durch die Baukommission nach Bauende besprochen und bewilligt.

Die detaillierten Zahlen zur Bauabrechnung, aufgeteilt auf die einzelnen Arbeitsgattungen, finden sich im Gemeinderatsbeschluss GRB 2023-24 vom 15. Februar 2023.

Gemeindeanteil Bäretswil und Mehrkosten

Der Gemeindeanteil an den Baukosten beträgt Fr. 2'092'057.02.

Bezeichnung	Kostenvoranschlag 2019 Fr.	Abrechnung Fr.	Abweichung Fr.
Gemeindeanteil Kredit	1'875'000.00	2'092'057.02	217'057.02
In Prozenten	100 %	111.5 %	11.5 %

Erläuterungen zu den wesentlichen Abweichungen

Es werden nachfolgend diejenigen Kostenabweichungen von mehr als Fr. 40'000.00 aufgelistet und begründet.

Arbeitsgattung	Differenz Fr.	Begründung
Pfähle	-82'500.00	Minderkosten. Die Pfähle wurden im Rahmen des Baugrubenaushubs erstellt. Die Kosten wurden auf diese Arbeitsgattung verschoben.
Baugrubenaushub	137'083.95	Mehrkosten durch längere Pfähle zur Verstärkung der Stabilisation des Anbaus
Baugrubenabschluss	-47'500.00	Minderkosten. Die Kosten sind in der Arbeitsgattung Baugrubenaushub enthalten.
Gerüste	51'062.45	Mehrkosten Witterungs-Schutzmassnahmen (Notdach), zusätzliches umstellen Gerüst für Elementmontage
Elemente in Beton	196'000.00	Mehrkosten Systemänderung Komplettelement anstatt Ortsbetonbauteile, wurde in KV zu knapp kalkuliert.
Fenster in Holz-Metall	-52'909.35	Mehrkosten für zusätzliche Fenster statt Wintergarten (Verschiebung aus BKP 221.8) Balkonfenster im Altbau wurden nicht ausgeführt, Anpassungen bestehende Fenster Altbau

Arbeitsgattung	Differenz Fr.	Begründung
Spez. lichtdurchlässige Bauteile	-244'000.00	Minderkosten. Projektänderung Wintergarten massiv und Geländer Metall. Die Aufwendungen sind in andere Arbeitsgattung verschoben worden.
Spenglerarbeiten	80'109.20	Mehrkosten für Absturzsicherungen Flachdach, Abdichtungen Fundamente auf Garagendecke. Mehrfläche Flachdach Bereich Wintergarten, Kontrolle Flachdach und Altbau Schadstellen beheben. Mehraufwand Sanierung Dachränder
Verputzte Aussenwärmedämmung	105'994.30	Mehrkosten Brandriegel da unvorhergesehene Auflage Brandschutz, komplettes neues Verputzen des bestehenden Gebäudes, Behebung versteckter Bauschaden bestehendes Gebäude
Rollladen	-40'000.00	Andere Ausführungsart mit Lamellen gewählt
Elektroanlagen	52'643.20	Mehrkosten neue Hauptverteilung infolge Leistungserhöhung Elektroanschluss, grössere Küche, diverse Anpassungen
Gipserarbeiten	42'500.00	Mehraufwand sowie Leichtbauwände von einem andere BKP übertragen
Innentüren aus Metall	-21'477.00	Minderkosten durch Projektänderung, weniger Schiebetüren
Allg. Metallbauarbeiten	100'081.20	Geländer in Metall anstelle Glas, abändern best. Geländer, Konsolen für Balkonelemente
Brandschutz Garagendecke	66'876.20	Nicht vorhersehbare Auflage durch Brandschutz
Gärtnerarbeiten	69'588.20	Mehrkosten, Beläge Gartensitzplatz komplett neu, Entwässerung erneuert, Anpassung Pflegezimmer, Räumungen
Übrige Baunebenkosten	44'795.97	Interne Kosten Abteilung Liegenschaften, Protokolle der Baukommission, Kosten für den Bau welche keiner BKP zugeordnet werden können
Reserven Unvorhergesehenes	-40'000.00	Reserve zuhanden Mehrkosten in den BKP aufgebraucht
Total	463'210.87	

Übersicht der zusätzlichen Bauteile

Während der Bauphase sind zusätzliche Aufwendungen angefallen. Diese Kosten sind in der obgenannten Auflistung aller Überschreitungen gegenüber dem Kostenvoranschlag enthalten und werden auf die beiden Bauherrschaften wie folgt aufgeteilt:

Zusätzliche Aufwendungen mit Verteiler	Total Fr.	Gemeinde Fr.	GAB Fr.
Behördliche Auflage: Brandschutz (GVZ)			
Ertüchtigung Stützen in der Tiefgarage	15'000.00	12'500.00	2'500.00
Ersatz Garagentor (Brandschutztor)	22'151.55		22'151.55
Zuluft Kanäle, Tiefgarage infolge Brandschutztor	5'000.00	5'000.00	
Brandschutzdecke in Tiefgarage	66'876.20		66'876.20
Einbau von Brandriegel pro Geschoss (alle 4 Fassaden)	20'000.00	13'000.00	7'000.00
Zusätzliche Brandschutztüre im UG	2'500.00	2'500.00	
Rollladen und Brandschutzschürze Küche zu Essraum	3'000.00	1'800.00	1'200.00
Mehrkosten Honorar Brandschutz	4'218.00	2'109.00	2'109.00
Fassadensanierung Altbau			
Versteckte Schäden im Bereich Fensterbänke	20'000.00	13'000.00	7'000.00
Aufwendigere Sanierung der Fassade	25'000.00	15'000.00	10'000.00
Notdach infolge Dauerregen	10'000.00	5'000.00	5'000.00
Projektänderungen			
Kühlzelle im Erdgeschoss	39'000.00	39'000.00	
Vergrösserung der Küche, zusätzliche Apparate	26'745.70	26'747.70	

Zusätzliche Aufwendungen mit Verteiler	Total Fr.	Gemeinde Fr.	GAB Fr.
Umgebungsarbeiten	30'000.00	18'000.00	12'000.00
Total zusätzliche Aufwendungen	289'491.45	153'654.70	135'836.75

Zusammenfassung zu den Mehrkosten

Es sind nicht alle Einzelpositionen der Mehrkosten teuerungsbedingt entstanden. Bei einigen Positionen wurden während der Bauphase Veränderungen vorgenommen, indem anderes Material eingesetzt oder die Ausführung anders bestimmt wurde. Auch haben sich Differenzen ergeben zwischen der Planung und der Bauausführung, weil man erst dann festgestellt hat, dass die ursprüngliche Absicht baulich nicht umsetzbar ist oder sich in betrieblicher Hinsicht nicht als vorteilhaft auswirkt. In kreditrechtlicher Hinsicht hätte die Baukommission bei einzelnen Positionen Zusatzkredite einholen sollen oder einzelne Ausgaben, wie zum Beispiel den Brandschutz, als gebundene Ausgaben bewilligen lassen müssen.

Das Bauvorhaben ist technisch anspruchsvoll, weil der Erweiterungsbau an den Altbau angebaut wurde. Gleichzeitig musste der Spitex-Verein den Betrieb der Pflegewohnung aufrechterhalten und seitens der GAB bestanden ungekündigte Mietverhältnisse von Alterswohnungen. Dies bedeutet, dass der Erweiterungsbau während Vollbetrieb der Pflegewohnungen und mit bestehenden Mieterschaften durchgeführt werden musste.

Hinzu kommt, dass die beiden Trägerschaften GAB und Gemeinden unterschiedlich organisiert sind und seitens der Gemeinde die Kompetenzregelungen anspruchsvoller vorgegeben sind als bei der GAB.

Die finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens wurde vertraglich vereinbart. Problematisch dabei sind diejenigen Kostenteile, welche nicht zu 100 % entweder der GAB oder der Gemeinde zugewiesen werden können. Solche Kosten wurden nach Bauende in entsprechenden Verhandlungen aufgeteilt. Dies führte dazu, dass verschiedene Einzelpositionen erst am Schluss teilweise vollständig entweder der Gemeinde oder der GAB oder anteilsmässig beiden Parteien zugewiesen werden konnten. Somit konnte die Genauigkeit aller Kosten und Mehrkosten der Gemeinde erst nach Bauende und der Verhandlungsgespräche mit der GAB festgestellt werden.

Mietverhältnis mit dem Spitex-Verein

Der Kostenanteil der Gemeinde am Erweiterungsbau umfasst den Teilbereich der Pflegewohnung. Für die Organisation und den Betrieb der Pflegewohnung besteht zwischen der Gemeinde und dem Spitex-Verein Bäretswil eine Leistungsvereinbarung. Der Spitex-Verein wurde von Anfang an im Bauprojekt miteinbezogen, so dass die betrieblichen Bedürfnisse optimal abgedeckt werden konnten. Im gleichen Zug wurde auch mit dem Spitex-Verein Bäretswil vereinbart, dass die Baukosten bzw. die anteilsmässigen Kosten des Erweiterungsbaus für den Betrieb der Pflegewohnungen mit einer Erhöhung des Mietzinses refinanziert werden. Mit dem Spitex-Verein wurde der Mietvertrag bereits angepasst. Der Jahres-Mietzins erhöht sich infolge des Erweiterungsbaus um rund Fr. 100'000.00 auf Fr. 201'500.00 pro Jahr (bzw. neu Fr. 16'792.00 pro Monat).

Stellungnahme des Gemeinderats

Es steht ausser Frage, dass die Mehrkosten bei diesem Bauprojekt mit 11.5 % hoch sind. Obwohl die Bauteuerung mit 8 %, umgerechnet rund Fr. 150'000.00, ausserordentlich hoch war, lassen sich damit nicht alle Mehrkosten begründen. Der Gemeinderat hält fest, dass einzelne

Kostenpositionen erst bei Bauende entweder der Gemeinde oder der GAB zugewiesen werden konnten. Die Baukommission hatte zwar die gesamten Baukosten im Überblick, doch fehlte die Detailbetrachtung je Partei auf Grund der unklar zuweisbaren Baukosten. Die Mehrkosten sind für den Gemeinderat unangenehm und er bedauert, dass die Stimmberechtigten mit der Bauabrechnung gleichzeitig eine Kostenüberschreitung genehmigen müssen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission Bäretswil
Mit dem Abschied vom 23. März 2023 beantragt die Rechnungsprüfungskommission der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung inklusive des Nachtragskredites abzulehnen.

Die RPK hält Folgendes fest:

- Die Prüfung der RPK basiert auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2023, weiterführenden Unterlagen, sowie einer eingehenden Besprechung mit Vertretern der Bauherrenschaft und Vertretern des Ressorts Liegenschaften.
- Die Kreditabrechnung zeigt Mehrkosten zu Lasten der Gemeinde von Fr. 217'057 (11.5%) auf. Die Mehrkosten werden mit baulichen Anpassungen sowie der hohen Bauteuerung während der Bauphase begründet.
- Einen Teil der Mehrkosten erklärt sich durch Mehraufwendungen im Bereich von Sanierungen der existierenden Bauten sowie dem Brandschutz. Es fällt jedoch auf, dass ein grosser Teil der Mehrkosten aufgrund von zahlreichen Projektänderungen resultierte. Die Projektänderungen waren zum Teil betrieblicher Natur, weil man erst bei der Bauausführung festgestellt hatte, dass die ursprüngliche Absicht baulich nicht umsetzbar war oder sich in betrieblicher Hinsicht nicht als vorteilhaft auswirkten. Zum anderen Teil handelte es sich grösstenteils um Mieterwünsche. Aus Sicht der RPK ist es doch erstaunlich, dass so zahlreiche Projektänderungswünsche in das Projekt eingeflossen sind und nicht sorgfältiger budgetiert wurde.
- Die RPK anerkennt, dass Budgetüberschreitungen vorkommen können, auch ist sie sich bewusst, dass das Projekt mit zwei Bauherrschaften komplexer in der Abwicklung und Koordination war.
- Ebenfalls begrüsst die RPK, dass der neu berechnete, erheblich erhöhte Mietzins für den Grundmieter der Pflegewohnungen, die Spitex, die zukünftigen Kosten im Finanzaufwand der Gemeinde (Amortisation und Verzinsung der Investition) voraussichtlich umfassend decken wird.
- Sie stellt jedoch fest, dass man es während der gesamten Bauzeit versäumt hat für einzelne Positionen und Projektänderungen Zusatzkredite einzuholen oder einzelne Ausgaben, wie zum Beispiel den Brandschutz, als gebundene Ausgaben bewilligen zu lassen, wie es das geltende Kreditrecht klar vorgibt.
- Dieses Vorgehen ist finanzrechtlich nicht zulässig und kann so nicht akzeptiert werden. Es soll zudem haushälterisch mit den Finanzen umgegangen werden.
- Ebenfalls bedauert die RPK, dass ein grosser Teil der Mehrkosten pauschal mit 8.1% Teuerung begründet wird und man es unterlassen hat in der aktuellen, ausserordentlichen Situation die effektiven operativen Mehrkosten durch Bau- oder Materialänderungen aufzuzeigen.
- Für die Zukunft fordert die RPK, dass solch grosse Projekte sorgfältiger budgetiert werden, um entsprechende Mehrkosten zu vermeiden. Ebenfalls erachtet es die RPK als zwingend, einer Professionalisierung des internen Projektkostencontrollings oberste Prio-

rität einzuräumen, damit die kreditrechtlichen Vorgaben bei Kostenüberschreitungen in Zukunft konsequent eingehalten werden.

In Abwägung der obgenannten Feststellungen beantragt die RPK der Gemeindeversammlung, die Kreditabrechnung inklusive Nachtragskredit über Fr. 217'057.02 abzulehnen.

Hinweis Gemeinderat zum Antrag der RPK
Die RPK beantragt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Bauabrechnung. Die Nichtgenehmigung stellt nach § 116 Gemeindegesetz eine politische Missfallenskundgebung dar. Die RPK will damit bewirken, dass der Gemeinderat bei zukünftigen Projekten kreditrechtlich sorgfältig und korrekt handelt. 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 Decharge- (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.

Abstimmungsempfehlungen
Gemeinderat: Genehmigung
Rechnungsprüfungskommission: Ablehnung

Diskussion
Thomas Leu führt aus, dass sich die FDP intensiv mit diesem Geschäft befasst habe. Er nehme mit Freude entgegen, dass sich der Gemeinderat „bessern" will. Die Rechnungen des Bauprojekts seien bezahlt und es gehe jetzt darum, in die Zukunft zu blicken, da mehrere Projekte anstehen. So erhofft sich Thomas Leu, dass sich der Gemeinderat Massnahmen zur Verhinderung von Kostenüberschreitungen überlege und diese anwende. Die FDP empfiehlt Ablehnung der Bauabrechnung.

Babette Brunner erkundigt sich, ob bereits Kontrollmechanismen bestehen, damit das Versprechen des Gemeinderates nach einem Kostencontrolling eingehalten werden könne. Die Finanzkontrollinstrumente werden, so die Gemeinde, konsequent eingehalten.

Susanne Gerber, SVP erklärt, dass die SVP die Bauabrechnung ebenfalls ablehne und die Erläuterungen der RPK unterstütze. Das Finanzcontrolling sei notwendig. Die Ablehnung der Bauabrechnung sei ein Zeichen dafür, dass die Gemeinde mit den Zahlen sorgfältiger umgehen müsse.

Daniel Bosshard fragt an, ob der Kanton für ein Projektcontrolling eingesetzt werden könne. Teodoro Megliola erwähnt, dass die Prozessänderungen pendent seien und dass diese inskünftig funktionieren müssen. In diesen Belangen könne der Kanton der Gemeinde keine Unterstützung bieten.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten lehnen die Bauabrechnung mit grösserem Mehr ab.

Gemeindeversammlung 1. GV

Protokoll vom 14. Juni 2023

Beschluss Gemeindeversammlung

1. Die Bauabrechnung über den Erweiterungsbau Kirchstrasse 4, Alters- und Pflegewohnung mit Kosten von Fr. 2'092'057.02 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 217'057.02 (davon Fr. 150'000.00 teuerungsbedingte Mehrkosten) wird abgelehnt.

2. Mitteilung an:
   - Rechnungsprüfungskommission
   - Abteilung Liegenschaften
   - Abteilung Finanzen
   - Abteilung Gesellschaft und Sicherheit
   - Akten

Gemeindeversammlung **1. GV**

Protokoll vom **14. Juni 2023**

Beschluss-Nr. **2023-3**

Geschäft-Nr. **6.1.2.3 / 2020-89**

Genehmigung der Bauabrechnung über den Erweiterungsbau der Schulanlage Maiwinkel mit Kosten von Fr. 3'664'395.12 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 173'095.12 (davon Fr. 277'000.00 teuerungsbedingte Mehrkosten)

Antrag
Der Gemeinderat beantragt mit Beschluss vom 15. Februar 2023 der Gemeindeversammlung die:

Genehmigung der Bauabrechnung über den Erweiterungsbau der Schulanlage Maiwinkel mit Kosten von Fr. 3'664'395.12 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 173'095.12 (davon Fr. 277'000.00 teuerungsbedingte Mehrkosten)

Referent: Ressortleiter Liegenschaften Beat Häfliger

Das Wichtigste in Kürze
An der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 wurde ein Objektkredit von Fr. 3'420'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Maiwinkel an der Maiwinkelstrasse 23, bewilligt. Das Bauprojekt umfasst einen zweigeschossigen Ergänzungsbau in Holzmodul-Bauweise. Der gläserne Zwischenbau mit behindertengerechtem Eingangsbereich, Aufenthaltsfläche, Lift und Treppe verbindet den Neu- und Altbau. Im Altbau wurden die Klassenzimmer inkl. Gruppenraum auf den aktuellen Standard angepasst. Ferner wurden zwei WC-Anlagen inkl. Duschmöglichkeiten gebaut und das Lehrerzimmer erweitert. Während der Bauphase haben sich bauliche Anpassungen ergeben, welche mit Zusatzkrediten durch den Gemeinderat bewilligt wurden. Die hohe Bauteuerung von 8.1 % (Fr. 277'000.00) generierte Mehrkosten von Fr. 173'095.12 (4.95 %). Infolge der Mehrkosten haben die Stimmberechtigten die Bauabrechnung inkl. der Mehrkosten zu genehmigen.

Der Gemeinderat bedauert die Mehrkosten bei diesem Bauprojekt. Auf Grund der kurzen Bauzeit wurde mit keiner Bauteuerung gerechnet. Dies war rückblickend betrachtet eine Fehleinschätzung, weil gerade in dieser Zeit die Bauteuerung beinahe explosiv in die Höhe geschossen ist und die Kosten für das Baumaterial (z. B. Holz) stark gestiegen sind.

Abstimmungsempfehlungen
Gemeinderat: Zustimmung
Rechnungsprüfungskommission: Zustimmung

Gemeindeversammlung 1. GV

Protokoll vom 14. Juni 2023

Die Vorlage im Detail

An der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 wurde ein Objektkredit von Fr. 3'420'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Maiwinkel an der Maiwinkelstrasse 23, bewilligt. Das Bauprojekt umfasst einen zweigeschossigen Ergänzungsbau in Holzmodul-Bauweise. Der gläserne Zwischenbau mit behindertengerechtem Eingangsbereich, Aufenthaltsfläche, Lift und Treppe verbindet den Neu- und Altbau. Im Altbau wurden die Klassenzimmer inkl. Gruppenraum auf den aktuellen Standard angepasst. Ferner wurden zwei WC-Anlagen inkl. Duschmöglichkeiten gebaut und das Lehrerzimmer erweitert. Während der Bauphase haben sich bauliche Anpassungen ergeben, welche mit Zusatzkrediten durch den Gemeinderat bewilligt wurden.

Übersicht Kredit

Beschlussdatum	Gremium	Ungebunden Fr.	Betrag Total Fr.
29.11.2020	Urne	3'420'000.00	3'420'000.00
27.10.2021	GR Zusatzkredit	20'300.00	20'300.00
16.02.2022	GR Zusatzkredit	51'000.00	51'000.00
Total			Fr. 3'491'300.00

Kreditabrechnung

Die mit der Buchhaltung übereinstimmende Bauabrechnung (Konto 2170.5040.00/INV00022 und Konto 2170.5060/INV00022, Schulanlage Maiwinkel Erweiterung) sieht wie folgt aus:

Arbeitsgattung	KV Fr.	Rechnung Fr.	Differenz Fr.
Grundstück	0.00	155.00	155.00
Vorbereitungsarbeit	46'500.00	60'673.60	14'173.60
Gebäude	3'018'700.00	3'175'167.91	156'467.91
Umgebung	140'000.00	197'325.65	57'325.65
Baunebenkosten	96'500.00	140'383.21	43'883.21
Reserve	38'300.00	0.00	0.00
Ausstattung	80'000.00	90'689.75	10'698.75
Total 1	**3'420'000.00**	**3'664'395.12**	**244'395.12**
Zusatzkredite	71'300.00		-71'300.00
Total 2	**3'491'300.00**	**3'664'395.12**	**173'095.12**
Prozent	100.00 %	104.95 %	4.95 %

Erläuterungen zu den wesentlichen Abweichungen
Es werden nachfolgend diejenigen Kostenabweichungen von mehr als Fr. 20'000.00 aufgelistet und begründet.

Arbeitsgattung	Begründung	Differenz Fr.
Zimmerarbeiten	Mehrkosten, das ursprünglich geplante Baubuchenholz war nicht lieferbar, Systemänderung Ausführung in Fichtenholz: Mehraufwand Planung und Ausführung, höhere Dimensionierung, grösserer Materialbedarf	36'000.00
Fenster aus Alu	Ausführung mit Arbeitsgattung für spezielle lichtdurchlässige Bauteile (Ausführung durch Metallbauer)	-125'000.00
Spezielle Lichtdurchlässige Bauteile	Verschiebung von der Arbeitsgattung keine Fenster aus Alu, Ausführung durch Metallbauer	125'000.00
Elektroanlagen	Minderkosten, Optimierung der Ausführung	-30'000.00
Wärmeverteilung	Minderkosten, Optimierung der Ausführung	-28'000.00
All. Metallbauten	Verschiebung in Arbeitsgattung Metall	53'000.00
Innentüren Holz	Verschiebung von Arbeitsgattung Metall	-53'000.00
Geräte	Mehraufwand, Neubau Spielplatz (GR Beschluss)	40'000.00
Ausstattung	Mehraufwand, Einbau Multimediainfrastruktur (GR Beschluss)	20'300.00

Zusammenfassung zu den Mehr- und Minderkosten
Vereinzelnde Positionen sind nicht nur infolge der Teuerung höher ausgefallen. Teilweise musste während der Bauphase die Materialwahl aufgrund der Unverfügbarkeit und der terminlichen Dringlichkeit angepasst werden. Der Gemeinderat hat für die Mehraufwände, auf Antrag der Baukommission, während der Ausführungsphase für den Endausbau und der Bereitstellung der Multimediainfrastruktur in den Klassenzimmern ein Zusatzkredit von Fr. 20'300.00 und für die Mehraufwände des Spielplatzes sowie der Aussenanlage einen Zusatzkredit von Fr. 51'000.00 zulasten der Finanzkompetenz des Gemeinderates bewilligt. In der Detailphase konnten durch Optimierungen Kostenminderungen erreicht werden.

Bauteuerung
Aufgrund des Zürcher Baukostenindexes, welcher im Zeitraum vom April 2010 bis April 2020 eine Bauteuerung von 0.2 Punkten aufwies, wurde in der Weisung des Baukredits zuhanden Urnenabstimmung vom 29. November 2020 erwähnt, dass angesichts der kurzen Bauzeit mit keiner Bauteuerung zu rechnen ist.

Die Bauteuerung ist zwischen Baubeginn und Bauende gemäss Zürcher Baukostenindex massiv von 101.1 Punkte (April 2020) auf 109.2 Punkte (April 2022) gestiegen. Dies würde auf die Bausumme von 3.42 Mio. Franken eine Bauteuerung von rund Fr. 277'000.00 (8.1 %) ausmachen.

Unter Berücksichtigung der Bauteuerung resultiert eine teuerungsbereinigte Abrechnung:

Baukredit	Fr.	3'420'000.00
Zusatzkredite	Fr.	71'300.00
Bauteuerung	Fr.	277'000.00
erhöhter Baukredit	Fr.	3'768'300.00
Bausumme	Fr.	3'664'395.12
teuerungsbereinigte Minderkosten	Fr.	-103'904.88

Bericht der Baukommission

Unter der Leitung des Ressortleiters Liegenschaften wurde eine Baukommission bestellt, welcher der Ressortleiter Bildung, der Leiter Liegenschaften, ein Lehrervertreter und der Hauswart des Schulhauses Maiwinkel angehörten. Als Berater stand der Baukommission die KLP Architekten AG, Zürich beiseite. Weitere Fachpersonen wurden bauseits bei Bedarf beigezogen.

Das Bauprojekt wurde plangemäss fertiggestellt. Der Bau hat sich in der Praxis als sehr gut bewährt und fügt sich ideal in die bereits vorhandene Struktur ein. Es bestehen noch wenige Baumängel, welche laufend behoben werden. Insgesamt zieht die Baukommission ein positives Fazit über das Bauprojekt und ist mit der Bauausführung zufrieden.

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Mehrkosten liegen mit Fr. 173'095.12 bzw. 4.95 % über dem bewilligten Baukredit. Diese Mehrkosten sind unterschiedlicher Natur. Die Bauteuerung war sehr hoch, was zu Mehrkosten insbesondere bei gewissen Materialien (Beton, Holz, Metall) geführt haben. Zusätzliche Ausbauten und wesentliche Verbesserungen wurden mit Zusatzkrediten durch den Gemeinderat bewilligt. Ansonsten ist der Umbau so durchgeführt worden, wie der Baukredit an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 beantragt wurde.

Der Gemeinderat bedauert die Kostenüberschreibung und dass er im Zeitpunkt des Kreditbeschlusses nicht erahnen konnte, wie stark und wie rasch die Bauteuerung steigen würde. Diese Mehrkosten konnten nicht durch Einsparungen aufgefangen werden.

Die Mehrkosten sind für den Gemeinderat unangenehm. Er bedauert es ausserordentlich, dass die Stimmberechtigten mit der Bauabrechnung gleichzeitig eine Kostenüberschreitung genehmigen müssen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission Bäretswil

Mit dem Abschied vom 23. März 2023 beantragt die Rechnungsprüfungskommission der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung zu genehmigen.

Dabei hält die RPK Folgendes fest:

- Die Prüfung der RPK basiert auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2023, weiterführenden Unterlagen und Gesprächen mit Vertretern des Ressorts Liegenschaften.
- Die Kreditabrechnung zeigt Mehrkosten von 7.15 % gegenüber dem im Jahr 2020 an der Urne bewilligten Objektkredit für die Erweiterung der Schulanlage Maiwinkel auf. Für Total Fr. 71'300 wurden während der Bauphase Zusatzkredite beantragt und bewilligt.
- Der Nachtragskredit beläuft sich somit auf Fr. 173'095.12 (4.95%) des bewilligten Kreditvolumens.

- Die RPK weist darauf hin, dass sie sich in ihrem Abschied zum Objektkredit im Jahr 2020 dahingehend geäussert hat, dass der dazumal im Vergleich zur Grobkostenschätzung stark erhöhte Objektkredit als äusserstes Kostendach anzusehen sei. Die vorliegende Abrechnung zeigt jedoch Mehrkosten auf.
- Die Begründung der Mehrkosten, welche zum Teil aufgrund der Unverfügbarkeit von Materialien und der terminlichen Dringlichkeit entstanden sind ist für die RPK jedoch plausibel begründet und nachgewiesen. Zudem fiel die Bautätigkeit in einen Zeitraum, welcher von einer markanten Teuerung geprägt war.
- Die RPK hätte es jedoch begrüsst, wenn die argumentativ geltend gemachte Teuerung von 8.1% während der Bauzeit durch eine Aufstellung, welche die effektiven operativen Mehrkosten der Bau- bzw. Materialänderungen aufgezeigt hätten, begleitet worden wäre.

In Abwägung der obgenannten Feststellungen beantragt die RPK der Gemeindeversammlung, der Kreditabrechnung inklusive Nachtragskredit über Fr. 173'095.12 zuzustimmen.

Abstimmungsempfehlungen
Gemeinderat: Zustimmung
Rechnungsprüfungskommission: Zustimmung

Diskussion
Hanspeter Kunz stört sich nicht an den Mehrkosten, sondern daran, dass die Bevölkerung bei der Kreditvorlage nicht richtig informiert wurde. Gemäss Mitteilungen der Gemeinde müsse das Dach des Altbaus (Maiwinkel) saniert werden und auch im neuen Kindergarten müssen bereits Erweiterungen vorgenommen werden, obwohl das Bauprojekt erst fertiggestellt wurde. Demgegenüber präzisiert der Gemeindepräsident, dass keine Totalsanierung der Gebäude vorgesehen war. Vielmehr habe sich die Gemeinde auf den klar bezeichneten Projektperimter fokussiert. Der Erweiterungsbau sowie der Umbau sei so durchgeführt worden, wie es die Gemeinde geplant habe und so wie die Stimmberechtigten den Baukredit genehmigt haben.

Hans Gantenbein stellt fest, dass es nicht das erste Mal sei, wo die Gemeindeversammlung über Mehrkosten rede. Die Planung sei wichtig, damit ein Bauprojekt sauber begleitet und ohne Kostenüberschreitung abgeschlossen werden könne. Die Gemeinde lasse die Sache einfach „schleifen".

Urs Fischer führt aus, dass das verbaute Holz beim Bauvorhaben aus Tschechien angeliefert wurde. Nach seinen Angaben hätte die örtliche Sägerei genügend Holz auf Lager gehabt. Man hätte also Holz lokal beziehen können.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten stimmen dem Antrag mit grösserem Mehr zu.

Beschluss Gemeindeversammlung

1. Die Bauabrechnung über den Erweiterungsbau der Schulanlage Maiwinkel mit Kosten von Fr. 3'664'395.12 inkl. eines Nachtragskredites von Fr. 173'095.12 (davon Fr. 277'000.00 teuerungsbedingte Mehrkosten) wird genehmigt.

Gemeindeversammlung 1. GV

Protokoll vom 14. Juni 2023

2. Mitteilung an:
   - Mitglieder Gemeinderat
   - Rechnungsprüfungkommission
   - Baukommission Erweiterung der Schulanlage Maiwinkel
     (Versand durch per E-Mail durch die Abteilung Liegenschaften)
   - Abteilung Liegenschaften
   - Abteilung Finanzen
   - Abteilung Präsidiales
   - Akten

Gemeindeversammlung **1. GV**

Protokoll vom **14. Juni 2023**

Beschluss-Nr. **2023-4**

Geschäft-Nr. **6.1.3.1 / 2023-145**

Ermächtigung an den Gemeinderat zur Veräusserung des Grundstückes Kat.-Nr. 7034 im Sunneberg, Adetswil an die Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB) zum Preis von mindestens Fr. 1'089'600.00 (1'362 m2 zu Fr. 800.00/m2). Diese Ermächtigung ist bis 30. Juni 2024 befristet.

Antrag
Der Gemeinderat beantragt mit Beschluss vom 15. März 2023 der Gemeindeversammlung die:

Ermächtigung an den Gemeinderat zur Veräusserung des Grundstückes Kat.-Nr. 7034 im Sunneberg, Adetswil an die Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB) zum Preis von mindestens Fr. 1'089'600.00 (1'362 m^2 zu Fr. 800.00/m^2). Diese Ermächtigung ist bis 30. Juni 2024 befristet.

Referent: Ressortleiter Liegenschaften Beat Häfliger

Das Wichtigste in Kürze
Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1989 einem Erwerb der Parzelle Kat.-Nr. 7034 „Ziegelhütten" mit einer Fläche von 1362 m^2 zum Preis von Fr. 731.00/m^2 zugestimmt. Bereits damals sind der Bau eines Altersheimes oder von Alterswohnungen im Zentrum gestanden, weil dafür der räumliche Zusammenhang mit der bestehenden Alterssiedlung ideal ist. Es galt somit, sich eine Landreserve für zukünftige Altersbauten zu sichern.

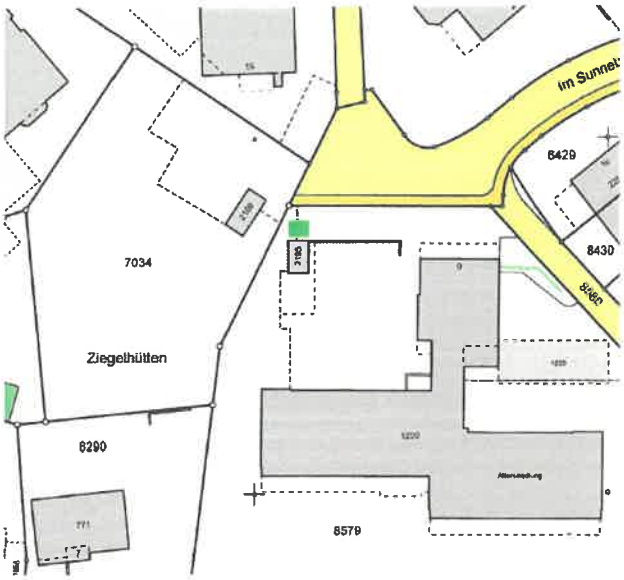
Die Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB) wünscht das Grundstück zwecks Realisierung von Alterswohnungen – in Ergänzung zu den bestehenden Alterswohnungen im Sunneberg 9 - zu erwerben.

Der Gemeinderat erkennt die Notwendigkeit von weiteren Alterswohnungen. Deshalb sieht der Gemeinderat ab, das Grundstück zum Marktwert an den Meistbietenden zu veräussern. So ist es möglich, Alterswohnungen zu ortsüblichen Mietzinsen anbieten zu können. In der Jahresrechnung 2022 der politischen Gemeinde ist das Grundstück mit einem Wert von Fr. 800.00/m^2 enthalten. Die Stimmberechtigten werden eingeladen, dem Verkauf des Grundstückes an die GAB zum Preis von mindestens 1.089 Mio. Franken (Fr. 800.00/m^2) zuzustimmen. Die Ermächtigung an den Gemeinderat für die Veräusserung des Grundstückes an die GAB ist bis 30. Juni 2024 befristet.

Abstimmungsempfehlungen
Gemeinderat: Zustimmung
Rechnungsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Mit Beschluss vom 21. Oktober 2015 wurde der Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB) und dem Spitex-Verein die Abtretung des Grundstückes Kat. Nr. 7034 „Ziegelhütten", Im Sunneberg, Adetswil im Baurecht oder als Verkauf zugesichert. Es besteht die Absicht, das fragliche Grundstück zweckbestimmt für Wohnen im Alter zu nutzen. Damit wird einer öffentliche Aufgabe, nach entsprechenden Wohnungsangeboten für ältere Menschen, entsprochen.



Grundstücksumschreibung und -bewertung

Beim Grundstück handelt es sich um eine Parzelle mit einer Fläche von 1362 m^2 angrenzend an die Alterssiedlung in Adetswil, welche sich im Eigentum der Gemeinde Bäretswil befindet. Das Grundstück bildet Finanzvermögen. Aktuell sind auf dieser Parzelle einige Parkplätze an Dritte vermietet.

Durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1989 hat die Gemeinde damals das Grundstück Kat.-Nr. 7034 zum Preis von Fr. 995'620.00 (1'362 m^2 zu Fr. 731.00/m^2) erworben. Gemäss § 131 Abs. 1 Gemeindegesetze und § 24 Abs. 1 Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2019 werden Grundstücke, Grundeigentumsanteile und Gebäude des Finanzvermögens in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet. Die Neubewertung ist notwendig, weil die Bewertungsbestimmungen keine laufende Anpassung der Bilanzwerte sämtlicher Liegenschaften des Finanzvermögens an die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse vorsehen. Es folgte darum später eine Neubewertung des Grundstückes auf Fr. 762'720.00 (1'362 m^2 zu Fr. 560.00/m^2). Per 1. Januar 2016 wurde das Grundstück neu mit Fr. 1'000.00 pro m^2 bewertet, was einem Bilanzwert von Fr. 1'362'000.00 entspricht. Aufgrund der rechtsgültigen Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten, welche auf Wunsch der GAB erfolgt ist und eine unmittelbare Neubewertung nach sich zieht, hat der Gemeinderat am 14. Dezember 2022 beschlossen, das Grundstück in der Jahresrechnung 2022 neu zu bewerten: In Anbetracht der besseren Bebauungsmöglichkeiten für Alterswohnungen, aber dem andererseits eingeschränkten Kreis potentieller Käufer, wurde der Buchwert des Grundstücks von Fr. 1'000.00/m^2 auf Fr. 800.00/m^2 angepasst.

GAB möchte Alterswohnungen bauen

Bereits im Jahr 2019 hat die GAB konkret die Absicht geäussert, auf dem Grundstück Kat.- Nr. 7034 ca. 21 Alterswohnungen zu realisieren. Um auf dem Grundstück eine höhere Ausnützung als in der Zone WG3 zu erreichen, hat die GAB dem Gemeinderat beantragt, das in Frage kommende Grundstück von der Zone WG3 in die Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen umzuzonen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 8. Mai 2019 jedoch festgehalten, dass ein Neubau von Alterswohnungen im Moment verfrüht sei, weil das dafür notwendige Bedürfnis nicht ausgewiesen sei.

Mittlerweile ist die Umzonung rechtskräftig geworden. Der Nutzwert ist gegenüber früher somit rechtsverbindlich gestiegen. Die GAB hat mit Schreiben vom 13. Juni 2022 dem Gemeinderat ein erstes, unverbindliches Kaufangebot für das Grundstück Kat.-Nr. 7034 unterbreitet. Der Gemeinderat hat das Angebot diskutiert, doch beurteilte er es als finanziell ungenügend und verlangte mit Beschluss GRB 2022-108 vom 13. Juli 2022 zuerst eine Überarbeitung des Alterskonzeptes in Bezug auf das Wohnen im Alter. Konkret wollte der Gemeinderat wissen, welche Bedürfnisse der Bäretswiler Bevölkerung bzgl. Wohnformen im Alter bestehen. Mit diesen Abklärungen wurde die Alterskommission beauftragt. In der Folge wurde das Thema bearbeitet und eine Generationenumfrage durchgeführt. Als Ergebnis dieser Umfrage hat sich gezeigt, dass herkömmliche Alterswohnungen begrüsst werden und dass keine neuen Anforderungen bezüglich Wohnen im Alter bestehen. Dasselbe Ergebnis ergibt sich aus den Abklärungen der Alterskommission. Aus Sicht der GAB ist die Nachfrage nach Alterswohnungen auf Grund der Warteliste und individuellen Anfragen von Betroffenen ausgewiesen.

Mit dem Beschluss 2022-120 vom 24. August 2022 hat der Gemeinderat der GAB mitgeteilt, dass er sich bei einer Veräusserung des Grundstücks einen Verkaufserlös von 1 bis 1.3 Mio. Franken vorstellt. Der Bilanzwert des Grundstückes liegt bei Fr. 1'089'600.00.

Gemäss einer von Föllmi Bauplanungen im Auftrag der GAB erstellten Projektstudie aus dem Jahr 2019 würde das neue Gebäude an das bestehende Gebäude angebunden werden. Demnach müsste die Parzellengrenze aufgehoben und mit dem angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 8579 verschmolzen werden.

Legislaturprogramm
Der Gemeinderat hat in seinem Legislaturprogramm 2022-26 (+) als Vision definiert, dass die Bevölkerung in allen Lebenslagen darin unterstützt wird, ihr Leben möglichst selbstständig zu meistern. Daraus lassen sich verschiedene Massnahmen ableiten. Für den Gemeinderat ist es wichtig, niederschwellige Unterstützungsangebote für das Leben daheim zu fördern. Die Realisierung von Alterswohnungen ist eine geeignete Massnahme, weil dort ebenfalls die Spitex ihre Dienste effizient und kundengerecht anbieten kann. Die Nähe zu den Altersangeboten der GAB wirkt sich vorteilhaft auf die Bewohner/innen der Alterswohnungen aus.

GAB als geeignetste Käuferin
Der Gemeinderat verzichtet auf das öffentliche Anbieten des Grundstückes für den Verkauf an Dritte. Es wäre durchaus möglich, dass andere Anbieter ein Kaufsinteresse bekunden würden und ein Bauprojekt für Wohnen im Alter realisieren würden. Der Markt würde sicherlich zu einem höheren Verkaufserlös führen. Demgegenüber spricht jedoch die bereits langfristig bekundete Zusicherung des Gemeinderates, das fragliche Grundstück explizit an die GAB abzutreten. Die GAB wurde am 29. Januar 2005 als Ergebnis einer entsprechenden Urnenabstimmung vom 28. November 2004 von der politischen Gemeinde gegründet, um den Bau von Alterswohnungen in Bäretswil auszulagern.

Das Kaufobjekt grenzt direkt an die Grundstücksparzelle der GAB an. Die GAB bietet in Bäretswil bereits im Sunneberg 24 Alterswohnungen und an der Kirchstrasse 4, im gleichen Gebäude wie die von der Spitex betriebenen Pflegewohnungen, weitere 15 Alterswohnungen an. Diesbezüglich soll keine Konkurrenzsituation geschaffen werden, welche möglicherweise nicht im Interesse der Stimmberechtigten liegt. Und der Gemeinderat beabsichtigt selber

nicht, eigene Alterswohnungen zu bauen und zu betreiben. Die bestehende Aufgabenteilung mit der GAB im Alters- und Pflegebereich hat sich bewährt.

Veräusserung
Als Ergebnis der Fakten und der Abklärungen zeigt sich, dass das Grundstück Kat.-Nr. 7034 der GAB für den Bau von Alterswohnungen abgetreten werden kann.

Aus Sicht des Gemeinderates wird eine Veräusserung des Grundstückes bevorzugt, weil die anstehenden Investitionen, wie sie im Finanzplan enthalten sind, ohne den Verkauf eine zu höhere Fremdverschuldung nach sich ziehen würde. Der einmalige Verkaufserlös würde eine finanzielle Entlastung des Investitionsschubes bedeuten. So wurde auch der Erlös bereits im Finanzplan 2023-27 bzw. im Budget 2023 eingestellt.

Wenn das Grundstück im Baurecht für einen öffentlichen Zweck abgegeben würde, so wäre dafür die Verschiebung ins Verwaltungsvermögen mit einem entsprechenden Kreditbeschluss notwendig, bei einem Landwert über Fr. 1 Mio. durch eine Urnenabstimmung. Die Übertragung erfolgt zum Buchwert, was im Verwaltungsvermögen als Anschaffungswert gilt. Falls der Landwert (Verkehrswert) des Grundstückes tiefer ist als der Anschaffungswert, ist eine Wertberichtigung auf dem Verkehrswert vorzunehmen. Dadurch ergibt sich in kreditrechtlicher Hinsicht eine Ausgabe, über welche das zuständige Organ entscheiden muss.

Der erwartete Verkaufserlös der Veräusserung des Grundstückes Kat.-Nr. 7034 liegt zwischen 1 bis 1.3 Mio. Franken. Diesbezüglich fanden bereits unverbindliche Vorgespräche mit der GAB statt, aber noch ohne Preisfestlegung. Die abschliessenden Verhandlungen mit der GAB werden nach Vorliegen der Verkaufsermächtigung durch die Gemeindeversammlung geführt.

Der Gemeinderat erwartet einen Erlös aus dem Verkauf des Grundstückes von mindestens Fr. 1'089'600.00 (1'362 m^2 zu Fr. 800.00/m^2). Dieser Preis entspricht dem Buchwert, daraus resultiert also für die Gemeinde weder ein Gewinn noch ein Verlust. Der Verkaufspreis liegt im Vergleich zu anderen Bauparzellen im unteren Preissegment, insbesondere für diese hervorragende Lage und Bebaubarkeit. Mit der bereits erfolgten Umzonung des Grundstückes in die Zone für öffentliche Bauten bestehen höhere Ausnutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten als vor der Umzonung, was den Wert der Parzelle an sich erhöht. Der durch die festgeschriebene öffentliche Nutzung eingeschränkte Käuferkreis senkt wiederum den Preis. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Preis von Fr. 800.00/m^2 fair ist. Gemessen am Zustand vor der Umzonung erhält die GAB das Land zu einem tieferen Preis und mit einer höheren Ausnützung. Damit ist dem öffentlichen Interesse nach Alterswohnungen genügend Rechnung getragen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission Bäretswil
Mit dem Abschied vom 18. April 2023 beantragt die Rechnungsprüfungskommission der Gemeindeversammlung, dem Antrag zuzustimmen.

Dabei hält die RPK Folgendes fest:

- Durch den exklusiv geplanten Verkauf des Grundstückes an die GAB wird vermutlich nicht der maximale Marktpreis erzielt werden können.
- Die GAB bietet auf dem Nachbarsgrundstück bereits Alterswohnungen an. Sie kann das Grundstück optimiert bebauen und das neue Angebot wirtschaftlich betreiben. Durch diesen Umstand erachtet die RPK das Vorgehen als angemessen.

- Der beabsichtigte Verkauf, mindestens zum aktuellen Bilanzwert von Fr. 1'089'600.00 ist im Budget 2023 enthalten und soll als minimale Untergrenze gelten.

In Abwägung der obengenannten Feststellungen empfiehlt die RPK der Gemeindeversammlung, den Antrag anzunehmen.

Abstimmungsempfehlungen
Gemeinderat: Zustimmung
Rechnungsprüfungskommission: Zustimmung

Diskussion
Das Wort wird nicht verlangt.

Abstimmung
Die Stimmberechtigten stimmen dem Antrag zu.

Beschluss Gemeindeversammlung

1. Die Ermächtigung an den Gemeinderat zur Veräusserung des Grundstückes Kat.-Nr. 7034 im Sunneberg, Adetswil an die Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB) zum Preis von mindestens Fr. 1'089'600.00 (1'362 m^2 zu Fr. 800.00/m^2). Diese Ermächtigung ist bis 30. Juni 2024 befristet.

2. Mitteilung an:
   - Rechnungsprüfungskommission
   - Abteilung Finanzen
   - Abteilung Liegenschaften
   - Gemeindeschreiber
   - Abteilung Präsidiales
   - Akten

Gemeindeversammlung 1. GV

Protokoll vom 14. Juni 2023

Schluss der Versammlung

Der Gemeindepräsident weist darauf hin, dass eine Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung gerügt werden müsste, sonst entfalle ein Rekursrecht. Auf Befragen des Vorsitzenden werden gegen die Geschäftsführung und die Abstimmungsdurchführung an der heutigen Gemeindeversammlung keine Einwendungen erhoben.

Gegen die veröffentlichten Versammlungsbeschlüsse kann beim Bezirksrat Hinwil innert 5 Tagen ein Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung der politischen Rechte und innert 30 Tagen ein Rekurs wegen Verletzung anderer Bestimmungen des übergeordneten Rechts eingereicht werden. Gegen das Protokoll kann nur eine Aufsichtsbeschwerde erhoben werden. Die Veröffentlichung erfolgt nur auf der Website der Gemeinde Bäretswil.

Der Gemeindepräsident dankt für die Teilnahme und die Mitwirkung an der Gemeindeversammlung.

Der Gemeindepräsident schliesst die Gemeindeversammlung und lädt die Anwesenden zu einem Apero ein.

Für die Richtigkeit:

Andreas Sprenger
Gemeindeschreiber

Eingesehen von:

Teodoro Megliola
Gemeindepräsident

Die Richtigkeit des Protokolls bezeugt:

Die Stimmenzähler haben das Protokoll eingesehen und unterzeichnet.

Das Original kann bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung Präsidiales, Schulhausstrasse 2, 8344 Bäretswil eingesehen werden.

Protokoll durch den Gemeinderat genehmigt am: 12. JULI 2023