



gemeinde mettmenstetten

Gemeindeverwaltung

Albisstrasse 2
8932 Mettmenstetten
Fax 044 767 90 20
www.mettmenstetten.ch

gemeinde@mettmenstetten.ch
Tel. 044 767 90 10

Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten unserer Gemeinde werden eingeladen zu einer Gemeindeversammlung auf

Montag, 23. Mai 2016

19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Wygarten

zur Behandlung der folgenden Geschäfte:

A. Sekundarschulgemeinde

- | | |
|--|-------|
| 1. Rechnung 2015 | 2 - 4 |
| 2. Schulanlage Wygarten: Erneuerung Schliesssystem, Investitionskredit | 5 - 9 |

B. Primarschulgemeinde

- | | |
|------------------|---------|
| 1. Rechnung 2015 | 10 - 12 |
|------------------|---------|

C. Politische Gemeinde

- | | |
|---|---------|
| 1. Rechnung 2015 | 13 - 17 |
| 2. Wohnhaus, Obere Fischbachstrasse 16, Sanierung, Bauprojekt/-kredit | 18 - 23 |
| 3. Reichmuth Armin + Werner, Neugut, Privater Gestaltungsplan Neugut, Festsetzung | 24 - 26 |

Die Anträge liegen in der Gemeindeverwaltung ab 9. Mai 2016 zur Einsicht auf.

Sekundarschulpflege, Primarschulpflege und Gemeinderat

Mettmenstetten, im April 2016

A. Sekundarschulgemeinde

1. Rechnung 2015

Beantragter Beschluss:

1. Der Rechnung für das Jahr 2015 wird zugestimmt.

Laufende Rechnung	Rechnung 2015		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Behörden und Verwaltung	6'140.00	0.00	6'200	0	7'125.10	0.00
Legislative	6'140.00		6'200		7'125.10	
Bildung	5'007'408.57	399'711.50	5'427'800	492'800	5'194'207.97	391'427.05
Sekundarschule	2'999'354.97	125'273.05	3'281'800	139'300	3'133'645.73	130'062.25
Tagestruktur	9'192.75		12'500		10'792.75	
Musikschule	100'277.60		126'500		106'175.70	
Schulliegenschaften und -Anlagen	772'997.15	213'470.20	813'000	216'400	673'649.55	178'593.80
Volksschule Sonstiges	94'438.26	9'204.00	123'500	1'500	99'116.25	8'332.00
Schulverwaltung	416'035.70	480.25	426'500		469'117.46	
Sonderschulung	615'112.14	51'284.00	644'000	135'600	701'710.53	74'348.00
Bildungswesen Übriges						91.00
Kultur und Freizeit	26'606.40	0.00	29'000	0	26'269.50	0.00
Kulturförderung	16'087.40		19'000		16'537.50	
Freizeit	10'519.00		10'000		9'732.00	
Gesundheit	19'409.40	0.00	19'700	0	16'022.25	0.00
Schulgesundheitsdienst	19'409.40		19'700		16'022.25	
Finanzen und Steuern	722'973.30	6'153'131.30	711'400	5'644'700	715'196.23	6'127'525.61
Gemeindesteuern	221'933.55	4'929'022.30	189'100	4'420'700	198'700.40	4'844'186.06
Finanzausgleich		1'224'109.00		1'224'000		1'282'957.00
Einnahmenanteile						382.55
Kapitaldienst	19'998.65		22'800		23'318.35	
Abschreibungen	481'041.10		499'500		493'177.48	
Total Laufende Rechnung	5'782'537.67	6'552'842.80	6'194'100	6'137'500	5'958'821.05	6'518'952.66
Aufwandüberschuss				56'600		
Ertragsüberschuss	770'305.13				560'131.61	
	6'552'842.80	6'552'842.80	6'194'100	6'194'100	6'518'952.66	6'518'952.66

Investitionsrechnung

	Ausgaben Fr.	Einnahmen Fr.
Schulliegenschaften und -Anlagen	378'382.10	43'500.00
Sanierung Zufahrt & Vorplatz Wygarten	110'305.65	
Wygarten I, Schwimmbadsanierung	138'854.95	
Schulhaus Wygarten II, Sanierung Fassade SW/NW	74'533.55	
Informatik	43'175.00	
Turnhalle, Projektierung & Bau	11'512.95	
Staatsbeiträge Schwimmbadsanierung		43'500.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen	378'382.10	43'500.00
Nettoinvestitionen		334'882.10
	378'382.10	378'382.10

**Bestandesrechnung
per 31.12.2015**

	Aktiven Fr.	Passiven Fr.
Finanzvermögen	2'250'613.15	0.00
Flüssige Mittel	14'847.32	
Guthaben	2'235'125.83	
Transitorische Aktiven	640.00	
Verwaltungsvermögen	4'181'900.00	0.00
Sachgüter	4'171'600.00	
Investitionsbeiträge	10'300.00	
Fremdkapital	0.00	1'786'364.82
Laufende Verpflichtungen		488'845.22
Langfristige Schulden		1'000'000.00
Verpflichtungen für Sonderrechnungen		107'734.60
Rückstellungen		178'800.00
Transitorische Passiven		10'985.00
Eigenkapital	01.01.2015	3'875'843.20
Ertragsüberschuss	2015	770'305.13
Eigenkapital	31.12.2015	4'646'148.33
		6'432'513.15
		6'432'513.15

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2015 der Sekundarschule zu genehmigen.

Die Jahresrechnung weist folgende Grunddaten aus:

Erfolgsrechnung:	Aufwand	Fr. 5'782'537.67
	Ertrag	Fr. <u>6'552'842.80</u>
	Ertragsüberschuss	Fr. 770'305.13
Nettoinvestition:		Fr. 334'882.10
Eigenkapitaleinlage:		Fr. 770'305.13
Bilanz:	Aktiven / Passiven jeweils	Fr. 6'432'513.15
	Eigenkapital	Fr. 4'646'148.33

2. Finanzpolitische Prüfung

Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

3. Finanztechnische Prüfung

Die finanztechnische Prüfung wurde durch die Firma Luciorevisionen AG, 6354 Vitznau, durchgeführt. Die finanztechnische Prüfung hat ergeben, dass die Rechnungsführung und Rechnungslegung den gesetzlichen Vorschriften sowie der Regelung der Sekundarschulgemeinde entsprechen.

Knonau, 19. April 2016

Rechnungsprüfungskommission Knonau

2. Schulanlage Wygarten: Erneuerung Schliesssystem, Investitionskredit

Beantragter Beschluss:

1. Für das neue Schliesssystem der Schulanlage Wygarten wird ein Investitionskredit von Fr. 140'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung 2016 gutgeheissen.

Bericht

1. Allgemeines

Das Schliesssystem der Schulanlage Wygarten ist technisch und unterhaltsmässig in die Jahre gekommen und bietet weder passiven noch aktiven Schutz vor speziellen Ereignissen, wie z.B. Amokläufen. Das heutige Schliesssystem stammt aus dem Jahre 1995. 2003 erfolgte bei diversen Türen eine Umrüstung auf elektronische (batteriebetriebene) Ersatzzylinder. Die stetig steigenden Unterhaltskosten der aktuellen Lösung sowie die neuen Anforderungen veranlassen uns, das heutige Schliesssystem anzupassen und dieses nach neusten Erkenntnissen sowohl um- als auch auszubauen.

1.1. Warum ist ein neues Schliesssystem notwendig?

Wie bereits oben erwähnt liegen mehrere Gründe hierfür vor: Die neuen Anforderungen (Pflicht ohne Vorschrift) und das Alter des bisherigen Systems in Verbindung mit den zunehmenden Wartungskosten.

1.2. Realität

Vor Jahren schien unsere (Schul-)Welt noch in Ordnung: Notfälle und Übergriffe von aussen waren die Ausnahme. Doch verschiedene Amok-Ereignisse in der Vergangenheit veränderten unseren Blick auf die Sicherheit an der Schule und unsere Wahrnehmung eines vormals geschützten Raums.

2. Anforderungen an ein neues Schliesssystem

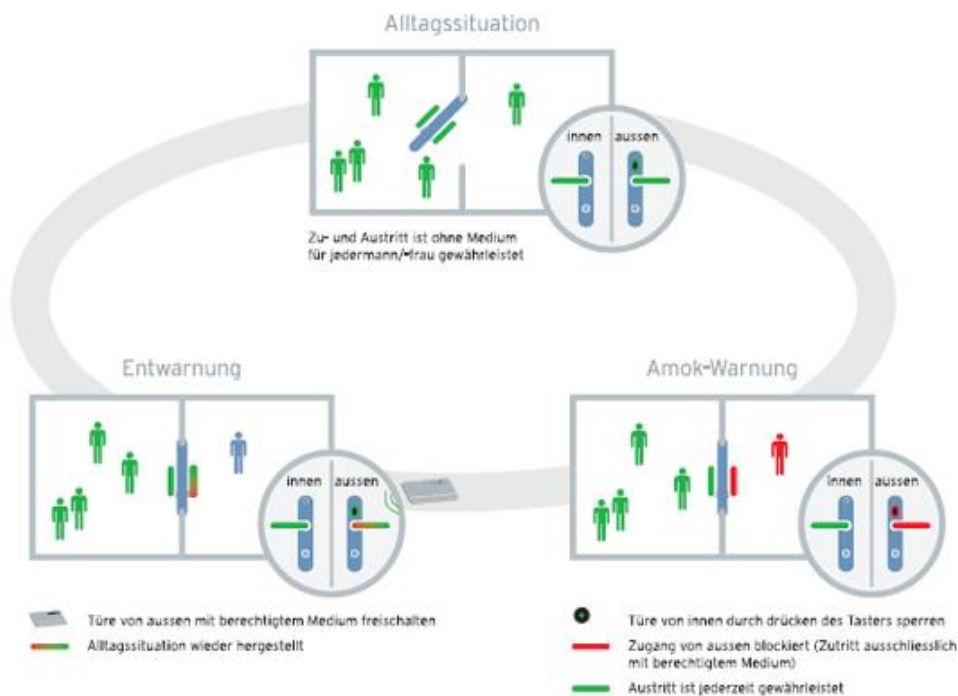
Elektronische Zutrittskontrolle und Anti-Amok-Zylinder für mehr Sicherheit an Schulen.

Safety first – getreu diesem Motto möchten auch wir unser System (Sicherheitskonzept) mit einem zeitgemässen Schliesssystem ergänzen. Die Anforderungen sind hoch. Als öffentliche Institution muss auch die «sek mättmi» tagsüber frei zugänglich sein und zugleich eine sichere Lernatmosphäre schaffen sowie freie Flucht- und Rettungswege bieten. Bereits in der Planung des neuen Schliesssystems haben wir daher die individuellen baulichen Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt. Hierbei spielten Amokprävention und elektronisches Zutrittsmanagement eine wichtige Rolle. Die Kombination mechanischer und elektronischer Systeme verlangt neben technologischer Kompetenz eine intensive Kooperation zwischen Herstellern, Händlern, Errichtern und Anwendern – sogar externer Zugriff ist eine weitere Massnahme, welche im Notfall Leben retten kann.

Die Schulglocke läutet. Binnen Minuten strömen Schüler scharenweise vom Pausenhof in die Klassenräume, danach beginnt der Unterricht. Ein täglicher Vorgang, der in der Regel ohne Zwischenfälle abläuft. Wie gefährdet Schulen sind, führten die Amokläufe der jüngeren Vergangenheit, wie oben erwähnt, drastisch vor Augen. Eine Folge davon ist, dass immer mehr Eltern, Schüler und Lehrer effiziente Konzepte fordern, die Schutz in solchen Gefahrensituationen bieten und den normalen Lehrbetrieb möglichst nicht beeinträchtigen.

Bislang wurde die «sek mättmi» zum Glück von einem solchen Übergriff verschont. Ein Gesetz für die Anschaffung einer entsprechenden Lösung oder strikte Vorschrift gibt es nicht – jedoch ist es aus unserer Sicht eine Pflicht, die Sicherheit zu gewährleisten und das Schliesssystem ohne «wenn und aber» dem heute verfügbaren, technologischen Standard anzupassen.

2.1. Schema des möglichen neuen Systems:



Quelle: Kaba Amok - Personenschutz im Notfall. BST Sicherheitstechnik AG, Bern
<http://www.bst-sicherheitstechnik.com/zutrittskontrolle/kaba-amok/>

Weitere Quellen:

- <http://www.gvz.ch/Feuerpolizei/>
- <http://www.kaba.ch/de/anwendungen/226168/amok-sicherheit.html>
- <http://www.bst-sicherheitstechnik.com/zutrittskontrolle/kaba-amok/>

3. Bestandsaufnahmen

3.1. Unterhalt

In den letzten Jahren nahm die Wartungsintensität unserer Schliessanlage massiv zu. Dabei mussten insbesondere die Zylinder, welche äusseren Einflüssen ausgesetzt waren, ersetzt werden. Damals konnten leider die wenigsten Zylinder infolge Alterserscheinungen repariert werden, sondern mussten aufgrund des langjährigen Betriebes komplett ersetzt werden. Vor 2010/2011 hatten wir praktisch keine Wartungsaufwände. Diese sind aber im Jahresvergleich 2010 vs. 2015 erheblich gestiegen, betragsmässig noch unter Fr. 10'000.00 jährlich, jedoch mit zunehmender Tendenz.

Im Hinblick auf die Erneuerung der Schliessanlage wird aktuell bewusst auf die Ersatzbeschaffung von defekten oder zusätzlich nötigen Schlüsseln (infolge zeitweise höherem Personalbestand mit Praktikanten und Vikaren) verzichtet. Dadurch wird jedoch teilweise die Kapazitätsgrenze überschritten und es müssen Sonderlösungen für die Schlüsselausgabe gesucht werden.

3.2. Alte Lösung

In den 21 beziehungsweise 13 Jahren haben sich nicht zuletzt wegen der Digitalisierung und der traurigen Ereignisse (wie z.B. Amoksituationen) die Schliesssysteme massiv weiterentwickelt. Die alte technologische Lösung an der «sek mättmi» ist mit neuen Lösungen, welche heute auf dem Markt sind, nicht kompatibel. Wie bereits oben erwähnt erfolgen Ersatz-Anschaffungen logischerweise auf der alten Technologie und somit wurde bzw. wird sozusagen bei jedem Ersatz in die alte Lösung reinvestiert. Jeder weitere Franken, welcher in diese alte und nicht mehr den heutigen Anforderungen genügende Lösung investiert wird, müsste als Fehlinvestition deklariert werden.

4. Neue Lösung

Bei der Erarbeitung der neuen Lösung wurden die führenden Anbieter auf dem Markt angeschrieben. Die jeweiligen Lösungen wurden unter den Aspekten Sicherheit, digitale Anwendung, Kompatibilität, Ausbau, Reduktion der Betriebskosten (Schliessrunde durch Hauspersonal etc.), Kosten für Anschaffung, Unterhalt und Wartung gegenüber gestellt.

Die Ausschreibung erfolgt(e) in fünf Phasen:

1.	Richt-Phase	Dabei wurden alle bekannten Schlüsselmengen und Zylinder evaluiert und offeriert.
2.	Detail-Phase	In dieser Phase wurden die Anforderungen und Prozesse aufgenommen und mit den Lieferanten, gestützt auf deren Angebote, optimal abgestimmt.
3.	Evaluations-Phase	Die gewonnenen Erkenntnisse aus der zweiten Phase wurden mittels detailliertem Anforderungspapier (Devis) zusammengestellt und an die möglichen Partner zur Angebots-Einreichung versandt.
4.	Lösungsentscheid-Phase	Die Offerten wurden gemäss Vorgaben verglichen und ein Lieferant wurde ausgewählt.
5.	GV	Mit der Freigabe dieses Kredites wird die Umsetzung für dieses wichtige Projekt erteilt.

4.1. Sicherheit

Bei den Anforderungen an das neue Schliesssystem wurden diverse Punkte berücksichtigt, jedoch haben wir das Thema Sicherheit besonders stark gewichtet. Schutz der Nutzer von aussen, Schutz der Nutzer von innen und übergreifende mögliche Massnahmen für den Notfall. Aus Sicherheitsgründen möchten wir an dieser Stelle nicht weiter auf das neue Dispositiv eingehen. Unsere Mitarbeitenden und Schüler/innen sowie Notfallstellen werden vor und nach der Inbetriebnahme dieser neuen Lösung instruiert und explizit geschult, damit dieser Schutz optimal angewendet und ausgenutzt werden kann.

4.2. Digitale Anwendung

Die neue Lösung eröffnet aufgrund aktueller Technologien (bereits vielerorts im Einsatz) diverse neue Möglichkeiten. Der ganze Aussenbereich kann elektronisch gesteuert werden und das System meldet allfällig nicht geschlossene Türen. Somit muss nur noch pikett-mässig jemand für diese Fälle physisch vor Ort sein und eine direkte Kontrolle durchführen. Ziel ist es die vorhandenen Ressourcen anderweitig für sinnvollere und wichtigere Bereiche einsetzen zu können.

Zudem können alle Haupteingänge elektronisch und zukünftig auch durch Dritte mittels Zeitschaltung bedient werden, später ist evtl. auch mittels Zugangscodes (QR) eine Autorisierung anhand eines Berechtigungskonzeptes möglich. Letzteres ist insofern interessant, als dass diese QR's eine maximale, definierte Anzahl an Personen einlassen kann und individuell für bestimmte Personengruppen zeitlich unterschiedlicher Einlass gewährt werden kann. Zugang für Eltern-Besuche, welche jeweils abends oder samstags stattfinden, können mittels Email-

versand des QR-Codes für den definierten Zeitraum gewährt werden. Wir haben bei der Evaluation auf solche Elemente für zukünftige Möglichkeiten geachtet und schaffen jetzt die erste Basis.

4.3. Kompatibilität

Um solche wie oben beschriebene weitere Ausbauschritte zu ermöglichen, muss dieses System entsprechende Kompatibilitäten aufweisen. Daher sind die Elektronisierung der Türen (Strom, Internet und Software) sowie die Zylinder von einem Hersteller. Zukünftig können ab dieser Basis mit demselben oder weiteren Anbietern neue Möglichkeiten (QR auf Papier, Tablet oder Mobile) geschaffen und neutral erweitert werden. Diese können - müssen aber nicht - vom Basis-Anbieter stammen. An dieses System können auch zukünftige Objekte (Raumprogramm Turnhalle, Schulraum, Domino etc.) oder die Primarschule angeschlossen werden, – sodass über das gesamte Areal eine Komplettanlage wächst. Dass dies Synergien schafft und auch noch kosteneffizient sein wird, versteht sich von selbst.

4.4. Ausbau

Ausgebaut wird bedürfnisgerecht, sobald sich entsprechende Anforderungen erhärten. Bedürfnisse werden wie in allen Belangen geprüft und nach erfolgter positiver Kosten-Nutzen-Analyse bei genügenden Mitteln umgesetzt. Es geht auch darum, den Nutzern bzw. den Kunden-Anforderungen gerecht zu werden. Konnten früher noch alle Anlagen ohne Schwierigkeiten während dem Betrieb von 6:00 bis 22:30 Uhr offen stehen, so müssen diese heute zum Teil bereits frühzeitig gegen aussen geschlossen werden. Mit dem neuen System und dessen Ausbaumöglichkeiten können wir solche Massnahmen einem System übertragen. Die bisher damit verbundene hohe Anwesenheitspflicht von befugtem Personal kann eingeschränkt werden und schafft Ressourcen für sinnvollere Aufgaben.

4.5. Zusammenfassung

Mit dem neuen System werden diverse heute bekannte Anforderungen abgedeckt. Der weitere Ausbau und die Kompatibilität wurden dabei nicht ausser Acht gelassen und können gewährleistet werden. Die Kosten können direkt, aber auch indirekt gesenkt werden. Neue Technologien können zukünftig auf derselben Basis integriert werden, um damit neuen Anwendungen/Bedürfnissen Rechnung tragen zu können.

5. Ausführung (Termin)

Das neue Schliesssystem wird voraussichtlich während den Sommerferien 2016 installiert. Dadurch wird der Schulbetrieb nicht tangiert. Sollte dies aus zeitlichen Gründen nicht möglich sein, verschiebt sich die Einführung des Systems auf die Herbstferien 2016.

6. Kosten

Der als Investition im Voranschlag 2016 aufgeführte Betrag von Fr. 180'000.00 für das neue Schliesssystem mit allen Anpassungen und Anschlüssen wird total mit Fr. 140'000.00 (inkl. Reservebetrag) belastet.

Kostenzusammenstellung

Anschaffung	Zylinder, Schlüssel etc.	Fr.	116'000.00
Elektro	Strom- und Internet-Anschlüsse	Fr.	15'000.00
Reserve	Unvorhergesehenes	Fr.	9'000.00
Total		Fr.	140'000.00

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat den Antrag der Sekundarschulpflege Knonau, Maschwanden, Mettmenstetten vom 29. März 2016 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2016 über einen Investitionskredit von Fr. 140'000.00 zur Erneuerung des Schliesssystems in der Schulanlage Wygarten geprüft.

Das heutige Schliesssystem stammt aus dem Jahre 1995. Im Jahr 2003 wurden einzelne Türen auf elektronische Zylinder umgerüstet aber als Ganzes entspricht die Anlage nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen. Durch die stetig steigenden Unterhaltskosten und die neuen Sicherheitsanforderungen ist ein Ersatz der alten Anlage auch aus Sicht der RPK angemessen und die gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf Ausschreibung und Arbeitsvergabe wurden eingehalten.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung dem Antrag der Sekundarschulpflege über Fr. 140'000.00 zuzustimmen.

Knonau, 19. April 2016

Rechnungsprüfungskommission Knonau

B. Primarschulgemeinde

1. Rechnung 2015

Beantragter Beschluss:

1. Der Rechnung für das Jahr 2015 wird zugestimmt.

Laufende Rechnung	Rechnung 2015		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Behörden und Verwaltung	7'723.00	0.00	7'000.00	0.00	5'679.40	0.00
Legislative	7'723.00		7'000.00		5'679.40	
Bildung	7'189'764.06	757'244.55	6'996'400.00	558'000.00	7'033'723.82	636'931.55
Kindergarten	508'791.85		505'900.00		489'202.35	
Primarschule	3'040'197.30	111'547.40	2'963'900.00	19'500.00	2'982'274.59	62'772.70
Tagestruktur	540'035.45	348'470.00	517'800.00	300'000.00	482'062.95	338'445.90
Musikschule	245'902.50		262'300.00		260'375.15	
Schulliegenschaften und -Anlagen	736'034.70	213'823.55	795'800.00	181'000.00	718'057.60	187'424.95
Volksschule Sonstiges	198'344.60		205'600.00		192'041.65	
Schulverwaltung	500'362.55		532'100.00		540'999.54	
Sonderschulung	1'420'095.11	83'403.60	1'212'500.00	57'500.00	1'368'709.99	48'288.00
Bildungswesen Übriges			500.00			
Kultur und Freizeit	102'459.40	64'892.95	113'400.00	71'300.00	106'327.35	67'560.65
Kulturförderung	102'459.40	64'892.95	113'400.00	71'300.00	106'327.35	67'560.65
Gesundheit	34'330.75	0.00	32'000.00	0.00	25'219.50	0.00
Schulgesundheitsdienst	34'330.75		32'000.00		25'219.50	
Finanzen und Steuern	490'067.80	8'610'973.00	423'800.00	6'637'500.00	471'959.40	6'941'369.35
Gemeindesteuern	287'014.75	6'539'111.00	244'000.00	5'626'000.00	252'133.90	6'052'811.05
Finanzausgleich		1'006'818.00		1'006'800.00		874'753.00
Einnahmenanteile						631.50
Kapitaldienst	153.60	4'661.30	300.00	4'600.00	145.15	13'043.80
Buchgewinne und -verluste		1'060'252.70				
Grundeigentum Finanzvermögen	4'651.70	130.00	4'600.00	100.00	13'025.00	130.00
Abschreibungen	198'247.75		174'900.00		206'655.35	
Total Laufende Rechnung	7'824'345.01	9'433'110.50	7'572'600.00	7'266'800.00	7'642'909.47	7'645'861.55
Aufwandüberschuss				305'800.00		
Ertragsüberschuss	1'608'765.49				2'952.08	
	9'433'110.50	9'433'110.50	7'572'600.00	7'572'600.00	7'645'861.55	7'645'861.55

Investitionsrechnung

	Ausgaben Fr.	Einnahmen Fr.
Schulliegenschaften und -Anlagen	127'917.05	76'600.00
Projektierungskosten Neue Schulräume	63'321.15	
IT-Anlage	27'195.90	
Rasenmäher Ersatz	37'400.00	
Übertragung von Hochbauten ins Finanzvermögen		76'600.00
Total Investitionen im Verwaltungsvermögen	127'917.05	76'600.00
Nettoinvestitionen		51'317.05
	127'917.05	127'917.05
Liegenschaften im Finanzvermögen	1'200'000.00	1'200'000.00
Überbaute Liegenschaften, Übertragung aus VV	76'600.00	
Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten	63'147.30	
Übertragungen in die Laufende Rechnung	1'060'252.70	
Überbaute Liegenschaften, Veräusserung FV		1'200'000.00
Total Investitionen im Finanzvermögen	1'200'000.00	1'200'000.00
Nettoinvestitionen		0.00
	1'200'000.00	1'200'000.00

**Bestandesrechnung
per 31.12.2015**

	Aktiven Fr.	Passiven Fr.
Finanzvermögen	5'539'200.04	0.00
Flüssige Mittel	125'072.62	
Guthaben	4'423'748.42	
Anlagen	930'335.00	
Transitorische Aktiven	60'044.00	
Verwaltungsvermögen	1'670'500.00	
Sachgüter	1'670'500.00	
Fremdkapital		1'725'454.18
Laufende Verpflichtungen		1'437'554.18
Rückstellungen		287'900.00
Eigenkapital	01.01.2015	3'875'480.37
Ertragsüberschuss	2015	1'608'765.49
Eigenkapital	31.12.2015	5'484'245.86
		7'209'700.04
		7'209'700.04

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2015 der Primarschulgemeinde zu genehmigen.

Die Jahresrechnung weist folgende Grunddaten aus:

• Erfolgsrechnung:	Aufwand	Fr. 7'824'345.01
	Ertrag	Fr. <u>9'433'110.50</u>
	Ertragsüberschuss	Fr. 1'608'765.49
• Investitionsrechnung VV:	Ausgaben	Fr. 127'917.05
	Einnahmen	Fr. <u>76'600.00</u>
	Nettoinvestition	Fr. 51'317.05
• Investitionsrechnung FV:	Ausgaben	Fr. 1'200'000.00
	Einnahmen	Fr. <u>1'200'000.00</u>
	Nettoinvestition	Fr. 0.00
• Eigenkapitalzuwachs:		Fr. 1'608'765.49

2. Finanzpolitische Prüfung

- Der Voranschlag 2015 hat mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 305'800.00 gerechnet; die Rechnung schliesst um Fr. 1'914'565.49 besser ab als budgetiert.
- Dieses positive Resultat konnte dank höheren Steuereinnahmen und einem Buchgewinn aus dem Verkauf des ehemaligen Schulhauses in Rossau erreicht werden.

3. Finanztechnische Prüfung

- Die RPK hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
- Die finanztechnische Prüfung hat ergeben, dass die Rechnungsführung und Rechnungslegung den geltenden schweizerischen und kantonalen gesetzlichen Vorschriften und der Gemeindeordnung entsprechen.

Mettmenstetten, 11. April 2016

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

C. Politische Gemeinde

1. Rechnung 2015

Beantragter Beschluss:

1. Der Rechnung für das Jahr 2015 wird zugestimmt.

Laufende Rechnung	Rechnung 2015		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.
Behörden und Verwaltung	1'806'364.39	528'264.92	1'844'700	485'100	1'877'358.33	456'693.70
Legislative	74'025.68		68'200		68'945.31	
Exekutive	223'713.05		210'000		194'801.50	
Gemeindeverwaltung	1'298'201.91	92'860.82	1'354'600	91'700	1'284'276.59	63'789.00
Verwaltungsliegenschaften	210'423.75	435'404.10	211'900	393'400	329'334.93	392'904.70
Rechtsschutz und Sicherheit	880'589.14	114'256.80	715'400	111'100	734'105.50	114'502.55
Rechtspflege	325'377.59	70'393.80	120'600	65'100	171'254.25	78'766.15
Polizei	136'607.05	3'060.00	141'800	16'000	120'610.40	6'145.00
Rechtssprechung	16'880.00	5'575.00	19'000	7'000	16'255.85	4'491.40
Feuerwehr	339'642.30	30'228.00	357'300	20'000	364'193.40	22'100.00
Zivilschutz	62'082.20	5'000.00	76'700	3'000	61'791.60	3'000.00
Kultur und Freizeit	435'123.25	66'250.95	470'200	44'200	283'732.60	38'890.00
Kulturförderung	69'672.05	195.00	237'500	200	79'189.55	545.00
900 Jahre Mettmenstetten	114'201.24	13'339.00				
Denkmalpflege, Heimatschutz	5'485.20		100		130.00	
Massenmedien	46'560.46	2'621.95	46'700	4'000	33'327.70	3'767.50
Sport	196'204.30	50'095.00	182'900	40'000	168'085.35	34'577.50
Liegenschaften Verwaltungs- vermögen	3'000.00		3'000		3'000.00	
Gesundheit	744'834.65	-6'819.80	615'400	0	845'609.56	759'995.44
Spitäler		-13'707.30	56'500		169'754.27	600'558.00
Kranken- und Pflegeheime	-8'055.58		6'000		44'866.17	150'859.25
Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime	326'845.15	6'887.50	167'100		192'477.50	4'873.50
Ambulante Krankenpflege	33'649.95		28'000		21'661.20	
Pflegefinanzierung amb. Kranken- pflege (Spitex)	372'716.80		340'000		296'747.70	
Krankheitsbekämpfung	11'210.00		1'500		2'048.20	
Lebensmittelkontrolle	14'596.60		16'300		15'834.55	
Gesundheitswesen Übriges	-6'128.27				102'219.97	3'704.69
Soziale Wohlfahrt	2'959'874.81	1'305'047.60	2'845'700	873'300	2'651'196.32	942'367.10
Sozialversicherung Allgemeines		6'454.80		6'500		6'302.80
Krankenversicherung	137'105.00	135'391.30	120'000	120'000	115'399.65	112'279.55
Zusatzleistungen zur AHV/IV	920'372.00	414'068.00	780'000	346'000	724'459.75	330'199.00
Jugend	304'558.15	10'062.40	396'600	7'000	377'794.75	58'142.20
Gemeinschaftszentrum Sputnik	109'804.80	109'804.80	119'500	119'500	106'540.45	106'540.45
Kinderkrippen	32'587.25		10'000		15'341.60	
Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	1'264'021.68	580'201.80	916'400	241'500	892'553.30	300'374.45
Übrige Fürsorge	191'425.93	49'064.50	500'200	32'800	389'106.82	28'528.65
Hilfsaktionen			3'000		30'000.00	

Laufende Rechnung	Rechnung 2015		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Verkehr	1'101'607.20	278'198.05	1'056'000	214'000	941'247.00	264'995.75
Gemeindestrassen	842'144.85	278'198.05	772'000	214'000	684'284.65	264'995.75
Privatstrassen	35'573.35		36'000		25'573.35	
Regionalverkehr	223'889.00		248'000		231'389.00	
Umwelt und Raumordnung	1'136'578.70	988'650.25	1'220'200	1'039'100	1'041'395.55	890'658.05
Wasserversorgung	3'331.80		8'800		4'716.20	
Abwasserbeseitigung	597'453.60	597'453.60	616'500	616'500	576'580.95	576'580.95
Abfallbeseitigung	360'865.15	360'865.15	390'600	390'600	282'932.50	282'932.50
Friedhof und Bestattung	76'739.35	7'750.50	75'000	10'000	83'403.10	10'862.60
Gewässerunterhalt	28'596.75		58'000		33'948.85	
Naturschutz	14'166.10		11'300		6'356.00	
Übriger Umweltschutz	21'458.25	22'581.00	36'000	22'000	28'848.60	20'282.00
Raumordnung	33'967.70		24'000		24'609.35	
Volkswirtschaft	156'241.20	414'144.95	226'900	494'400	167'673.15	504'010.55
Landwirtschaft	15'518.90		22'400		13'467.95	1'516.65
Forstwirtschaft	113'570.10	76'381.85	114'100	75'900	114'375.20	76'706.25
Jagd und Fischerei	648.00	949.20	2'000	800		805.20
Industrie, Gewerbe, Handel	13'389.00	253'538.10	13'400	342'700	13'410.00	341'938.05
Energieversorgung		83'275.80		75'000		83'044.40
Energie übriges	13'115.20		75'000		26'420.00	
Finanzen und Steuern	3'498'622.44	11'050'852.20	3'821'000	9'261'900	4'000'747.29	10'158'111.46
Gemeindesteuern	91'757.90	6'721'352.25	77'000	5'949'600	100'172.70	7'038'004.30
Finanzausgleich	1'582'143.00	2'373'215.00	1'582'100	2'373'200	1'374'653.00	2'061'918.00
Einnahmenanteile						853.25
Kapitaldienst	17'214.29	117'227.24	19'900	110'700	25'788.40	195'379.91
Buchgewinne und -verluste		1'165'531.71				743'590.00
Grundeigentum Finanzvermögen	159'453.85	404'819.65	171'000	435'300	192'208.76	110'194.50
Abschreibungen	1'648'053.40	268'706.35	1'971'000	393'100	2'307'924.43	8'171.50
Total Laufende Rechnung	12'719'835.78	14'738'845.92	12'815'500	12'523'100	12'543'065.30	14'130'224.60
Aufwandüberschuss				292'400		
Ertragsüberschuss	2'019'010.14				1'587'159.30	
	14'738'845.92	14'738'845.92	12'815'500	12'815'500	14'130'224.60	14'130'224.60

Investitionsrechnung

Ausgaben	Einnahmen
Fr.	Fr.

Behörden und Verwaltung	101'006.35	0.00
--------------------------------	-------------------	-------------

Alterssiedlung, Sanierung	23'893.75	
Projekt Raumentwicklung	51'470.45	
Mehrweckhalle Wygarten, Tische	25'642.15	

Rechtsschutz und Sicherheit	63'787.50	118'461.35
------------------------------------	------------------	-------------------

Amtliche Vermessung	21'787.50	
Bundesbeitrag Amtliche Vermessung		34'937.95
Staatsbeitrag Amtliche Vermessung		41'523.40
Schutzraumbauten, Ersatzabgaben	42'000.00	
Schutzraumbauten, Ersatzbeiträge		42'000.00

Kultur und Freizeit	0.00	0.00
----------------------------	-------------	-------------

Gesundheit	3'346'366.79	3'332'100.00
-------------------	---------------------	---------------------

Beteiligung am EK des ZV Spital Affoltern a.A.	3'346'366.79	
Grundeigentumsanteile Spital Affoltern a. A.		3'332'100.00

Verkehr	377'809.90	0.00
----------------	-------------------	-------------

Gemeindestrassen	23'205.85	
Verkehrskonzept Tempo 30, Im Grindel	3'178.45	
Albisstrasse, Zufahrt Gemeindehaus	3'240.00	
Herferswil, Sanierung Dorfkern	342'698.60	
Püntenstrasse Fussweg, Verlängerung	5'487.00	

Umwelt und Raumordnung	843'727.90	202'173.65
-------------------------------	-------------------	-------------------

Kanalisation, Periodische Zustandskontrolle	216'855.35	
Dachlissen, Ersatz Abwasserleitung	27'519.80	
ARA Knonau, Beitrag Sanierung	154'717.80	
ARA Obfelden, Investitionskosten	4'285.35	
ARA Zwillikon Anschluss Herferswil	1'376.15	
Kanalisationsanschlussgebühren		202'173.65
Entsorgungsstelle Bahnhofstrasse	82'825.55	
Fischbach, Teilverlegung/Offenlegung	296'524.15	
Loobach, Ausbau, Sanierung/Verlegung	2'953.20	
Massnahmenplan Naturgefahren	56'670.55	

Total Investitionen Verwaltungsvermögen	4'732'698.44	3'652'735.00
--	---------------------	---------------------

Nettoinvestitionen		1'079'963.44
---------------------------	--	---------------------

4'732'698.44	4'732'698.44
---------------------	---------------------

Finanzen und Steuern	5'382'944.01	4'497'631.71
-----------------------------	---------------------	---------------------

Ob. Fischbachstrasse 16, Energetische Sanierung	63'226.15	
Albiszentrum, Bauprojekt Albisstrasse 12-16	822'086.15	
Grundeigentumsanteile Spital Affoltern a. A.	3'332'100.00	
Buchgewinne zugunsten LR	1'165'531.71	
Grundeigentumsanteile Spital Affoltern a. A.		4'497'631.71

Total Investitionen Finanzvermögen	5'382'944.01	4'497'631.71
---	---------------------	---------------------

Nettoinvestitionen		885'312.30
---------------------------	--	-------------------

5'382'944.01	5'382'944.01
---------------------	---------------------

Bestandesrechnung per 31.12.2015

Aktiven	Passiven
Fr.	Fr.

Finanzvermögen	33'058'246.89
-----------------------	----------------------

Flüssige Mittel	11'979'242.89
Guthaben	594'029.75
Anlagen	20'194'008.45
Transitorische Aktiven	290'965.80

Verwaltungsvermögen	13'271'866.79
----------------------------	----------------------

Sachgüter	9'596'900.00
Beteiligungen	3'346'366.79
Investitionsbeiträge	161'200.00
Übrige aktivierte Ausgaben	167'400.00

Fremdkapital	10'478'825.65
---------------------	----------------------

Laufende Verpflichtungen	9'371'881.25
Langfristige Schulden	100'000.00
Verpflichtungen für Sonderrechnungen	84'092.80
Rückstellungen	112'900.00
Transitorische Passiven	809'951.60

Verrechnungen	-159'666.70
----------------------	--------------------

Übrige Verrechnungskonten	-159'666.70
---------------------------	-------------

Spezialfinanzierungen	2'286'867.71
------------------------------	---------------------

Verpflichtungen Spezialfinanzierungen	2'286'867.71
---------------------------------------	--------------

Eigenkapital	01.01.2015	31'705'076.88	
Ertragsüberschuss	2015	2'019'010.14	
Eigenkapital	31.12.2015	33'724'087.02	33'724'087.02
			46'330'113.68 46'330'113.68

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2015 der Politischen Gemeinde zu genehmigen.

Die Jahresrechnung weist folgende Grunddaten aus:

• Erfolgsrechnung:	Aufwand	Fr. 12'719'835.78
	Ertrag	Fr. <u>14'738'845.92</u>
	Ertragsüberschuss	Fr. 2'019'010.14
• Investitionsrechnung VV:	Ausgaben	Fr. 4'732'698.44
	Einnahmen	Fr. <u>3'652'735.00</u>
	Nettoinvestition	Fr. 1'079'963.44
• Investitionsrechnung FV:	Ausgaben	Fr. 5'382'944.01
	Einnahmen	Fr. <u>4'497'631.71</u>
	Nettoinvestition	Fr. 885'312.30
• Eigenkapitalzuwachs:		Fr. 2'019'010.14

2. Finanzpolitische Prüfung

- Der Abschluss der Jahresrechnung 2015 ist im Vergleich zum Voranschlag um Fr. 2'311'410.14 besser ausgefallen als prognostiziert.
- Das gegenüber dem Voranschlag verbesserte Resultat stammt grösstenteils aus Steuern, tieferen Abschreibungen und einem Buchgewinn auf der Beteiligung am Spital Affoltern a. A.

3. Finanztechnische Prüfung

- Die RPK hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
- Die finanztechnische Prüfung hat ergeben, dass die Rechnungsführung und Rechnungslegung den geltenden schweizerischen und kantonalen gesetzlichen Vorschriften und der Gemeindeordnung entsprechen.

Mettmenstetten, 11. April 2016

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

2. Wohnhaus, Obere Fischbachstrasse 16, Sanierung, Bauprojekt/-kredit

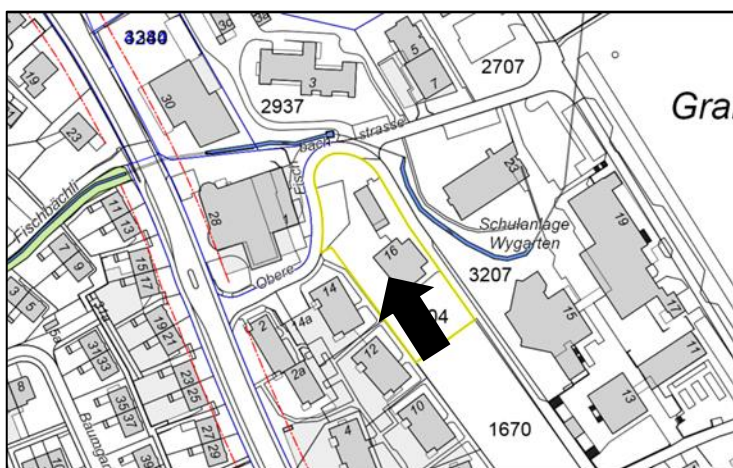
Beantragter Beschluss:

1. Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung eines Baukredites von Fr. 1'595'000.00 über die Sanierung des Wohnhauses Obere Fischbachstrasse 16 (inklusive Umgebungsarbeiten).
2. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die teuerungsbedingten, ausgewiesenen Mehr- oder Minderkosten in der Zeit zwischen Kostenvoranschlag (Stand September 2015/März 2016) und der Bauausführung.
3. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung der Jahre 2016/17.

Bericht

a) Ausgangslage

Das im Eigentum der Politischen Gemeinde stehende Grundstück Kat.-Nr. 3304, darauf stehend ein Wohnhaus mit freistehendem Autounterstand, Obere Fischbachstrasse 16, liegt unterhalb der Schulanlage Wygarten, in Nähe der Zürichstrasse. Die Liegenschaft wird umgangssprachlich auch als „altes Amtsschulhaus“ bezeichnet. Die Gebäudegrundstücksfläche beträgt 2'473 m², der Anteil der „unbefestigten Fläche“ (Gartenanlage) 1'572 m². Für die baurechtliche Beurteilung gelten die Bestimmungen der Wohnzone 3 mit einer Ausnutzungsziffer von 65 %.



Beim Wohnhaus, welches im kommunalen Inventar der Gemeinde Mettmenstetten enthalten ist (Schutzziel: Erhalten des Äußern/Eigentümer von Schutzobjekten sind von Gesetzes wegen verpflichtet, diese zu schonen und ungeschmälert zu erhalten) handelt es sich um ein geschichtsträchtiges Objekt. 1828 erstellt, wurde es als erstes öffentliches Sekundarschulhaus im Knouneramt genutzt. Der Verwendungszweck als Schulhaus ist längst weggefallen und die Räumlichkeiten vor Jahrzehnten einer Wohnnutzung zugeführt worden. Aufgrund des historischen Gebäudehintergrunds wurde bisher nie in Erwägung gezogen, die Liegenschaft zu veräußern oder die Landreserven einer weiteren Wohnnutzung zuzuführen.

Das Gebäude weist im Erdgeschoss eine 6 ½-, im Obergeschoss eine 4 ½- sowie eine 2 ½- und im Dachgeschoss eine 4 ½ Zimmerwohnung auf. Das Objekt verfügt ferner über ein Untergeschoss sowie einen Estrich. Die

vermieteten Wohnungen entsprechen dem Grundsatz des Gemeinderates, aufgrund des „Altbauzustands“ günstigen Wohnraum anzubieten.

Auf dem Grundstück (Seite Sportplatz) befindet sich ferner eine prächtige, einzigartige Magnolie, welche durch ihre Grösse und wunderbare Kronenbildung besticht. Der Baum gilt ebenfalls als kommunal geschützt.

Die Liegenschaft ist bilanzmässig im Finanzvermögen (veräusserbares Grundeigentum) der Politischen Gemeinde enthalten.

b) Bedürfnis

Die Sanierung der Liegenschaft steht seit längerem auf der Pendenzenliste des Gemeinderates. Der zu erwartenden Umbaukosten wegen hat der Gemeinderat in der Vergangenheit von einer umfassenden energetischen Sanierung und baulichen Erneuerung abgesehen und andere noch als wichtiger eingeschätzte Vorhaben bearbeitet und realisiert. Nun ist aber auch für das Wohnhaus Handlungsbedarf gegeben.

Die Erdgeschosswohnung hat während der 50-jährigen Dauer des vorletzten Mietverhältnisses (bis Sommer 2014) keinerlei Renovationsmassnahmen erfahren. Aktuell wird die Wohnung als Asylwohnraum vermietet. Im Jahre 1986 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Kredit von Fr. 316'000.00. Diese Summe wurde mehrheitlich für eine Aussensanierung (Instandstellung Fassade/Dämmung des Daches) sowie die Erneuerung der Ölheizung verwendet. Das Ziel, damit die aufsteigende Feuchtigkeit zu beseitigen, konnte nicht vollständig erreicht werden. Weitere solche Eingriffe rechtfertigen sich aufgrund des schlechten Kosten-/Nutzenverhältnisses aber nicht. Ferner erfolgten an den übrigen drei Wohnungen (Ober- und Dachgeschoss) in den Jahren 1987, 1992 sowie 2006 Innensanierungen zu gesamthaft ca. Fr. 220'000.00. Letztlich musste im Jahre 2014 der einsturzgefährdete Autounterstand ersetzt werden – die Aufwendungen dafür beliefen sich auf Fr. 178'000.00.

Neben der beabsichtigten Instandstellung der Erdgeschosswohnung bzw. deren Wohnungsunterteilung soll auch eine pragmatische Sanierung der Liegenschaft unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Mängel/Auflagen und in Beachtung der gemäss Energiestadt getroffenen Festlegungen erfolgen (wobei bei geschützten Bauten und definierten Schutzobjekten erleichterte Vorgaben gelten): Ersatz Wärmeerzeugung, energetische Teilsanierung Dach/Keller/Gebäudehülle nach bauphysikalischen Grundsätzen. Zudem sollen auch an der flächenmässig ins Gewicht fallenden Umgebung Eingriffe aufgrund des verabschiedeten Biodiversitätsleitbildes vorgenommen werden.

Als bauliches Ziel hat der Gemeinderat eine sich auf das Notwendigste beschränkende, finanziell als machbar erweisende Sanierung definiert: So viel wie nötig – so wenig wie möglich.

c) Planung

Dem Architekturbüro Burlet & Partner AG, Mettmenstetten wurde vom Gemeinderat aufgrund seiner nach Gemeindeordnung zustehenden Kreditkompetenz der Projektierungsauftrag zu Fr. 50'000.00 bis und mit Stand Baukreditvorlage Gemeindeversammlung erteilt (30 % Teilleistungen gemäss SIA) und für den Beizug der Fachplaner (Bauingenieur, Elektroingenieur, Heizung-Lüftung-Sanitär, Bauphysiker sowie Landschaftsarchitekt) ein weiterer Kredit von Fr. 32'000.00 bewilligt.

Beim beauftragten Architekturbüro wurde 2010 bereits eine Objektanalyse über den Gebäudezustand eingeholt und es wurde zudem mit der Planung/Ausführung des Autounterstandes beauftragt.

Die Politische Gemeinde ist bestrebt, in Sachen Energie eine Vorbildfunktion zu übernehmen. Der Minergiestandard wird nicht umgesetzt, weil dieses Vorhaben für das Umbauprojekt unverhältnismässig wäre. Aufgrund des Schutzobjektes ist die Realisierung einer Sonnenkollektoren-/Fotovoltaikanlage nicht in Erwägung gezogen worden. Die Installationen einer solchen Anlage wurde auch auf dem Dach des Autounterstandes geprüft, erwies sich aber energetisch als nicht sinnvoll.

Die Umgebungsgestaltung soll nach den Grundsätzen des Leitbildes zur Biodiversität ausgeführt werden.

d) Projektbeschreibung (auszugsweise Ausführungen Architekturbüro Burlet & Partner AG für Umbau bzw. Benedikt Stähli, Landschaftsarchitekt BSLA für Umgebung)

Mit dem Sanierungsprojekt werden folgende Ziele angestrebt:

- Den Umfang der Sanierung auf ein sinnvolles Minimum zu beschränken.
- Die Richtlinien der Gemeinde in Bezug auf die Erreichung des Labels Energiestadt zu erfüllen und die U-Werte des Gebäudeprogramms, www.dasgebaeudeprogramm.ch einzuhalten.
- Die Umgebung unter Einbezug des verabschiedeten Leitbildes Biodiversität neu zu gestalten.

Um diese Punkte zu erreichen, werden primär folgende Problembereiche in Angriff genommen:

- Erneuerung Wohnung Erdgeschoss (seit 1964 keine Renovationsmassnahmen)
- Energetische Massnahmen (Ersatz Fenster, Ersatz Ölheizung durch Pelletheizung, zusätzliche Wärmedämmung)
- Erneuerung Fensterläden
- Erneuerung Vorplatzbereich
- Sanierung Fassade
- Optimierung Kellernutzung
- Instandstellung/Erneuerung Schmutz- und Meteorwasserleitungen
- Neugestaltung der Umgebung

Aufgrund der nicht mehr zeitgemässen Grösse der EG-Wohnung (6 ½-Zimmer) wird diese komplett saniert und in eine 2 ½- und eine 4 ½-Zimmer Wohnung unterteilt.

Die Sanierungsmassnahmen sollen sich in Anbetracht des knappen Kostenbudgets auf das notwendigste beschränken. Es ist mit Ausnahme der drei OG/DG liegenden Wohnungen eine Gesamtsanierung geplant. Die Liegenschaft soll unter Einhaltung des definierten Kostenrahmens wieder in „altem Glanz“ erstrahlen und dem geschichtlichen Hintergrund Rechnung tragen.

Zusätzliche wertvermehrende Massnahmen wie z.B. Kellerausbau (z.B. Kulturraum), Ausbau Estrich zu zusätzlicher Wohnung, Gebäudeanbau (zusätzliche Zimmer/Balkone) wurden geprüft, sind jedoch im Verhältnis zu den erforderlichen Investitionen nicht sinnvoll/wirtschaftlich. Auch nach dem Umbau werden die Wohnungen einen „Altbaustandard“ aufweisen.

Die baulichen Eingriffe im Einzelnen:

Allgemein

Untergeschoss

Die Kellerabteile werden aufgrund der Heizungssanierung und der zusätzlichen Wohnung neu organisiert. Der Tankraum wird zu „Disponibel“ umfunktioniert und kann zusätzlich vermietet werden. Die bestehenden Fenster werden ersetzt und Wände sowie Böden gestrichen. Die durch den Umbau ausgelösten feuerpolizeilichen Auflagen werden umgesetzt.

Erdgeschoss

Die bestehende 6 ½-Zimmerwohnung wird in eine 4 ½- und eine 2 ½- Zimmerwohnung unterteilt. Die vorhandenen tragenden Wände werden soweit möglich bestehen gelassen um keine grösseren Eingriffe in der Tragstruktur auszulösen. Es wird je eine neue Nasszelle und Küche erstellt und Böden/Wände erneuert.

Obergeschoss/Dachgeschoss

In den bestehenden Wohnungen sind keine Umbaumassnahmen/Sanierungsmassnahmen geplant mit Ausnahme der Fenster, welche ersetzt werden. Einzelne Anpassungsarbeiten aufgrund der neuen Installationen an den Wand- und Bodenbelägen sind möglich.

Treppenhaus

Das Treppenhaus wird gemäss feuerpolizeilicher Anforderung zum Teil neu verkleidet und gestrichen.

Fassaden/Dach

Die gesamte Fassade wird gereinigt, der Verputz ergänzt und ausgebessert sowie anschliessend gestrichen. Die Fenster werden durch neue Holz-/Metallfenster (3-fach Isolierverglasung) ersetzt, ebenso werden die bestehenden Holzläden durch Metallläden ausgetauscht und die Aussentüren saniert. Die Dacheindeckung, Dachunterseiten und Spenglerarbeiten werden wo erforderlich angepasst und ersetzt.

Bauphysik

Um die Leitlinie der Gemeinde in Bezug auf Gebäudestandard zur erfüllen, werden die geforderten U-Werte des Gebäudeprogramms www.dasgebaeudeprogramm.ch eingehalten.

Insbesondere wird die Decke Untergeschoss sowie der Estrichbereich zur DG-Wohnung neu gedämmt. Die Thermosyphons im Untergeschoss werden wieder aktiviert, um eine bessere Luftzirkulation der Keller (Verminderung Feuchtigkeit) zu gewährleisten.

Elektro

Eine Umlegung der Hauszuleitung ist aufgrund der neuen Erdgeschoss-Organisation erforderlich. Ebenso wird die gesamte Hauptinstallation den heutigen Vorschriften angepasst und die Wohnungsverteiler in allen Wohnungen ersetzt. Unter dem Aspekt Sicherheit/Komfort wird eine Gegensprechanlage in allen Wohnungen eingebaut und die Wohnzimmer sowie das Elternzimmer mit Multimediadosen ausgestattet.

Haustechnik

Die bestehende Ölheizung wird durch eine Pelletheizung ersetzt und die gesamte Installation im UG erneuert. Dadurch können die Einzelboiler in den Wohnungen durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung ersetzt werden.

Die Wärmeverteilung erfolgt mit Ausnahme der neuen EG-Wohnungen (Bodenheizung) über die bestehenden Radiatoren. Als wertvermehrende Massnahme sind Waschmaschinen und Tumbler in allen Wohnungen geplant. Nach Erkenntnissen des Bauphysikers lassen sich die derzeitigen Energiekosten von jährlich Fr. 11'600.00 um ca. 45 % oder Fr. 5'200.00 reduzieren.

Schmutz- und Meteorwasserleitungen

Die veranlasste Zustandsaufnahme der Abwasserleitungen hat Löcher, versetzte Muffen, eingebrochene Rohrabschnitte sowie nicht mehr zugelassene Zementrohre ergeben. Die Beurteilung des Schadensbildes kommt zum Schluss, dass grobe Mängel vorliegen und in Beachtung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen ein vollständiger Ersatz der Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen mit Neubau einer Retentionsanlage notwendig ist.

Umgebung

Bestand

Die Gartenanlage hat in den letzten bald 200 Jahren einiges erlebt. Wie historische Bilder belegen, stand das Schulhaus früher am Dorfrand, inmitten von Bauernhöfen, Obstbäumen und Blumenwiesen.

Im Garten des Schulhauses befinden sich heute noch einige Zeugen aus vergangener Zeit. Die markante und weitherum wohl einzigartige Magnolie prägt den südöstlichen Teil des Gartens. Im südlichen, leicht abfallenden Bereich sind Spuren von Gartenbeeten und Spalierobst vorhanden. Der Bereich hin zum Schulhaus Wygarten und Fischbach wird von einem alten Brunnen begleitet. Der Carport und die Abstellfläche der Autogarage stammen aus neuerer Zeit.

Konzept

„Die Gemeinde verhält sich bei der Förderung der Biodiversität als Vorbild“ (Zitat aus dem Leitbild Biodiversität der Gemeinde Mettmenstetten). Dementsprechend wird die Umgebung rund um das alte Schulhaus naturnah umgestaltet. Wo möglich bleiben wertvolle und standorttypische Strukturen und Elemente im Garten erhalten. Standortfremde Elemente und obsoletere Bereiche werden wo möglich entfernt oder angepasst. Die Nutzung und Pflege der Umgebung wird extensiviert.

e) Baukosten

Der derzeitige Planungsstand gilt als Bauprojekt nach SIA 102. Der Kostenvoranschlag beruht auf einer Genauigkeit von +/- 10 %, inkl. MwSt. Für die Kostenberechnung wurden Erfahrungswerte eingesetzt und einzelne Richtofferten eingeholt. Da eine Sanierung/ein Umbau erfahrungsgemäss während der Bauphase zu nicht voraussehbaren Massnahmen/Ausgaben führt, ist eine Position für Reserve/Unvorhergesehenes von ca. 10 % von BKP 1/2/4/5 über Fr. 135'000.00 eingestellt worden. Der detaillierte Kostenvoranschlag kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

BKP	Arbeitsgattung	Fr.
0	Grundstück	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	60'000.00
2	Gebäude	1'151'000.00
4	Umgebung	100'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	165'000.00
	Mehrwertsteuer 8 %	118'080.00
	Rundung	920.00
Total		1'595'000.00

Im Rahmen des von Bund und Kanton initiierten Projektes „Das Gebäudeprogramm“ (Senkung Energieverbrauch) werden Förderbeiträge geltend gemacht. Die Beitragshöhe lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau beziffern, dürfte sich aber lediglich im Bereich von ein paar tausend Franken bewegen.

Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt nach den Bestimmungen des öffentlichen Submissionsrechtes.

f) Finanzierung/Folgekosten

Die Finanzierung kann aufgrund der "liquiden" Eigenkapitalreserven des Finanzhaushaltes der Politischen Gemeinde mit eigenen Mitteln bestritten werden und führt damit zu keiner Verschuldung. Wesentlich ist ferner, dass die Investition keine Auswirkung auf den aktuellen Steuerfuss hat. Die Ausgaben sind in der Finanz-/Investitionsplanung der Jahre 2016/17 berücksichtigt.

Die jährlichen Mietzinseinnahmen ohne Nebenkosten belaufen sich derzeit auf jährlich Fr. 66'072.00. Aufgrund der Baustruktur und der Wohnungstypen lässt sich die Liegenschaft nicht als herkömmliches Renditeobjekt, wie es vergleichsweise mit einem Neubau denkbar wäre, definieren. Aus der Sanierung können nur geringfügige Mietzinsanpassungen nach den zulässigen mietrechtlichen Vorgaben vorgenommen werden. Mehreinnahmen resultieren vor allem aus der Totalsanierung/Unterteilung der Erdgeschosswohnung.

Das Grundstück ist Bestandteil des Finanzvermögens der Politischen Gemeinde; die Bewertung des Grundstückes inklusive Wohnhaus/Auto-Unterstand lautet derzeit auf Fr. 1'867'210.00.

Gemäss den gesetzlichen Vorschriften müssen die Folgekosten ausgewiesen werden (Kreisschreiben Rechnungswesen 1984). Liegenschaften des Finanzvermögens unterliegen keiner Abschreibungspflicht.

• Mietzinseinnahmen nach Umbau	Fr. 118'000.00
• ./ 3 % Verzinsung	Fr. 47'850.00
• ./ 1,25 % Baulicher Unterhalt/Werterhaltung	Fr. 19'937.50
Jährliches Nettoergebnis	Fr. 50'212.50

g) Termine

Vorbehältlich eines rechtskräftigen Abstimmungsentscheides ist im optimalen Fall folgender Ablauf geplant:

• Baueingabe	ca. September 2016
• Baubewilligung, Submissionsverfahren, etc.	ca. Oktober-Dezember 2016
• Baubeginn	ca. März-April 2017
• Bauvollendung	ca. Oktober 2017

Der Umbau ist unter Mieterbelegung vorgesehen (mit Ausnahme der Erdgeschosswohnung) bzw. es erfolgt im Hinblick auf die Bauarbeiten keine Auflösung der Mietverhältnisse. Die Bauzeit wird für die Mieterschaft zu gewissen Einschränkungen führen und Umtriebe verursachen. Vorgesehen ist die Ausrichtung von Inkonvenienzen-schädigungen, was 2017 zu etwas tieferen Mietzinseinnahmen führen wird.

h) Schlussbemerkung

Zusammenfassend heben wir nochmals die wesentlichsten Punkte der Bauprojekt-/Kreditvorlage hervor:

- Das Gebäude erfüllt nach dem Umbau die energetischen Vorgaben der vom Gemeinderat definierten Ziele; damit werden bauphysikalische Mängel behoben
- Die feuerpolizeilichen Mängel werden beseitigt
- Die 6 ½-Zimmerwohnung wird neu in eine 4 ½- und 2 ½-Zimmerwohnung aufgeteilt
- Der Charakter der Liegenschaft bleibt mit der Sanierung erhalten und weist Altbaustandard auf
- Es erfolgt eine naturnahe Umgebungsgestaltung
- Die bestehenden Mietverhältnisse (OG/DG) werden weiter geführt

Aus Sicht des Gemeinderates ist das Bedürfnis der Sanierung ausgewiesen. Damit lässt sich der Weiterbestand des „alten Amtsschulhauses“ für weitere Nutzungsjahre garantieren. Allerdings zeichnet sich ab, dass in den kommenden Jahren aufgrund der Nutzungsdauer punktuelle bauliche Eingriffe an den restlichen drei Wohnungseinheiten nötig sind, welche der Instandsetzung/Werterhaltung dienen sollen.

i) Pläne

Die Zustandsaufnahme mit Plänen, der Baubeschrieb und der Kostenvoranschlag können auf der Gemeindeverwaltung oder unter www.mettmenstetten.ch eingesehen werden.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kreditantrag für die Sanierung der Liegenschaft Obere Fischbachstrasse 16 in Mettmenstetten geprüft und stellt folgendes fest:

Der Bedarfsnachweis hinsichtlich des Gebäudezustandes und der Notwendigkeit von Sanierungsmassnahmen ist unseres Erachtens für dieses Mehrfamilienhaus erbracht

Im beantragten Baukredit sind folgende Kosten enthalten:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 60'000.00
Gebäude	Fr. 1'151'000.00
Umgebung	Fr. 100'000.00
Baunebenkosten	Fr. 165'000.00
Sanierungskosten exkl. MWST	Fr. 1'476'000.00
MWST 8%	Fr. 118'080.00
Rundung	Fr. 920.00
Baukredit Sanierung inkl. MWST	Fr.1'595'000.00
Kostengenauigkeit +/- 10%	

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Baukredit von Fr. 1'595'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft zu genehmigen.

Mettmenstetten, 11. April 2016

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

3. Reichmuth Armin + Werner, Neugut, Privater Gestaltungsplan Neugut, Festsetzung

Beantragter Beschluss:

1. Dem von Armin + Werner Reichmuth, Neugut, aufgestellten „Privaten Gestaltungsplan Neugut“ in der Fassung vom 21. März 2016 bestehend aus dem Situationsplan 1 : 500 und dazugehörigen Bestimmungen sowie ergänzt durch einen erläuternden Bericht, wird in Anwendung von § 86 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.
2. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan bzw. den Bestimmungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

Bericht

a) Vorbemerkung

Der folgende Bericht stützt sich auf den „Privaten Gestaltungsplan Neugut“, den dazu erstellten „Erläuternden Bericht“, auf das Mitberichtsverfahren der Baudirektion des Kantons Zürichs zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Schweinestall Neugut sowie auf das Betriebskonzept für den Schweinezuchtbetrieb Reichmuth vom 4. Juni 2015. Alle Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

b) Ausgangslage, Ziel, Gestaltungsplan

Die Familien Reichmuth (Sohn Armin und Vater Werner) führen im Neugut einen Schweinezuchtbetrieb mit zurzeit rund 200 Mastschweinplätzen. Damit dieser Betrieb weiterhin als Existenzgrundlage für beide Familien ausreicht, soll er auf rund 655 Mastschweinplätze erweitert werden. Gleichzeitig sollen die Stallungen gemäss den Vorschriften des Tierschutzgesetzes erneuert und damit die Verhältnisse für die Schweine verbessert werden.

Weil dieses Vorhaben wegen seiner Nutzungsintensität die gesetzlichen Möglichkeiten einer „inneren Aufstockung“ in der Landwirtschaftszone übersteigt, müssen im Rahmen eines „qualifizierten Planungsverfahrens“ alle Aspekte und Auswirkungen der geplanten Erweiterung im Detail untersucht, geprüft und der Öffentlichkeit ein Mitspracherecht eingeräumt werden. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Kantonalen Baudirektion hat dafür die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes empfohlen. Dieser wurde ausgearbeitet, vom Kanton vor geprüft und in der nun vorliegenden Form als genehmigungsfähig beurteilt.

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft nicht nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Intensivierung des Schweinemastbetriebs, sondern legt gleichzeitig auch den Rahmen für eine mögliche längerfristige bauliche Entwicklung des Betriebes fest. Mit entsprechenden Bestimmungen wird sichergestellt, dass das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigt wird und dessen Charakter erhalten bleibt.

Ein Gestaltungsplan ist noch kein Bauprojekt, sondern formuliert, vergleichbar mit einer etwas umfassenderen Bauordnung, Grundsätze und Randbedingungen für die künftige Nutzung und bauliche Erweiterung des Betriebes. Er enthält den nötigen Spielraum, innerhalb dessen die eigentlichen Bauprojekte ausgearbeitet und nach Bedarf und in Etappen realisiert werden können.

c) Planerische Randbedingungen, Infrastruktur, Umweltbelastung

Der Betrieb Neugut liegt gemäss kantonalem Richtplan im Landschaftsförderungsgebiet. In den so bezeichneten Gebieten bestehen keine spezifischen Anordnungen für den Landschaftsschutz, sondern es soll, als Grundlage für die Erhaltung und Förderung der landschaftlichen Eigenart, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung langfristig sichergestellt werden. Diese Zielsetzung wird durch den Gestaltungsplan nicht berührt.

Gemäss regionalem Richtplan liegt der Betrieb Neugut am Rande eines Vernetzungskorridors. Daraus ergeben sich jedoch keine unmittelbaren Konsequenzen oder Auflagen weder für den bestehenden Betrieb, noch für die Erweiterung durch den Gestaltungsplan.

Die vorgesehenen Um- und Neubauten erfolgen in einem bestehenden Betrieb und sind damit kein neuer baulicher Eingriff in die Landschaft. Mit entsprechenden Bestimmungen im Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass sich die baulichen Massnahmen gut ins Landschaftsbild einordnen.

Das Umland des Betriebs Neugut liegt in der Fruchtfolgefläche. Davon werden für Betriebserweiterungen maximal rund 2'600 m² beansprucht. Obwohl gemäss den Richtlinien der Baudirektion ein Verlust von Fruchtfolgeflächen erst ab 5'000 m² kompensiert werden muss, ist festgelegt, dass der Aushub für Bodenverbesserungen einzusetzen ist.

Der Betrieb liegt in einem mit Nationalstrasse, Bahn und Kantonsstrasse bereits vorbelasteten Gebiet und ist somit kein besonderer Erholungsraum, der durch die Betriebserweiterung beeinträchtigt werden könnte.

Natur- und Landschaftsschutzobjekte sind vom Gestaltungsplan nicht betroffen.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Betriebs Neugut erfolgt wie heute ab der Zürichstrasse und wird durch die Betriebserweiterung nicht massgeblich verändert. Werkleitungen müssen nicht verlegt werden.

Mit der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nachgewiesen, dass der Betrieb auch mit der geplanten Erweiterung die Umwelt nicht übermässig belastet.

Mit dem Gestaltungsplan werden ausschliesslich planerische Grundsätze überprüft und Randbedingungen formuliert. Die Frage, ob es grundsätzlich richtig und sinnvoll ist, in diesem Ausmass Schweine zu züchten, ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans und steht in diesem Verfahren nicht zur Diskussion.

d) Erläuterungen zum Gestaltungsplan im einzelnen

I. Situationsplan

Der massgebliche Inhalt des Gestaltungsplans sind die Baubereiche, welche jene Flächen bezeichnen, in welchen Bauten erstellt werden dürfen. Der Plan zeigt, dass sich die Bauten auch künftig im Wesentlichen auf jene Bereiche beschränken, in denen bereits Bauten oder Anlagen bestehen. Diese können erneuert oder ersetzt werden, eine grundlegende Veränderung der baulichen Verhältnisse findet jedoch nicht statt.

Als weitere Inhalte legt der Plan die Erschliessung und die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen fest.

II. Bestimmungen

Die Bestimmungen erläutern, präzisieren und ergänzen die Festlegungen im Situationsplan in der Art einer detaillierten Bauordnung.

- a. Die Bestimmungen 1 bis 3 enthalten die Zweckbestimmung und regeln das Verhältnis zum übrigen Baurecht.
- b. In der Bestimmung 4 sind die wesentlichen Gestaltungsanforderungen formuliert, wobei das als Grundlage für den Gestaltungsplan entwickelte Richtprojekt als massgebliches Beurteilungskriterium ausdrücklich erwähnt ist.
- c. Die Bestimmung 5 enthält die massgeblichen Masszahlen. Entscheidend für die Wirkung im Landschaftsbild sind die Gebäude- und Firsthöhen der Bauten, welche mit max. 7.5 m bzw. max. 5 m zurückhaltend angesetzt und mit Bestimmungen für Fassaden- und Dachgestaltung ergänzt sind.
- d. Ein entscheidender Punkt ist die Bestimmung 6, welche ausdrücklich festlegt, dass die Gebäude für einen Schweinezuchtbetrieb bestimmt sind und vom Betriebsinhaber selber betrieben und genutzt werden müssen. Das bedeutet, dass eine Änderung des Gestaltungsplans mit entsprechendem Verfahren erforderlich ist, wenn der Schweinezuchtbetrieb aufgegeben wird und der Betrieb anders genutzt werden soll.
- e. Mit den Bestimmungen 7 und 8 werden die Anforderungen an die Freiraumgestaltung und die Erschliessung definiert.

- f. Die Bestimmung 9 enthält die massgeblichen Randbedingungen für den Schutz der Umwelt und die Bestimmungen 10 bis 12 enthalten Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zur Etappierung und zur Wiederherstellung, falls der Schweinezuchtbetrieb einmal aufgegeben wird.

e) Mitwirkungsverfahren

1. Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan wurde in der Zeit vom 12. Februar bis zum 11. April 2016 öffentlich aufgelegt. Dabei ist eine Einwendung der Pro Natura, Zürich eingereicht worden. Diese wird unter 3. behandelt.

2. Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich hat die Vorlage geprüft. Die in den beiden Vorprüfungsberichten enthaltenen Hinweise und Bemerkungen wurden bei der Weiterbearbeitung der Vorlage berücksichtigt, so dass die Vorlage nach Zustimmung durch die Gemeindeversammlung durch die Baudirektion genehmigt werden kann.

3. Einwendung der Pro Natura

Mit ihrer Einwendung vom 15. März 2016 hat die Pro Natura Zürich verlangt, dass die ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen nicht nur im Bericht erwähnt, sondern in den Bestimmungen verbindlich zu definieren seien. Diese Einwendung wurde den Verfassern des Gestaltungsplanes zugestellt, worauf diese in die Bestimmung 7 den folgenden Absatz 4 neu aufgenommen haben:

<i>Ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen</i>	<i>4) Als ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahme im Sinne von Art. 18 NHG sind 15% der neu überbauten Landfläche als Biodiversitätsförderfläche von hoher ökologischer Qualität bereitzustellen.</i>
---	---

Im bereinigten erläuternden Bericht ist dieser Sachverhalt entsprechend erwähnt. Mit diesen Ergänzungen ist die Einwendung der Pro Natura berücksichtigt.

f) Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung

Der Gestaltungsplan Neugut schafft die planungsrechtliche Grundlage, dass ein bestehender Landwirtschaftsbetrieb seine wirtschaftliche Grundlage den Erfordernissen der Zeit anpassen und damit weiter bestehen kann. Das liegt auch im öffentlichen Interesse und trägt zur Erhaltung unserer durch die Landwirtschaft geprägten Kulturlandschaft bei.

Gleichzeitig zeigt er auf, wie sich der Betrieb baulich weiterentwickeln kann. Mit entsprechenden Bestimmungen ist sichergestellt, dass sich die Neu- und Ersatzbauten gut ins Landschaftsbild einordnen.

Private und öffentliche Interessen sind nicht beeinträchtigt: Im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden und der ZPK sind keine Begehren gestellt worden. Die von der Pro Natura eingereichte Einwendung wurde berücksichtigt.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan Neugut zuzustimmen.