gemeinde mettmenstetten

Gemeindeverwaltung
Albisstrasse 2
8932 Mettmenstetten
www.mettmenstetten.ch

gemeinde@mettmenstetten.ch
Tel. 044 767 90 10

Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten unserer Gemeinde werden eingeladen zu einer Gemeindeversammlung auf

Montag, 7. Dezember 2020

im Anschluss an die um **19.30 Uhr** beginnende Versammlung der Sekundarschulgemeinde Knonau, Maschwanden, Mettmenstetten, in der Mehrzweckhalle Wygarten, Mettmenstetten, zur Behandlung der folgenden Geschäfte:

1. Budget/Steuerfuss 2021 2
2. Veräusserung der Liegenschaft Dachlisserstrasse 11, Verkaufsermächtigung 10

Die Anträge und weitere Unterlagen liegen in der Gemeindeverwaltung ab dem 23. November 2020 zur Einsicht auf oder sind unter www.mettmenstetten.ch - Politik/Verwaltung - Abstimmung/Wahlen – Gemeindeversammlung aufgeschaltet.

Gemeinderat

Mettmenstetten, im November 2020

1. Budget/Steuerfuss 2021

Beantragter Beschluss des Gemeinderats:

1. Das Budget 2021 wird wie folgt festgelegt:

Antrag des Gemeinderats

1	**Budget**			
	Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	24'599'800
		Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	11'379'000
		Zu deckender Aufwandüberschuss	**Fr.**	**-13'220'800**
	Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	15'827'800
		Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	150'000
		Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**Fr.**	**-15'677'800**
	Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
		Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
		Nettoinvestitionen Finanzvermögen	**Fr.**	**-**
2	**Steuerfuss**			
	Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		**Fr.**	**15'292'308**
	Steuerfuss			**78%**
	Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	13'220'800
		Steuerertrag bei 78%	Fr.	11'928'000
		Aufwandüberschuss	**Fr.**	**1'292'800**

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2021 von 78% (Vorjahr 78%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Bericht

1. Die wirtschaftliche Lage der Gemeinde und ihre mutmassliche Entwicklung

a. Rückblick (2015-2019)

Ein anhaltend starkes Bevölkerungswachstum und überproportionale Aufwandzunahmen (Soziales, Bildung, Allgemeine Verwaltung) beeinflussen den Finanzhaushalt. Weil das Aufwandniveau weiterhin – auch im Gemeindevergleich im Kanton Zürich – eher tief ist und hohe Grundstückgewinnsteuern eingehen, wurde eine ansprechende Selbstfinanzierung erzielt. Für die Jahre 2015 - 2019 insgesamt stehen im Steuerhaushalt Nettoinvestitionen von 11,8 Mio. Franken einer Selbstfinanzierung von 16,5 Mio. Franken gegenüber, was einem Selbstfinanzierungsgrad von 140 % entspricht. Unter Berücksichtigung der Nettoinvestitionen im Finanzvermögen (2,3 Mio. Franken) resultierte ein Haushaltüberschuss von 2,4 Mio. Franken. Das Nettovermögen beträgt per Ende 2019 27,0 Mio. Franken. Das ist im Vergleich mit den anderen Zürcher Gemeinden ein sehr hoher Wert für die Substanz. Dies bestätigt auch die Tatsache, dass bei sehr hoher Liquidität keine Schulden vorhanden sind. Die Gesamtsteuerbelastung hat in den vergangenen Jahren um zwei Prozentpunkte abgenommen (Mittelwert stabil). Verglichen mit anderen Gemeinden wird 2019 im Bereich 'Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe' ein überdurchschnittlich hoher Aufwand ausgewiesen. Mit 2,6 Mio. Franken liegt die Selbstfinanzierung im Jahr 2019 etwas tiefer als im Vorjahr (3,2 Mio. Franken). Verschiedene Aufwandsteigerungen (Allg. Verwaltung, Sozialhilfe, Verkehr, Pflegefinanzierung, Familie und Jugend etc.) und weniger Ressourcenausgleich konnten mit höheren Steuererträgen (inkl. Nachträge und Grundstückgewinnsteuern) kompensiert werden. Der so erzielte Selbstfinanzierungsanteil (11.4%) entspricht einem mittleren Wert. Mit dem Abschluss 2019 liegt die Steuerkraft bei ca. 85 % vom kant. Mittelwert. Nach wie vor besteht eine Abhängigkeit vom Ressourcenausgleich (Zuschüsse bis 95 %).

b. Ausblick (2020-2024)

Der von externer Stelle (swissplan.ch) erstellte Finanzplanungsbericht, der auch den Planungshorizont bis 2024 beleuchtet, führt u.a. folgendes aus:

«Die Bekämpfung der Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie stellt die Wirtschaft vor grosse Herausforderungen. Konjunkturprognosen unterliegen derzeit einer sehr grossen Unsicherheit. Wir basieren unsere Prognose für die Wirtschaftsentwicklung auf der Prognose der Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich. Die Schweizer Wirtschaft erlebte im Frühjahr 2020 einen scharfen Einbruch. Die Wirtschaft dürfte die Talsohle durchschritten haben, die Nachwirkungen sind aber noch lange spürbar. Es wird davon ausgegangen, dass das BIP Ende 2021 wieder ungefähr das Niveau von Ende 2019 erreichen wird. Die Krise trifft insbesondere Handel, Gastgewerbe und Industrie. Wegen der grossen Abhängigkeit von den Exporten hat der internationale Nachfrageeinbruch einen substanziellen Einfluss auf die Schweizer Konjunktur. Teuerung und Zinsen dürften kurz-/mittelfristig weiterhin bei den sehr tiefen Werten verharren. Die grössten Risiken können neben der allgemeinen Prognoseunsicherheit in einer zweiten COVID-19-Welle, einem Wiederaufflammen der europäischen Banken- und Schuldenkrise, bei der allgemeinen Weltsicherheitslage und der Entwicklung der EU (inkl. bilaterale Verträge) ausgemacht werden. Positiv würde sich die schnelle Entwicklung und Verbreitung eines Impfstoffes auswirken. Die Prognose des Finanzhaushaltes ist durch grosse Unsicherheiten aufgrund der Auswirkungen der Pandemie geprägt. Das grosse Investitionsvorhaben für die Raumentwicklung führt zu einer starken Zunahme der Schulden und hohen Folgekosten. Zusammen mit dem (vorübergehenden) Rückgang der Erträge aufgrund der Pandemie und der überproportionalen Kostenzunahme (Soziales, Bildung etc.), kann in den nächsten Jahren nicht mehr von ausgeglichenen Ergebnissen ausgegangen werden.

Nach Inbetriebnahme der neuen Infrastruktur und mit höherer Schülerzahl muss mit jährlichen Aufwandüberschüssen gegen 2 Mio. Franken gerechnet werden. Die Selbstfinanzierung verschwindet fast vollständig und ist weit vom angestrebten Wert entfernt. So nehmen die Schulden bis zum Ende der Planung deutlich zu. Der obere Grenzwert wird um 3 Mio. Franken überschritten. Schwerer wiegt, dass keine Perspektive zum Abbau der sehr hohen Schulden besteht. Kann keine aufwandseitige Verbesserung erzielt werden oder entwickeln sich die Erträge nicht besser als angenommen, muss künftig mit einem höheren Steuerfuss gerechnet werden.

Die grössten Haushaltrisiken sind aktuell bei einem konjunkturellen Einbruch (inkl. Finanzausgleich), stärkeren Aufwandzunahmen, tieferen Grundstückgewinnsteuern, höheren Zinsen oder ungünstigen gesetzlichen Veränderungen auszumachen.»

Schwerpunkte der Massnahmen, welche in den nächsten Jahren angegangen werden müssen, werden wie folgt umschrieben:

«Im aktuellem Plan werden die finanzpolitischen Ziele nur teilweise erreicht. Handlungsbedarf ist vor allem in folgenden Punkten gegeben:

Zum Ausgleich der Erfolgsrechnung fehlen mittelfristig jährlich mehr als 2 Mio. Franken und zur Erzielung einer durchschnittlich hohen Selbstfinanzierung (Selbstfinanzierungsanteil 10 %) sind Verbesserungen von jährlich fast 3 Mio. Franken nötig. Entweder kann dies mit tieferen Aufwendungen (straffer Haushaltvollzug, evtl. Leistungsverzicht) umgesetzt werden oder es fallen höhere Erträge an. Trifft beides nicht ein, müsste der Steuerfuss, bloss zu einer ausgeglichenen Erfolgsrechnung, bereits um zehn Prozentpunkte höher angesetzt werden. Soll zusätzlich die Zunahme der Verschuldung begrenzt werden, könnte die weitergehende Veräusserung von (unrentablem) Finanzvermögen erwogen werden.»

2. Stand der Aufgabenerfüllung

Die Politische Gemeinde Mettmenstetten verfügt heute über die personellen Ressourcen, um die Aufgaben vollumfänglich zu erfüllen.

In einem Projekt zur neuen Gemeindeorganisation (NGO 2018+) hat die Politische Gemeinde Arbeiten und Organisationsformen von Behörden und Verwaltung überprüft, und Massnahmen ergriffen, um ausreichend auf künftige Anforderungen vorbereitet zu sein. Die neue Gemeindeorganisation wurde im Verlaufe des Jahres 2020 schrittweise umgesetzt.

Im 2020 hatte der Gemeinderat keine auf gesetzliche und behördliche Bestimmungen basierenden Beschlüsse gefasst, die grundsätzliche Themen zur Finanzierung betreffen.

3. Erfolgsrechnung, Erläuterungen/Abweichungen Budget 2020/2021:

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2021		Budget 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	2'591'900	638'300	2'404'700	570'000	2'172'619.09	616'749.70
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1'243'900	104'800	1'226'900	111'400	1'304'716.28	186'768.70
2 Bildung	10'297'400	1'016'700	9'631'200	849'000	8'802'403.66	1'020'165.85
3 Kultur, Sport und Freizeit	576'200	94'900	554'500	92'700	529'571.70	80'947.95
4 Gesundheit	1'178'800	0	1'140'400	0	1'047'829.15	33'700.00
5 Soziale Sicherheit	4'605'000	1'655'300	3'560'400	1'236'500	4'106'556.30	1'630'788.39
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'726'200	426'400	1'655'200	406'600	1'764'958.64	440'700.30
7 Umweltschutz und Raumordnung	1'341'000	929'400	1'267'700	883'200	1'187'121.60	966'202.15
8 Volkswirtschaft	199'500	567'100	203'600	724'900	212'722.15	558'365.50
9 Finanzen und Steuern	839'900	17'874'100	786'600	18'760'100	485'826.24	17'715'417.65
Total Aufwand / Ertrag	**24'599'800**	**23'307'000**	**22'431'200**	**23'634'400**	**21'614'324.81**	**23'249'806.19**
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		**1'292'800**	**1'203'200**		**1'635'481.38**	
Total	**24'599'800**	**24'599'800**	**23'634'400**	**23'634'400**	**23'249'806.19**	**23'249'806.19**

Die Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres sind erklär- und nachvollziehbar. Zu den einzelnen Begründungen wird auf die entsprechenden Positionen im Budget (vgl. Budget-Details, Erläuterungen zur Erfolgsrechnung, Ziffern 0-9) verwiesen. Die wichtigsten Abweichungen werden wie folgt begründet:

0 Allgemeine Verwaltung
Der Nettoaufwand beträgt Fr. 1'953'600, Fr. 118'900 höher als im Budget 2020. Wesentliche Punkte, die zu dieser Erhöhung führen, sind einerseits die Änderung der Buchungspraxis im Zusammenhang mit Aufwendungen der Primarschulpflege, andererseits die Budgetierung eines Digitalisierungsprojekts der Politischen Gemeinde.

1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit
Der Nettoaufwand beträgt Fr. 1'139'100, Fr. 23'600 höher als im Budget 2020. Dies vor allem aufgrund steigender Beiträge an Sozialdienst (KESB, Berufsbeistandschaft) und Betriebsbeiträge an das Betreibungsamt.

2 Bildung
Der Nettoaufwand beträgt Fr. 9'280'700, Fr. 498'500 mehr als im Budget 2020. Diese Kostensteigerung um 5.6% ist vorwiegend ein Resultat der steigenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern (und Klassen), verbunden mit erhöhten Lohnkosten, inkl. Sozial- und Versicherungsleistungen und erhöhtem Förderbedarf und Sonderschulkosten. Infolge Erweiterungsbauten im Schulraumprojekt steigen ausserdem die Kosten für den Hausdienst.

3 Kultur, Sport und Freizeit
Der Nettoaufwand beträgt Fr. 481'300 und ist damit knapp Fr. 20'000 höher als im Budget 2020. Der Mitte 2021 geplante Umzug und die neue Bibliothek (inkl. Begegnungsort) sind massgeblich bestimmend für diese Erhöhung.

4 Gesundheit
Der Nettoaufwand beträgt Fr. 1'178'800 und liegt Fr. 38'400 höher als im Budget 2020. Höheren Beiträgen ans Spital Affoltern, das Haus zum Seewadel, für den Rettungsdienst und die Pflegeleistungen Spitex stehen tiefere Beiträge an private (Spitex-)Unternehmen gegenüber.

5 Soziale Sicherheit
Der Nettoaufwand beträgt Fr. 2'949'700, Fr. 625'800 höher als im Budget 2020. Die starke Erhöhung bei den budgetierten Sozialkosten ist zu einem Teil auch Resultat der Corona-Pandemie. Erhebliche Erhöhungen sind feststellbar bei den steigenden Fallzahlen der Sozialhilfeempfänger, höhere Ergänzungsleistungen zur AHV, höhere Kosten für Sozialberatungen und erheblich höhere Beiträge für gesetzliche wirtschaftliche Hilfe für Schweizer und ausländische Staatsangehörige ohne Kostenersatz. Ausserdem steigen auch die Beiträge an Asylbewerberbetreuungen gemäss Planungsvereinbarung mit dem Sozialdienst Affoltern a.A.

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung
Der Nettoaufwand beträgt Fr. 1'299'800, gut Fr. 50'000 höher als im Budget 2020. 2021 wird die Anschaffung eines leichten Elektrofahrzeuges geprüft, ausserdem schlagen höhere Kosten für Strassensanierung und die hindernisfreie Gestaltung der Busstation beim Bahnhof zu Buche.

7 Umweltschutz und Raumordnung
Der Nettoaufwand beträgt Fr. 411'600, Fr. 27'100 mehr als im Budget 2020. Höheren Kosten für Biodiversität und gesenkten Aufwendungen für 'Energiestadt' stehen aufgrund Nutzungsbeginn von Investitionsprojekten erhöhte Abschreibungen gegenüber.

8 Volkswirtschaft
Der Nettoertrag beträgt Fr. 367'600 und liegt damit Fr. 153'700 tiefer als der Vorjahresplan. Dies hauptsächlich aufgrund der 2020 erfolgten (und 2021 ausfallenden) Ausschüttung einer Jubiläumsdividende der ZKB.

9 Finanzen und Steuern
Der Nettoertrag beträgt Fr. 17'034'200, Fr. 939'300 tiefer als im Budget 2020. Die Corona-Pandemie macht die Abschätzung der zu erwartenden Erträge äusserst schwierig, eine erhebliche Senkung der Einnahmen ist zu erwarten. Die Einkommens- und Vermögenssteuern werden pessimistischer eingeschätzt als im Vorjahr Ein analoger Effekt wird bei den Gewinnsteuern der Unternehmen erwartet. Zusätzlich zu diesen Entwicklungen wird 2021 mit Fr. 500'000 tieferen Grundsteuern als im Vorjahr gerechnet.

4. Investitionsrechnung (Beträge im Budget 2021, in Fr.)

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2021		Budget 2020		Rechnung 2019	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung	9'284'000	0	11'183'000	0	1'581'879.30	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0	0	0	0	0.00	0.00
2	Bildung	1'350'000	0	647'000	0	1'518'258.50	11'518.40
3	Kultur, Sport und Freizeit	93'000	0	0	0	0.00	0.00
4	Gesundheit	0	0	0	0	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	70'000	0	0	0	30'439.65	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'062'000	0	820'000	0	413'923.80	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	3'968'800	150'000	1'256'200	250'000	629'258.15	386'116.80
8	Volkswirtschaft	0	0	0	0	0.00	0.00
	Total Ausgaben / Einnahmen	**15'827'800**	**150'000**	**13'906'200**	**250'000**	**4'173'759.40**	**397'635.20**
	Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss		**15'677'800**		**13'656'200**		**3'776'124.20**
	Total	**15'827'800**	**15'827'800**	**13'906'200**	**13'906'200**	**4'173'759.40**	**4'173'759.40**

Nachfolgend werden die in den Hauptbereichen anstehenden Projekte erläutert.

0 Allgemeine Verwaltung

9’155’000	Raumentwicklungsprojekt Gesamtinvestition 2021. Aufteilung der Kosten der Schule und der Bibliothek (Sanierung alte Sennerei) werden erst nach Abschluss des Projektes vorgenommen. Voraussichtliche Fertigstellung 2021.
129’000	Erweiterung Büros Gemeindeverwaltung im Gemeindehaus.

1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Keine Investitionen geplant.

2 Bildung

1’350’000	Renovation des Schulhauses Gramatt: Fensterersatz, Verglasung, Storen

3 Kultur, Sport und Freizeit

93’000	Mobiliar für Bibliothek und Begegnung (Umbau)

4 Gesundheit

Keine Investitionen geplant.

5 Soziale Sicherheit

70’000	Heizungssanierung Sputnik

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

150’000	Vorzeitige Teilrealisierung des Verkehrskonzeptes auf dem Schulareal
272’000	Sanierung des Dorfkerns von Dachlissen
80’000	Sanierung Obere Fischbachstrasse / Langacherstrasse, Drop-off Schule
230’000	Sanierung 170m Grundrebenstr., Zürichstr.-Langacherstr.
170’000	Sanierung 130m Langacherstr., Grundrebenstr.-Schulhausstr.
160’000	Ersatzbeschaffung des Kommunalfahrzeuges Meili

7 Umweltschutz und Raumordnung

50’000	Sanierung Kanalisation
250’000	Sanierungen aus Zustandserhebung
2’892’000	Anschluss an GVRZ Schönau Cham (Verbundsleitung)
9’200	Investitionsbeitrag an die Sanierung der ARA Obfelden
7’600	Investitionsbeitrag an die Sanierung der ARA Zwillikon
-150’000	Kanalisationsanschlussgebühren (Einnahme)
350’000	Planung für die Offenlegung des Loobachs (Stiftung zur Weid)
150’000	Offenlegung des Oberdorfbaches, Teilstück Paradisstrasse bis Gut Freudenberg
60’000	Sanierung des Tobelbachs Wissenbach
200’000	Renaturierung des Oberdorfbaches, Abschnitt Leigrüppenstrasse

8 Volkswirtschaft

Keine Investitionen geplant.

Finanzvermögen

Keine Investitionen in die Sachanlagen des Finanzvermögens geplant.

5. Begründung des Antrags zum Steuerfuss

Den obigen Ausführungen ist zu entnehmen, dass Massnahmen notwendig sein werden, die zu einer Verbesserung der Ergebnisse führen. Eine Anpassung des Steuerfusses sollte aber nicht vor 2022 erfolgen, da die Auswirkungen der Pandemie auf die Deklaration der Steuern erst mit Verzögerung sichtbar werden.

In diesem Zusammenhang sind schwergewichtig die folgenden Tatsachen bzw. Einflussfaktoren relevant: Relativ tiefe Steuerkraft pro Einwohner (ca. 80% des kantonalen Mittels) - der Steuerfuss liegt unter dem kantonalen Mittel - anstehende ausserordentlich hohe Investitionen - hohe Verschuldung, Corona-Effekte.

Im Lichte dieser Ausführungen beantragt der Gemeinderat, den Steuerfuss pro 2021 bei unverändert 78% zu belassen.

6. Finanzplan 2020 – 2024: Finanzpolitische Ziele, Zielerreichung und Handlungsbedarf

a) Finanzpolitische Ziele

Der Finanzhaushalt soll sich in den nächsten Jahren an folgenden Zielgrössen ausrichten:

Begrenzung Fremdverschuldung	Messgrösse
Die sehr hohen Investitionen in die Raumentwicklung können nicht ohne hohe Fremdverschuldung bewältigt werden. Vorübergehend dürfen die Schulden abzüglich Liquidität (Nettodarlehen) auf maximal 25 Mio. Franken ansteigen. Danach soll die Verschuldung innert zehn Jahren wieder auf höchstens 10 Mio. Franken reduziert werden. Dafür ist ein deutlich über 100 %-iger Selbstfinanzierungsgrad nötig.	Gemeinde Max. 25 Mio. Franken Innert 10 Jahren auf max. 10 Mio. Franken sinkend

Angemessene Selbstfinanzierung	Messgrösse
Um die üblicherweise anfallenden Investitionen zu decken und die Amortisation der Schulden zu ermöglichen, soll die Selbstfinanzierung in der Regel mindestens 10 % der Erträge ausmachen. Aufgrund der künftig hohen Schulden liegt der Zielwert bei der Gemeinde fünfzig Prozent höher.	Mindestens 10 % Selbstfinanzierungsanteil

Wirtschaftlichkeitsnachweis der laufenden Aufwendungen	Messgrösse
In den einzelnen Bereichen sollen die Aufwendungen ohne Begründung nicht über dem kantonalen Mittelwert liegen.	Nettokosten vs. Median Kanton Zürich

Attraktiver Gesamtsteuerfuss	Messgrösse
Um im Standortwettbewerb über gute Voraussetzungen zu verfügen wird ein stabiler und möglichst attraktiver, unter dem kantonalen Mittelwert liegender, Steuerfuss angestrebt.	Steuerfuss unter kant. Mittelwert

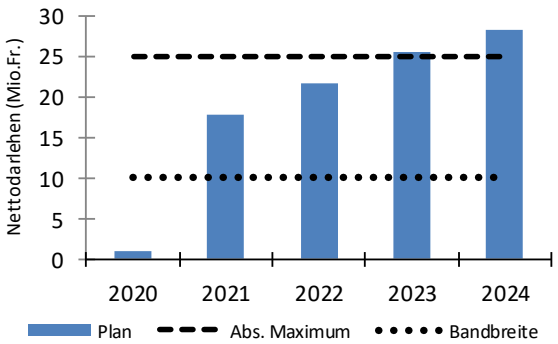
Kostendeckende Verursacherfinanzierung	Messgrösse
Die Tarife der Gebührenhaushalte werden dem Grundsatz der Eigenwirtschaftlichkeit entsprechend festgesetzt und dem Verursacher belastet. Vorübergehend resultierende Ertragsüberschüsse werden in die Spezialfinanzierung übertragen. Der Bestand soll 10 % des Anlagenwertes zu Wiederbeschaffungskosten nicht übersteigen, aktuelle Entwicklungen bezüglich Finanzierung werden berücksichtigt.	Stand Spezialfinanzierung

Sollten sich wichtige Rahmenbedingungen in Gesellschaft, Politik, Wirtschaft und Technik so verändern, dass von anderen Planungsannahmen ausgegangen werden muss, wird mit einer Anpassung der Ziele oder anderen geeigneten Massnahmen reagiert.

b) Zielerreichung

Begrenzung Fremdverschuldung

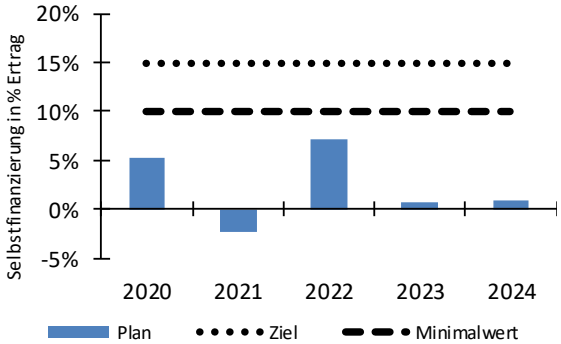
Gesamthaushalt



Die ausserordentlichen Investitionen führen zu einer hohen Darlehensaufnahme. Der Maximalwert

Angemessene Selbstfinanzierung

Steuerhaushalt



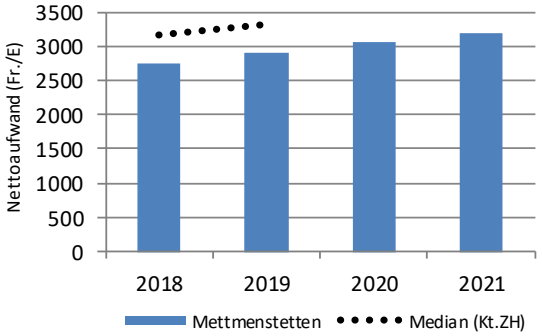
Ohne hohe Grundstückgewinnsteuern liegt die Selbstfinanzierung ab 2020 unter dem Minimum. Durch Pandemie und Aufwandsteigerung

von netto 25 Mio. Franken wird am Ende der Planung um über 3 Mio. Franken überschritten.

verschwindet sie mittelfristig fast vollständig. 2022 resultiert ein Buchgewinn.

Wirtschaftlichkeitsnachweis

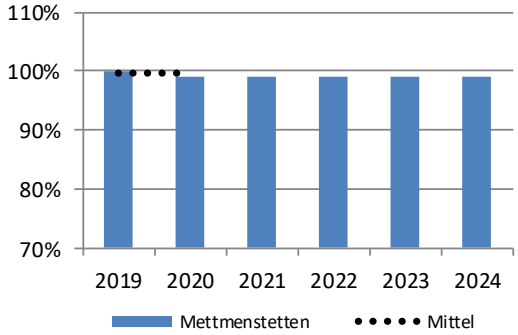
Steuerhaushalt



Aktuell ist das Aufwandniveau unter dem Durchschnitt der zürcherischen Gemeinden.

Attraktiver Gesamtsteuerfuss

Steuerhaushalt



Der Plan rechnet ab 2020 mit einem um einen Prozentpunkt tieferen Steuerfuss bei der Sek. Damit liegt der Gesamtsteuerfuss unter dem kant. Mittelwert.

c) Massnahmen

Im aktuellen Plan werden die finanzpolitischen Ziele nur teilweise erreicht. Handlungsbedarf ist vor allem in folgenden Punkten gegeben:

Zum Ausgleich der Erfolgsrechnung fehlen mittelfristig jährlich mehr als 2 Mio. Franken und zur Erzielung einer durchschnittlich hohen Selbstfinanzierung (Selbstfinanzierungsanteil 10 %) sind Verbesserungen von jährlich fast 3 Mio. Franken nötig. Entweder kann dies mit tieferen Aufwendungen (straffer Haushaltvollzug, evtl. Leistungsverzicht) umgesetzt werden oder es fallen höhere Erträge an. Trifft beides nicht ein, müsste der Steuerfuss, bloss zu einer ausgeglichenen Erfolgsrechnung, bereits um zehn Prozentpunkte höher angesetzt werden. Soll zusätzlich die Zunahme der Verschuldung begrenzt werden, könnte die weitergehende Veräusserung von (unrentablem) Finanzvermögen erwogen werden.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

1 Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2021 der Politischen Gemeinde Mettmenstetten in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 03. November 2020 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	24'599'800
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	11'379'000
	Zu deckender Aufwandüberschuss	**Fr.**	**-13'220'800**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	15'827'800
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	150'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**Fr.**	**-15'677'800**
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	**Fr.**	**-**

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Mettmenstetten finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist.
Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.
Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2021 der Politischen Gemeinde Mettmenstetten entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		**Fr.**	**15'292'308**
Steuerfuss			**78%**
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	13'220'800
	Steuerertrag bei 78%	Fr.	11'928'000
	Aufwandüberschuss	**Fr.**	**1'292'800**

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2021 gemäss Antrag des Gemeinderats auf 78% (Vorjahr 78%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8932 Mettmenstetten, 03. November 2020
Rechnungsprüfungskommision Mettmenstetten

2. Veräusserung der Liegenschaft Dachlisserstrasse 11, Verkaufsermächtigung

Beantragter Beschluss des Gemeinderates:

1. Der Gemeinderat wird gestützt auf Art. 14/9 der Gemeindeordnung ermächtigt, das an der Dachlisserstrasse 11 liegende Gemeindegrundstück, Kat.-Nr. 3834, 2'050 m^2, zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 1'400.00/m^2 sowie aufgrund einer Bewertung der Angebote gemäss folgenden Kriterien (Bewertungsmatrix):

Preis	70 %
Keine Spekulation/klare Vorstellung für Bebauung/Berücksichtigung Leitbild Mettmenstetten	30 %

   zu veräussern bzw. den grundbuchamtlichen Vollzug zu besorgen.

   Zusätzlich wird die verkaufende Politische Gemeinde besorgt sein, auf dem Grundstück ein öffentliches Wegrecht zur Unteren Bahnhofstrasse sicherzustellen, falls die Verhältnisse dies zulassen.

Bericht

a) Ausgangslage

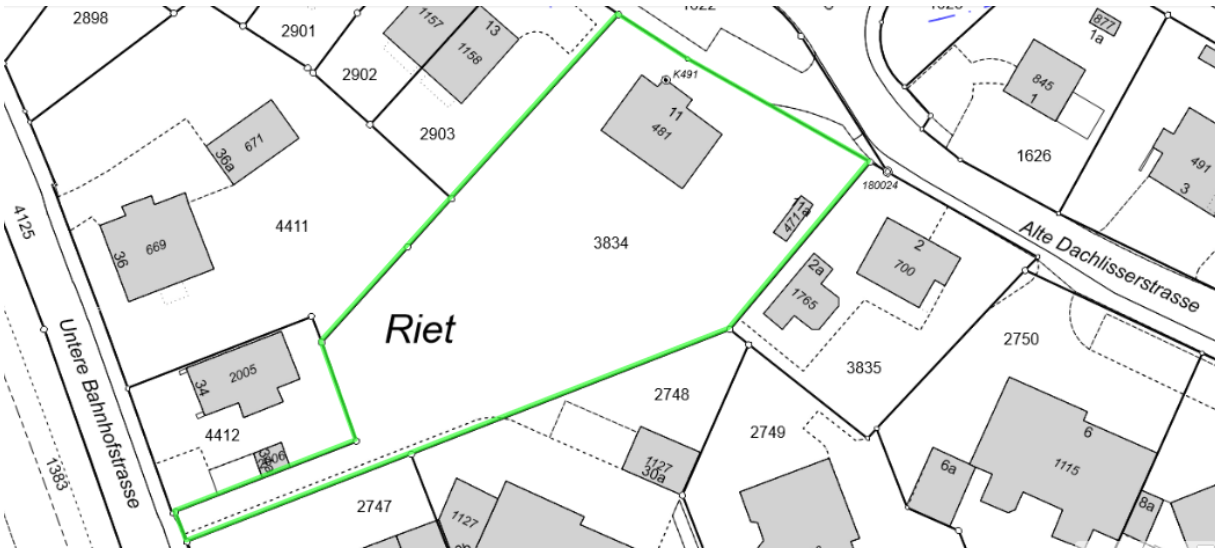
Infolge ausserordentlich hoher laufender und künftiger Investitionen der Gemeinde Mettmenstetten, insbesondere in den Schul-, Sport- und Begegnungsräumen (Projekt im Bau, Abschluss 2021/22), zeichnet sich in den nächsten Jahren ein hoher Mittelbedarf ab, der die vorhandene hohe Liquidität abbauen und die Verschuldung der Gemeinde auf eine Höhe von rund Fr. 25 Mio. anwachsen lässt. Die Corona-Krise wird die Situation aufgrund dadurch absehbarer höherer Ausgaben und sinkender Steuereinnahmen noch verschärfen.

Gemäss den Finanzzielen der Politischen Gemeinde sollen die Schulden in angemessener Frist abgebaut werden. Dies wird nur möglich sein, wenn die Ausgaben konsequent und wo immer möglich begrenzt werden, das Einnahmenpotenzial genutzt wird und die Investitionen auf das absolut Dringliche und Notwendige reduziert werden. Eine Möglichkeit, die sich anbietet, um die Selbstfinanzierung zu erhöhen, ist der Verkauf von Anteilen aus dem Finanzvermögen. Der Gemeinderat beabsichtigt, zu diesem Zweck die Gemeindeliegenschaft Dachlisserstrasse 11 zu verkaufen.

Das sich auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus ist stark sanierungsbedürftig bzw. baufällig. Nachdem für die Liegenschaft kein Eigenbedarf gegeben ist und der Finanzbedarf für die Realisierung von Investitionen im Verwaltungsvermögen nach wie vor ausgewiesen ist, kann aus Sicht des Gemeinderates der Gemeindeversammlung beantragt werden, dass für das gesamte Grundstück Dachlisserstrasse 11, Kat. 3834, eine Verkaufsermächtigung erteilt wird.

b) Beschreibung

Auf dem Grundstück Dachlisserstrasse 11 befindet sich ein stark sanierungsbedürftiges, in letzter Zeit für Asylunterkünfte verwendetes Gebäude sowie verschiedene Schrebergärten.



Eckwerte:

Kat. Nr.	3834
Grundstückfläche:	2'050 m^2, Gebäude 125 m^2, befestigte Fläche 43 m^2, Gartenanlage 1'882 m^2
Zone:	W2b
Arealüberbauung:	nicht zulässig
Eigentümer:	Politische Gemeinde Mettmenstetten

Die letzte grössere Investition in die Gebäude auf dem Grundstück fand 1978 mit einer Aussenrenovation statt, welche Fr. 209'000.00 gekostet hat. Es wurden in der Folge nur noch die dringend nötigsten Reparatureingriffe vorgenommen, die Wohnungen entsprechen nicht mehr zeitgemässem Wohnungskomfort, ganz zu schweigen von den energetischen Belangen. Der Bauzustand ist schlecht, es fehlen Kücheneinrichtung (nur Schüttstein, Kochherd und Kühlschrank sind vorhanden), es muss von „Abbruchreife" gesprochen werden, auch im Hinblick auf eine sinnvolle Restüberbauung des Grundstückes. Dieses Frühjahr (2020) wurde (nach Sturmschäden) das baufällige Schöpfli abgerissen, welches noch in den Planunterlagen enthalten ist. Einige Jahre zurückliegend bestand die Absicht, das Grundstück für die Bedürfnisse des sozialen Wohnungsbaus (in welcher Form auch immer) zur Verfügung zu stellen – letztlich hat sich nie eine Genossenschaft mit konkreten Absichten gemeldet.

c) Käufer/Interessenten

Die Nachfrage sowohl nach Wohn- und Gewerbeland, aber auch nach Immobilien, ist in der Region Knonaueramt, besonders aber auch in Mettmenstetten, seit Jahren unvermindert gross. Die ausgezeichnete Infrastruktur, verbunden mit ihrer Nähe und den guten Verkehrsverbindungen zu den Zentren Zürich/Zug/Luzern sind wohl wichtige Gründe dafür. Das in Frage stehende Grundstück wurde in den vergangenen Jahren nicht aktiv zum Verkauf ausgeschrieben, es wird erwartet, dass sich Nachfrager für die Parzelle finden lassen.

d) Veräusserungsbedingungen

Der Stimmbürgerschaft wird kein konkreter Antrag um Verkauf des Grundstückes an einen bestimmten Käufer unterbreitet. Vielmehr soll dem Gemeinderat eine Verkaufsermächtigung erteilt werden. Nach dieser Zustimmung wird das Grundstück zum Erwerb ausgeschrieben. Für die Veräusserung gelten folgende Kriterien, wobei dann letztlich die Veräusserung an jene Partei mit der höchsten erzielten Punktzahl erfolgt:

I.	Mindestverkaufspreis	Fr. 1'400.00/m^2
II.	Bewertung der Angebote nach	
	- Preis	70 %
	- Keine Spekulation/klare Vorstellung für Bebauung/Berücksichtigung Leitbild Mettmenstetten	30 %

Als weitere Verkaufsbedingung wird umschrieben, dass der Gemeinde innerhalb einer Frist von zehn Jahren, ein Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis zusteht (Grunddienstbarkeitseintrag).

e) Finanzielle Auswirkungen des Verkaufs

- Verkaufserlös (mindestens) Fr. 2'870'000 (Fr. 1'400.00/m^2)
- Buchwert per 31. Dezember 2019 Fr. 625'000.00 (Fr. 304.90/m^2)
- Buchgewinn Fr. 2'245'000.00
- Insertionskosten Fr. 2'000.00 ca.
- Notariatskosten (½) Fr. 1'500.00 ca.

Die Politische Gemeinde besitzt im Übrigen noch folgende, veräusserbare „Grundeigentumsreserven" im Finanzvermögen:

- Pünten-/Bachstrasse 9'277 m^2
- Brüel-/Friedhofstrasse 2'737 m^2
- Grundrebenstrasse 1'399 m^2
- Albisstrasse 12, 14, 16 1'664 m^2 (überbaut, Wohnen und Gewerbe)
- Obere Fischbachstrasse 16 2'473 m^2 (überbaut, Wohnungen)

f) Schlussbemerkungen

Angesichts der grossen Nachfrage nach Bauland und dem nach wie vor bestehenden Finanzbedarf für die Realisierung verschiedener Investitionsvorhaben des Gemeindehaushaltes ist der Gemeinderat der Überzeugung, dass sich die Veräusserung des an der Dachlisserstrasse 11 liegenden Gemeindegrundstückes als zweckmässig und sinnvoll erweist, zumal für die Parzelle kein Eigenbedarf erkennbar ist.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates auf Verkaufsermächtigung für das Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 3834 geprüft.

Aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission ist der Verkauf im Zuge der anstehenden Investitionen sinnvoll und zweckmässig. Die Veräusserungsbedingungen und der mindestens zu erzielende Preis erscheinen angebracht.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Verkaufsermächtigung zuzustimmen.

Mettmenstetten, 04. November 2020 Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten