



# **Gemeindeversammlung vom 30. November 2022**

# Traktanden

---



1. Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
2. Bau- und Zonenordnung und Zonenplan; Einführung kommunaler Mehrwertausgleich; Teilrevision
3. Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Neuerlass
4. Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision
5. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes



1. Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
2. Bau- und Zonenordnung und Zonenplan; Einführung kommunaler Mehrwertausgleich; Teilrevision
3. Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Neuerlass
4. Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision
5. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

# Traktandum 1

---



## Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses



# Traktandum 1a

---



## Budget 2023; Genehmigung



Auf einen Blick (bei Steuerfuss 99 %)

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## **1. Ertragsüberschuss: Fr. 1'357'300.–**

Auch 2023 erwarten wir einen positiven Abschluss.

## **2. Pro-Kopf-Nettovermögen: Fr. 2'858.–**

Das voraussichtliche Pro-Kopf-Nettovermögen bleibt trotz diverser Herausforderungen und der geplanten hohen Investitionen stabil.

## **3. Selbstfinanzierungsanteil aktuell 8.9 %**

Der Selbstfinanzierungsanteil zeigt den Anteil des laufenden Ertrags, der zur Finanzierung der Investitionen oder zum Abbau von Schulden verwendet werden kann.

# Politische Vorgaben teilweise erfüllt (bei Steuerfuss 99 %)

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## – Angemessene Selbstfinanzierung

	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
▪ Ausgeglichenes Ergebnis	> 0 Fr.	Fr. 1'357'300
▪ Selbstfinanzierungsanteil	> 10 %	8.9 %

## – Begrenzung von Substanz und Verschuldung

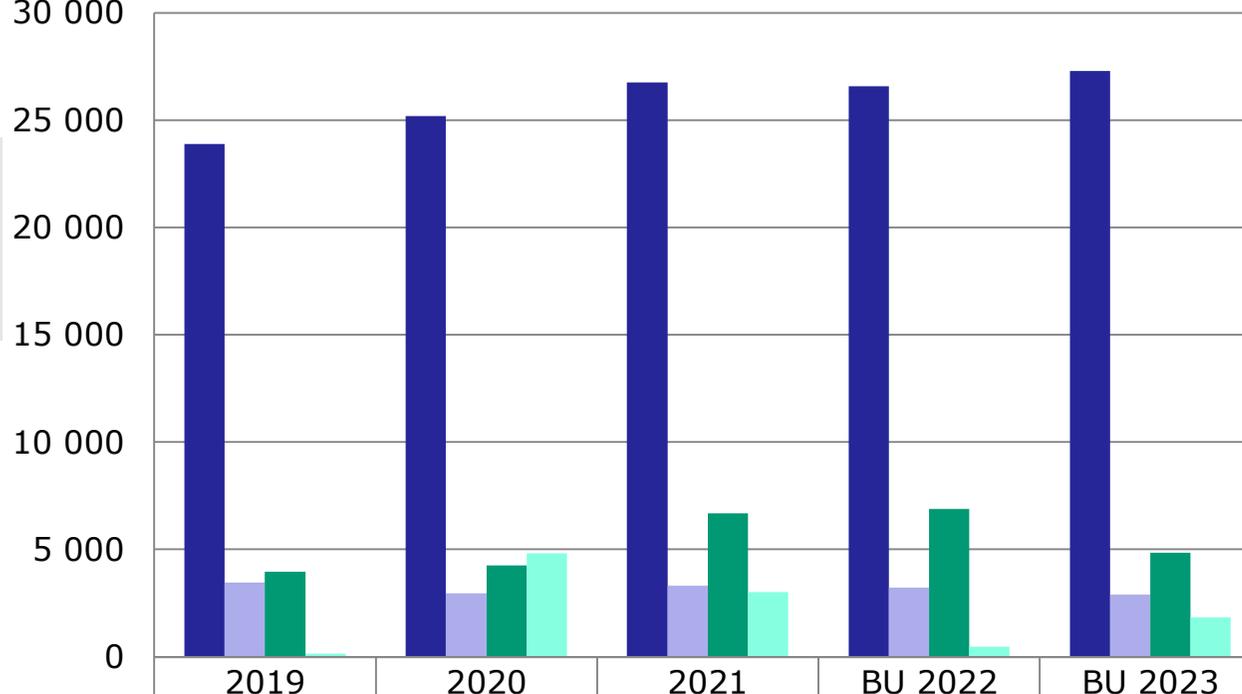
	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
▪ Nettovermögen pro Einwohner/in	Fr. 0–2'000	
Ergebnis Jahresrechnung 2021		Fr. 3'420
Budget 2022 (voraussichtlich)		Fr. 2'468
Budget 2023 (voraussichtlich)		Fr. 2'858

# Entwicklung des ordentlichen Steuerertrags



in TFr. 30 000

Steuerertrag NP  
Rechnungsjahr gemäss  
Empfehlung Gemeindeamt  
(Stand Juni 2022).



	2019	2020	2021	BU 2022	BU 2023
■ Natürliche Personen Rechnungsjahr	23 870	25 176	26 755	26 579	27 296
■ Natürliche Personen frühere Jahre	3 466	2 943	3 319	3 235	2 900
■ Juristische Personen Rechnungsjahr	3 971	4 263	6 682	6 896	4 855
■ Juristische Personen frühere Jahre	135	4 807	3 029	474	1 820

# Entwicklung weiterer Erträge

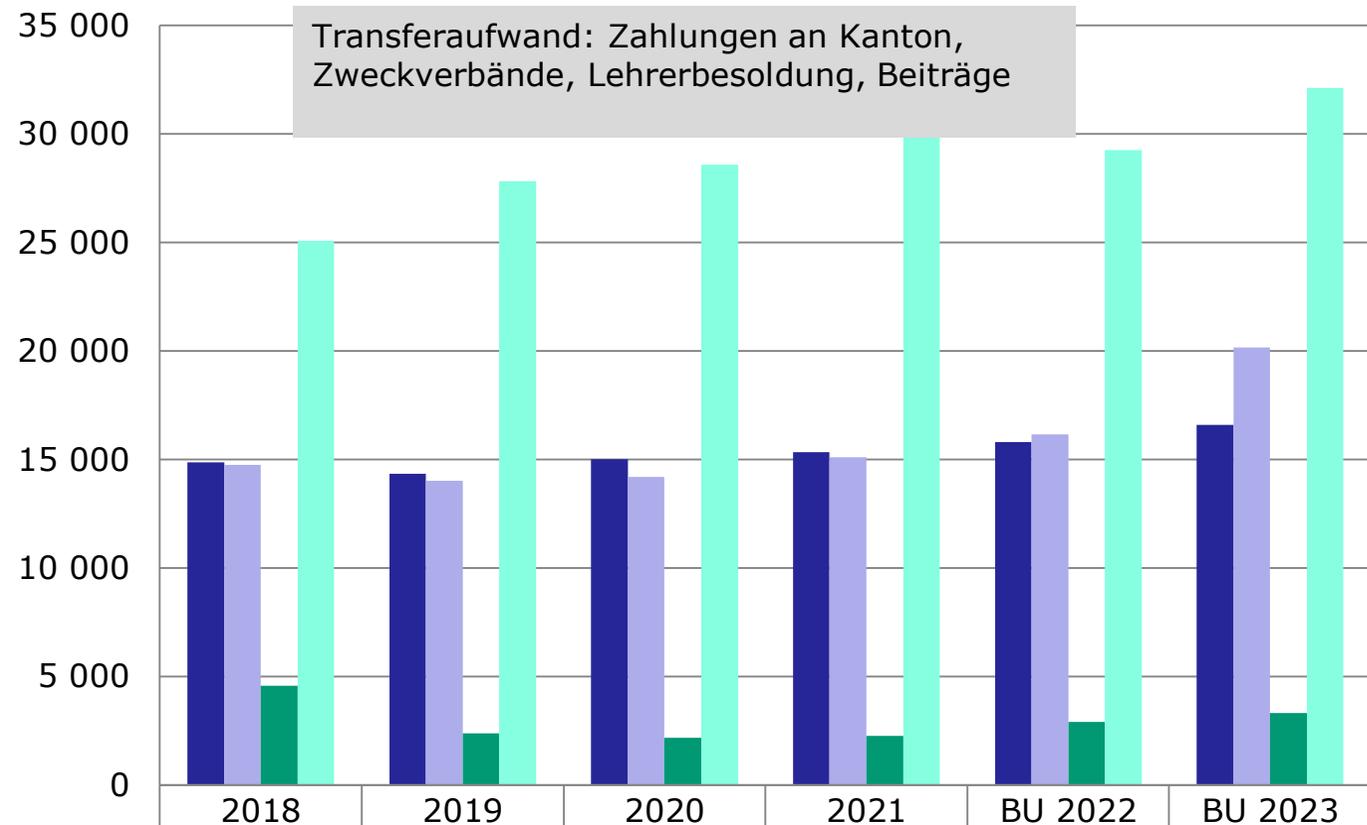


	Fr.
Höhere Erträge aus Stromverkauf	2'683'000.–
Höhere Erträge im Bereich Asyl und Integration, Rückerstattung Kanton inkl. Ukraineflüchtlinge	960'300.–
Mehrerträge wirtschaftliche Hilfe, Rückerstattung Klienten und Kanton	519'700.–
Höhere Erträge im Bereich Netznutzung	382'600.–
Höhere Erträge Ergänzungsleistungen, Rückerstattung Kanton	244'900.–



# Entwicklung des Aufwands

in TFr.



	2018	2019	2020	2021	BU 2022	BU 2023
■ Personalaufwand	14 871	14 340	15 006	15 338	15 806	16 593
■ Sach- und Betriebsaufwand	14 749	14 018	14 203	15 083	16 156	20 157
■ Abschreibungen	4 580	2 358	2 160	2 257	2 909	3 314
■ Transferaufwand	25 065	27 825	28 585	30 024	29 251	32 114

# Entwicklung des Aufwands

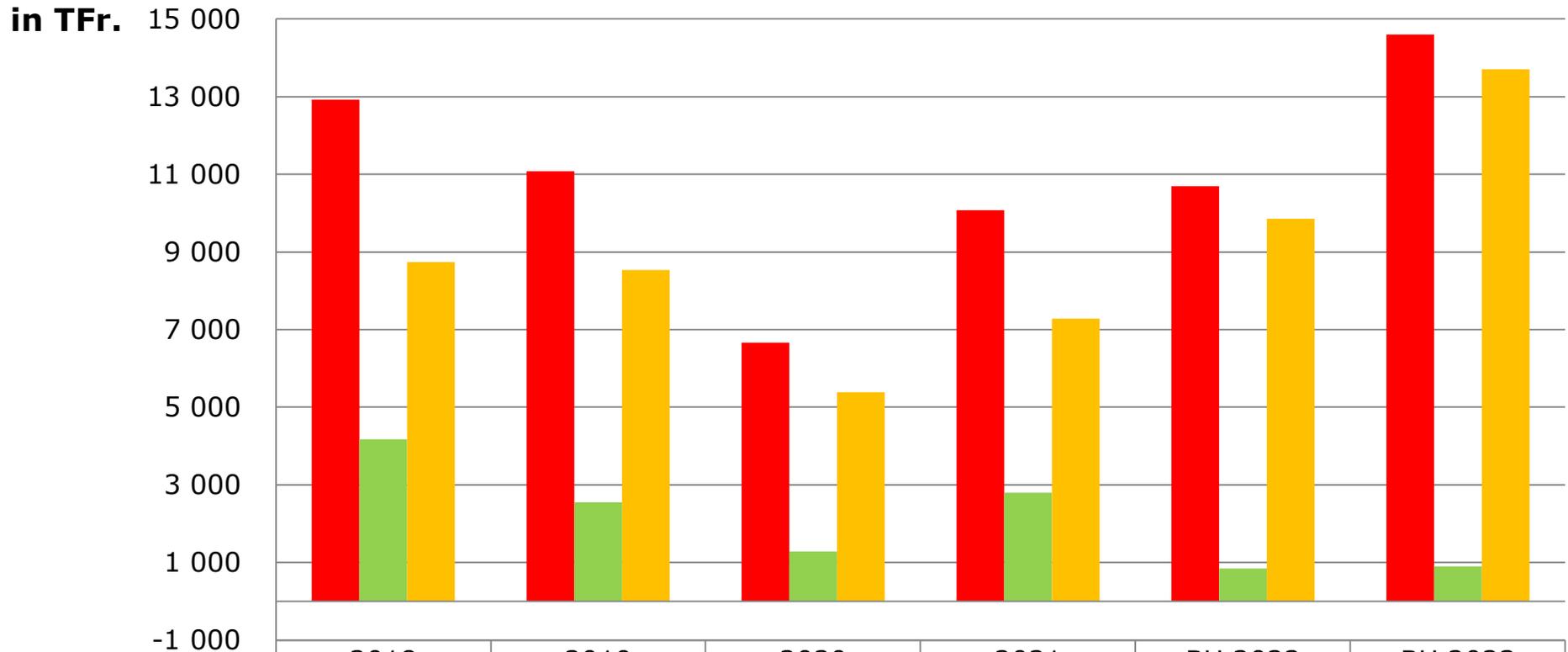


	Fr.
Höhere Kosten Stromankauf	2'913'000.–
Einlage in die finanzpolitische Reserve	1'500'000.–
Höhere Aufwendungen im Bereich Sozialhilfe	848'900.–
Höhere Kosten im Bereich der Sonderpädagogik	669'500.–
Höhere Aufwendungen im Bereich Asyl und Integration	625'900.–
Ergänzungsleistungen inkl. Überbrückungszuschüsse für ältere Arbeitslose	397'500.–



- Dient zur Abfederung von künftigen Aufwandüberschüssen.
- Bestandteil des zweckfreien Eigenkapitals.
- Einlage muss budgetiert werden und darf im Budget zu keinem Aufwandüberschuss führen.
- In der Jahresrechnung ist eine budgetierte Einlage in die Reserve unabhängig vom Jahresergebnis im budgetierten Umfang zu vollziehen.
- Entnahme kann mit oder ohne Budgetierung erfolgen, maximal in der Höhe des Aufwandüberschusses.

# Investitionsrechnung



	2018	2019	2020	2021	BU 2022	BU 2023
■ Ausgaben	12 916	11 082	6 669	10 082	10 701	14 599
■ Einnahmen	4 175	2 551	1 284	2 805	852	897
■ Nettoinvestitionen	8 741	8 531	5 385	7 277	9 849	13 702

# Übersicht Investitionen



	Fr.
Planung/Ausführung provisorische Schulraumbaute Sek	2'350'000.–
Erneuerung Gerlisbrunnenstrasse, Teil II	1'715'000.–
Erneuerung «In der Rehweid»	1'026'000.–
Kauf Altes Schulhaus	900'000.–
Strom- und Wasserzähler	750'000.–
Ersatz Wärmeerzeugung Schulanlagen 2023	500'000.–

# Geldfluss Gesamthaushalt

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



in TFr.	Jahresrechnung				Budget	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gewinn (+) / Verlust (-) Erfolgsrechnung	-2'223	3'504	9'663	9'570	1'623	1'357
+ Abschreibungen	4'632	2'358	2'160	2'257	2'909	3'314
+/- Einlagen/Entnahmen Fonds im Fremd- und Eigenkapital	484	1'185	1'314	1'239	1'291	1'982
<b>= Selbstfinanzierung</b>	<b>2'893</b>	<b>7'047</b>	<b>13'137</b>	<b>13'066</b>	<b>5'823</b>	<b>6'653</b>
Nettoinvestitionen	8'741	8'531	5'385	7'277	9'849	13'702
Finanzierungsüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	-5'848	-1'484	7'752	5'789	-4'026	-7'049

# Investitionsrechnung



## Verwaltungsvermögen: Aufteilung

Steuerhaushalt	Gebührenhaushalt	Total Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen
Fr. 9'172'000.-	Fr. 4'530'000.-	Fr. 13'702'000.-
66.94 %	33.06 %	100 %



## **Antrag des Gemeinderats**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das Budget 2023 der Politischen Gemeinde wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird um 4 % gesenkt und auf 99 % des voraussichtlichen einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

# Abschied RPK

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Die RPK verliert ihren Abschied zum  
Budget 2023.

# Traktandum 1a

---



- Diskussion
- Bereinigung der Änderungsanträge
- Schlussabstimmung über Budget 2023

# Traktandum 1a

---



## Budget 2023; Genehmigung



# Traktandum 1b



## Festsetzung Steuerfuss 2023





## **Argumente für Steuerfussenkung von 4 %**

- Nettovermögen pro Kopf liegt über der finanzpolitischen Zielsetzung
- Entlastung der Bevölkerung
- Attraktivität der Gemeinde Fällanden steigern

## **Argumente gegen Steuerfussenkung**

- Erreichung Selbstfinanzierungsanteil von 10 %
- Hohe Investitionen in den nächsten 15 Jahren (> 100 Mio. Franken)
- Einlage in finanzpolitische Reserve für die Deckung künftiger Aufwandüberschüsse

# Steuerertrag

---

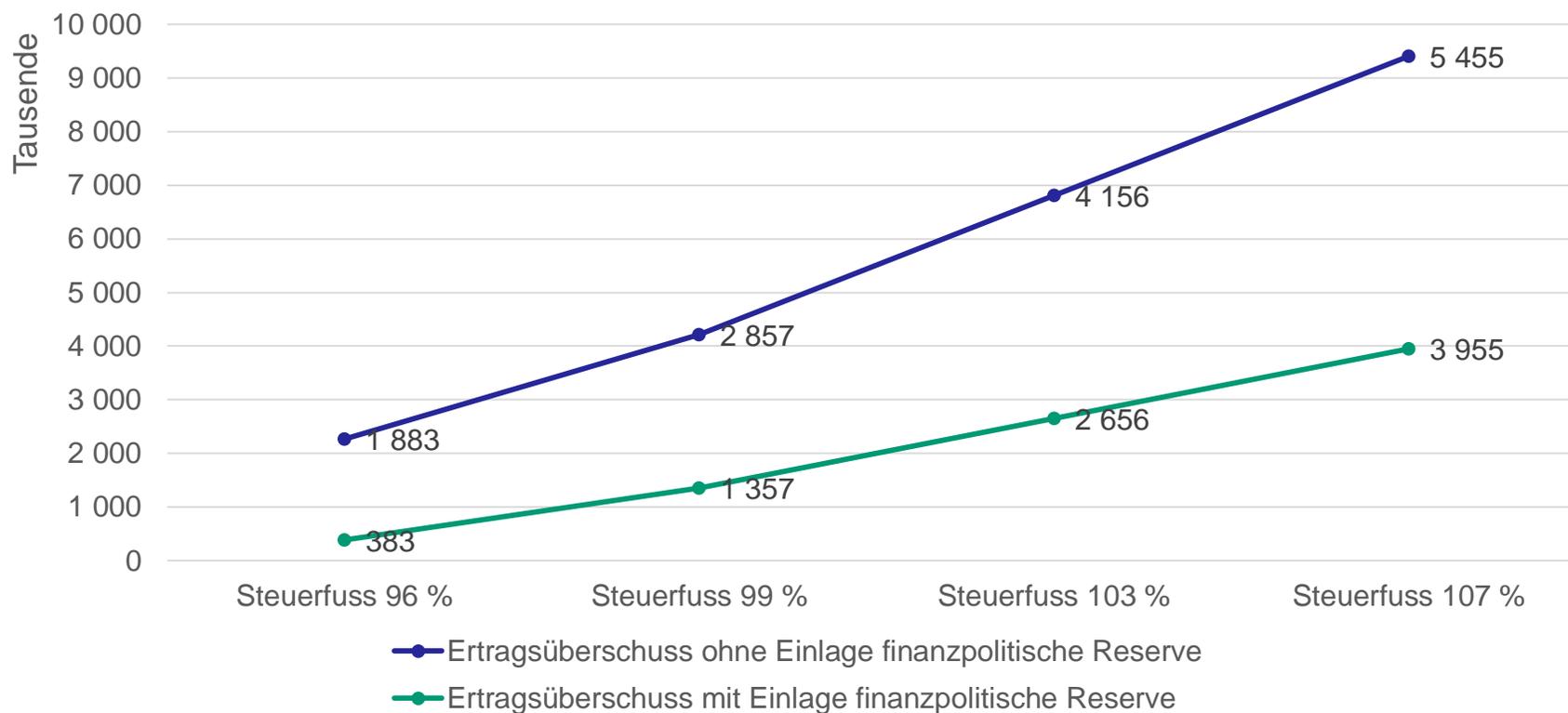


## Steuerertrag ordentliche Steuern Rechnungsjahr

- Steuerfuss von 99 % Fr. 32'151'000.–
- Steuerfuss von 103 % Fr. 33'450'000.–
- 1 Steuerprozent Fr. 324'757.–



## Ertragsüberschuss mit und ohne Einlage finanzpolitische Reserve





## **Antrag des Gemeinderats**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das Budget 2023 der Politischen Gemeinde wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird um 4 % gesenkt und auf 99 % des voraussichtlichen einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

# Abschied RPK

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Die RPK verliert ihren Abschied zum  
Steuerfuss 2023.

# Änderungsantrag RPK

---



Die vom Gemeinderat budgetierte Einlage in die finanzpolitische Reserve wird unterstützt. Bei einem Steuerfuss von 103 % (wie von der RPK beantragt) wird der Ertragsüberschuss um ca. 1.3 Mio. Franken höher prognostiziert (total ca. 4.1 Mio. Franken). Die RPK beantragt deshalb, die Einlage in die finanzpolitische Reserve von 1.5 Mio. auf 2 Mio. Franken zu erhöhen und damit Teile des erwarteten Ertragsüberschusses für kommende Investitionen zurückzustellen.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2023 entgegen der Empfehlung des Gemeinderats auf 103 % (Vorjahr 103 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

# Traktandum 1b

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



- Diskussion
- Bereinigung der Änderungsanträge
- Schlussabstimmung über Steuerfuss 2023



## **Argumente für Steuerfussenkung von 4 %**

- Nettovermögen pro Kopf liegt über der finanzpolitischen Zielsetzung
- Entlastung der Bevölkerung
- Attraktivität der Gemeinde Fällanden steigern

## **Argumente gegen Steuerfussenkung**

- Erreichung Selbstfinanzierungsanteil von 10 %
- Hohe Investitionen in den nächsten 15 Jahren (> 100 Mio. Franken)
- Einlage in finanzpolitische Reserve für die Deckung künftiger Aufwandüberschüsse

# Traktandum 1

---



## Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses





1. Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
2. Bau- und Zonenordnung und Zonenplan;  
Einführung kommunaler Mehrwertausgleich;  
Teilrevision
3. Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Neuerlass
4. Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO);  
Totalrevision
5. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

# Traktandum 2



## Kommunaler Mehrwertausgleich





## **Ziel der Mehrwertabgabe**

- Bei Ein-, Auf- und Umzonungen vermehrt sich oft der Grundstückwert  $\Rightarrow$  das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt, dass in diesen Fällen ein Mehrwertausgleich erfolgt.
- Bei Einzonung von einer Nicht-Bauzone in eine Bauzone erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts.
- Bei einer Auf- und Umzonung kann die Gemeinde einen kommunalen Mehrwertausgleich erheben.



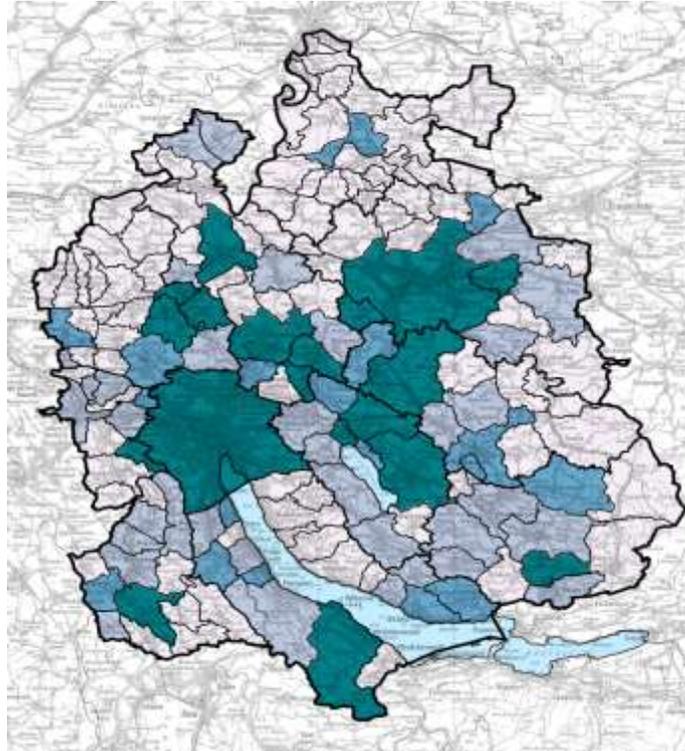
## **Eckpunkte der Mehrwertabgabe**

- Die Gemeinde legt eine Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> fest  
⇒ für kleinere Grundstücke muss keine Mehrwertabgabe geleistet werden (sofern der Mehrwert weniger als Fr. 250'000.- beträgt).
- Die Gemeinde hat einen Abgabesatz von 40 % festgelegt, angewendet auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert.
- Geringfügige bauliche Massnahmen (<100 m<sup>2</sup>) lösen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus.
- Die zukünftig anfallenden Mehrwertabgaben können als Teil der Aufwendungen vom Grundstücksgewinn abgezogen werden.

# Traktandum 2



Gemeinden	Freifläche	Mehrwert- abgabesatz
	§ 19 Abs. 4 MAG	§ 19 Abs. 3 MAG
Bäretswil	1200 m <sup>2</sup>	20%
Basserdorf	2000 m <sup>2</sup>	25%
Bülach	1200 m <sup>2</sup>	40%
Dietlikon	1200 m <sup>2</sup>	25%
Dübendorf	1200 m <sup>2</sup>	40%
Dürnten	1200 m <sup>2</sup>	30%
Egg	2000 m <sup>2</sup>	40%
Fehraltorf	1500 m <sup>2</sup>	30%
Gossau	1200 m <sup>2</sup>	40%
Greifensee	2000 m <sup>2</sup>	40%
Grüningen	0 m <sup>2</sup>	0%
Hedingen	1500 m <sup>2</sup>	30%
Hinwil	1200 m <sup>2</sup>	25%
Hombrechtikon	1200 m <sup>2</sup>	35%
Illnau-Effretikon	2000 m <sup>2</sup>	25%
Kloten	1200 m <sup>2</sup>	25%
Lindau	2000 m <sup>2</sup>	25%
Männedorf	1200 m <sup>2</sup>	20%
Maur	2000 m <sup>2</sup>	30%
Niederglatt	2000 m <sup>2</sup>	40%
Nürensdorf	0 m <sup>2</sup>	0%
Oberengstringen	1200 m <sup>2</sup>	20%
Oberglatt	2000 m <sup>2</sup>	40%
Oetwil am See	1200 m <sup>2</sup>	25%
Opfikon	1200 m <sup>2</sup>	30%
Pfäffikon	1500 m <sup>2</sup>	40%
Rafz	1200 m <sup>2</sup>	25%
Regensdorf	2000 m <sup>2</sup>	40%
Russikon	1200 m <sup>2</sup>	40%
Rüti	1200 m <sup>2</sup>	25%
Schlieren	1200 m <sup>2</sup>	40%
Schwerzenbach	1200 m <sup>2</sup>	40%
Uster	1200 m <sup>2</sup>	40%
Volketswil	2000 m <sup>2</sup>	25%
Wädenswil	2000 m <sup>2</sup>	30%
Wangen-Brüttisellen	1200 m <sup>2</sup>	40%
Wetzikon	1200 m <sup>2</sup>	40%
Wiesendangen	1200 m <sup>2</sup>	30%
Wil	0 m <sup>2</sup>	0%
Winterthur	1200 m <sup>2</sup>	40%
Zell	1200 m <sup>2</sup>	25%
Zürich	1200 m <sup>2</sup>	40%



Stand des Mehrwertausgleichs

- Kein Mehrwertausgleich in der Bauordnung
- Mehrwertausgleich in der Bauordnung vorgeprüft
- Mehrwertausgleich in der Bauordnung genehmigt
- Mehrwertausgleich in der Bauordnung in Kraft

Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand 15. Mai 2022



## **Teilrevision der BZO (Ergänzung):**

### **Art. 41a Erhebung einer Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts.

### **Art. 41b Verwendung der Mehrwertabgabe**

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.



## **Antrag des Gemeinderats**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Teilrevision der BZO zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird genehmigt.



## **Abschied der RPK**

Die RPK verliest ihren Abschied und empfiehlt der Gemeindeversammlung die Teilrevision der BZO zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zur Annahme.

# Traktandum 2



## Kommunaler Mehrwertausgleich





1. Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
2. Bau- und Zonenordnung und Zonenplan; Einführung kommunaler Mehrwertausgleich; Teilrevision
3. **Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Neuerlass**
4. Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision
5. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

# Traktandum 3



## Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds





## **Zweck der Verordnung**

- Die Verordnung regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.
- Mit dem Mehrwertausgleichsfonds steht ein Instrument zur qualitativen Steuerung der Siedlungsentwicklung zur Verfügung.



## **Verwendungszweck**

- Die Fondseinnahmen dürfen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen.
- Die Erträge dürfen ausschliesslich für kommunale Massnahmen der Raumplanung gemäss § 23 MAG und § 42 MAV verwendet werden.
- Für Betrieb und Unterhalt oder andere Massnahmen, die auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden, werden keine Beiträge entrichtet.



## Beiträge

- Um Beiträge zu erhalten, muss ein entsprechendes Gesuch zur Prüfung eingereicht werden.
- Der Gemeinderat legt die Beitragshöhe im Rahmen seiner definierten Finanzkompetenzen fest, der Fonds darf sich dabei aber nicht verschulden.
- Falls im Fonds nicht ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, wird ein Gesuch pendent gehalten, bis wieder genügend Mittel vorhanden sind.
- Werden Beiträge bewilligt, muss innert 2 Jahren mit der Umsetzung begonnen werden, andernfalls sind die Beiträge verwirkt und es besteht die Pflicht zur Rückzahlung bereits ausbezahlter Beträge.



## **Antrag des Gemeinderats**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird genehmigt.



## **Abschied der RPK**

Die RPK verliest ihren Abschied und empfiehlt der Gemeindeversammlung die Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zur Annahme.

# Traktandum 3



## Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds





1. Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
2. Bau- und Zonenordnung und Zonenplan; Einführung kommunaler Mehrwertausgleich; Teilrevision
3. Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Neuerlass
4. **Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision**
5. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

# Traktandum 4

---



## Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision





## **Anschlussgebühr**

- Bemessung aufgrund des Bauvolumens GVZ.
- Reduktion für Bauten, die nicht vorwiegend dem Wohnzweck dienen, entfällt.
- Begrenzung der Raumhöhe von 4.5 m in Gewerbebauten, Landwirtschaftsbauten, Bauten der öffentlichen Hand sowie Sportanlagen.
- Reduktion um 10 %, wenn die Fläche der unterirdischen Gebäudeteile min. 50 % grösser ist als die oberirdischen Gebäudeflächen.
- Reduktion um 30 %, wenn nur Regenwasser zugeleitet wird (bisher 50 %).



## Benutzungsgebühr

- **Grundgebühr 30 %**: pro angeschlossenes Grundstück aufgrund der gemäss Anhang 1 gewichteten Bezugsflächen in m<sup>2</sup> (gilt neu auch für Strassen).
- **Mengengebühr 70 %**: aufgrund des genutzten Wassers (Verbrauch in m<sup>3</sup>), unabhängig von der Bezugsquelle.
- Reduktion Grundgebühr um 50 % bei überwiegender Versickerung des Dachwassers.
- Spezielle Gebühren für temporäre Abwassereinleitungen (z. B. Bauwasser, Veranstaltungen).
- Neu Massnahmen bezüglich Gewässerschutz/-unterhalt.



## Antrag des Gemeinderats

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- Die Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) wird genehmigt und tritt per 1. Januar 2023 in Kraft.
- Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren resultierende Änderungen der Verordnung von untergeordneter Bedeutung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.



## **Abschied der RPK**

Die RPK verliert ihren Abschied und empfiehlt der Gemeindeversammlung die Totalrevision der Siedlungsentwässerungsverordnung zur Annahme.

# Traktandum 4

---



## Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision



# Traktanden

---



1. Budget 2023; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
2. Bau- und Zonenordnung und Zonenplan; Einführung kommunaler Mehrwertausgleich; Teilrevision
3. Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds; Neuerlass
4. Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Totalrevision
5. **Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes**

# Traktandum 5



## Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes





## **Anfragen nach § 17 GG**

Anfrage von Gaby Schweizer betreffend  
nachhaltige Beschaffung



- Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung (insbesondere der Verfahrensvorschriften) **innert 5 Tagen ab Publikation** schriftlich Rekurs in **Stimmrechtssachen** (§ 19 Abs. 1 lit. c VRG) erhoben werden. Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese an der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).
- Des Weiteren kann gegen die Beschlüsse wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit **innert 30 Tagen ab Publikation** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 VRG i. V. m. § 20 Abs. 1 VRG).

Ein Rekurs ist zu begründen und schriftlich und im Doppel beim Bezirksrat Uster, Amtsstrasse 3 in 8610 Uster, einzureichen.

# Besten Dank...

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



# ...für Ihre Aufmerksamkeit!

