



Beleuchtender Bericht Gemeindeversammlung

Montag, 4. Dezember 2023, 20.00 Uhr
im Gemeindesaal,
Alte Landstrasse 250

Kurz und bündig

1. Berichte aus dem Gemeinderat und der Schulpflege

2. Zusatzkredit Revision Richtplanung

Der Gemeinderat hat am 15. Juni 2022 einen Kredit über CHF 234'000 inkl. MwSt. für eine Revision der Ortsplanung bewilligt. Der Auftrag umfasst die Erneuerung der Verkehrsrichtplanung und die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Mit der Revision sollen erstens die Begriffe und Messweisen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen werden. Zweitens sind die Richt- und Zonenpläne grafisch zu überarbeiten. Sie entsprechen nicht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP), die seit dem 1. August 2016 in Kraft ist. Drittens ist die am 7. Dezember 2020 angenommene Einzelinitiative zur Einführung einer kommunalen Mobilfunkplanung umzusetzen.

Der Gemeinderat beabsichtigte eine technische Revision der bestehenden Planung im bisherigen Umfang, zusammen mit der Einführung einer Mobilfunkplanung. Gemäss dieser Absicht wurde der Leistungsbeschrieb erstellt. Die Auftragsbearbeitung führte zu fundierten und neuen Erkenntnissen zur Entwicklung der Gemeinde seit der letzten Gesamtrevision. Der Gemeinderat möchte die Ortsplanungsrevision nun dazu nutzen, Anpassungen am bestehenden Regelwerk prüfen zu lassen. Damit werden honorarpflichtige Zusatzleistungen bestellt.

Beim vorliegenden Antrag handelt es sich um einen Zusatzkredit über CHF 120'000 inkl. MwSt. Der Gesamtkredit beträgt damit CHF 354'000. Es gilt die Einheit der Materie zu wahren, daher ist das Geschäft unter Berücksichtigung der Gesamtsumme zu behandeln.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

3. UF DORF, Verlängerung Baurechtsvertrag

Die Bau- und Wohngenossenschaft UF DORF (BWG) wurde 1990 mit dem Ziel gegründet, preisgünstige Mietwohnungen in Männedorf zu realisieren. Im selben Jahr schloss die BWG mit der Gemeinde Männedorf einen Baurechtsvertrag für die Zeitdauer von 60 Jahre ab (GV-Beschluss vom 18. Juni 1990). Die 1994 bezogene Siedlung Klingenthalde in Männedorf soll in den nächsten Jahren umfassend aussen saniert werden.

Der Vorstand der BWG beantragte beim Gemeinderat Männedorf, den Baurechtsvertrag vorsorglich zu verlängern, um die Finanzierung optimal an den Lebenszyklus der Gebäude und Bauteile anzupassen. Damit wird auch der Zeitraum der Abschreibungen dahingehend verlängert, dass die Mieterschaft weiterhin von attraktiven Mieten profitieren kann.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

4. Budget 2024 und Festsetzung des Steuerfusses auf 93%

Das Budget schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 0.28 Mio. ab. Der Steuerfuss bleibt unverändert bei 93%.

Die Steuereinnahmen sind höher als im Vorjahr eingeplant. Für den Finanzausgleich muss daher, da die Differenz der Männedorfer Steuerkraft zum kantonalen Mittel zunimmt, wesentlich mehr vorgesehen werden. Die Grundstückgewinnsteuern sind tiefer budgetiert als im Vorjahr.

Die Aufwände nehmen vor allem bei der Bildung, der ambulanten und stationären Pflege sowie bei der Informatik zu. Auch die Energiekosten steigen an. In den Bereichen schulergänzende Betreuung, Sonderpädagogik, Personelles, Asyl, Einwohnerkontrolle, Wasserversorgung, Facility Management und Hochbau sind personelle Verstärkungen notwendig. Dies führt zu entsprechenden Mehrkosten.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur Gemeindeversammlung

Montag, 4. Dezember 2023

20.00 Uhr, im Gemeindesaal

Alte Landstrasse 250



Die ausführlichen Unterlagen können Sie unter
www.maennedorf.ch/gemeindeversammlung herunterladen.

Wir freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

Traktanden

-
- 1. BERICHTE AUS DEM GEMEINDERAT UND DER SCHULPFLEGE**

 - 2. ZUSATZKREDIT REVISION RICHTPLANUNG**

 - 3. UF DORF, VERLÄNGERUNG BAURECHTSVERTRAG**

 - 4. BUDGET 2024 UND FESTSETZUNG DES STEUERFUSSES AUF 93%**

Die behördlichen Anträge mit den zugehörigen Akten liegen ab Freitag,
3. November 2023, im Fachbereich Präsidiales zur Einsicht auf.

Der Gemeinderat

1. BERICHTE AUS DEM GEMEINDERAT UND DER SCHULPFLEGE

2. ZUSATZKREDIT REVISION RICHTPLANUNG

Thomas Lüthi, Ressortvorsteher Hochbau

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Für die laufende Ortsplanungsrevision wird ein Zusatzkredit von CHF 120'000 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Gemäss Art. 4 des Reglements Finanzen (Fin Re) ist der Gemeinderat befugt, Ausgaben und Vergaben bis CHF 250'000 zu bewilligen. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 15. Juni 2022 wurde die suisseplan AG mit den Planungsleistungen für die Ortsplanungsrevision beauftragt. Die Auftragssumme beträgt CHF 234'000. Die Submission im Einladungsverfahren und die anschliessende Vergabe erfolgten gestützt auf Art. 8 Fin Re.

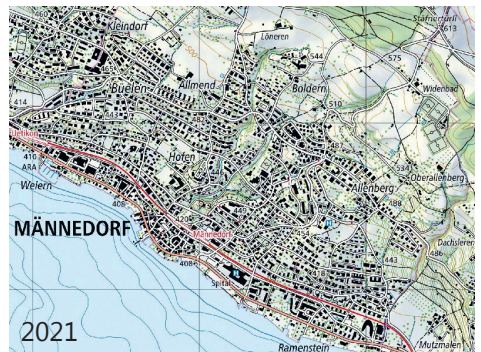
Mit der beantragten Beststellungsänderung wird der honorarberechtigte Leistungsumfang aufgestockt. Eine neue Ausgabe, welche CHF 250'000 übersteigt, ist gemäss Art. 4 Fin Re durch die Gemeindeversammlung zu bewilligen. Im vorliegenden Fall bewirkt eine Zusatzbestellung von CHF 120'000, bei einem ursprünglichen Auftrag von CHF 234'000, eine Ausgabe von gesamthaft CHF 354'000. Dabei wird die Kompetenz des Gemeinderats überschritten. Für den Zusatzkredit von CHF 120'000 und damit die Erweiterung des Leistungsumfangs ist die Gemeindeversammlung zuständig.

Erwägungen

Die in Männedorf gültige Ortsplanung besteht aus den kommunalen Verkehrsplänen und der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Ergänzungsplänen. Die Richtplanung besteht alleine aus dem gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrsplan und stammt aus dem Jahr 1998. Die BZO wurde bereits 1996 erlassen. Während die

Verkehrsplanung bis heute unverändert gültig ist, wurde die BZO mehreren Teilrevisionen unterzogen. Diese verfolgten punktuelle Korrekturen, thematisierten vor allem die Kernzonen und führten neu eine Zentrumszone ein. Zuletzt wurde der kommunale Mehrwertausgleich geregelt.

Eine Ortsplanungsrevision beginnt mit einer raumplanerischen Analyse der Struktur und Gliederung des Siedlungsgebiets. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in einem Bericht zusammengefasst und mittels thematischen Karten des Gemeindegebiets graphisch abgebildet. Die Analyse zeigt Unterschiede innerhalb des Siedlungsgebiets auf, zum Beispiel das Alter der Gebäude einzelner Quartiere, deren Haushaltszusammensetzung aber auch die Arbeitsplatzdichte. Nebst einer Momentaufnahme zeigt die Analyse auf, wie sich die Gemeinde verändert hat. So haben in den letzten zwanzig Jahren die Wohnbevölkerung insgesamt und die Bevölkerungsdichte pro Quadratkilometer um rund ein Drittel zugenommen. Das Volumen der Gebäude hat sogar um 43% zugenommen. Nennenswerte Neueinzunungen gab es in diesem Zeitraum jedoch keine. Dies zeigt, dass das Wachstum der letzten zwanzig Jahre durch innere Verdichtung erfolgte. Augenfällig lässt sich die bauliche Veränderung erkennen, wenn die Karten der Gemeinde Männedorf, welche den Bebauungsstand der Jahre 2001 und 2021 abbilden, miteinander verglichen werden.



Es ist keine neue Erkenntnis, dass die Bevölkerung der Gemeinde Männedorf zunimmt. Bekannt ist auch, dass die Entwicklung der letzten Jahrzehnte Fragen aufwirft. Die neue Erkenntnis liegt darin, in welchen Quartieren mit bevorstehenden Veränderungen zu rechnen ist. Neu ist auch eine gewisse Notwendigkeit, konkrete Fragen anzugehen, welche mit der fortschreitenden Verdichtung einhergehen. Es soll möglich sein, zu prüfen, wie die weitere Verdichtung gesteuert werden kann und in welchen Quartieren dies zumutbar ist. Wo keine Neubebauung im Vordergrund steht, sollen die Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude justiert werden, damit vermehrt von einem Ersatzneubau abgesehen

werden kann. Die raumplanerische Analyse gewährt Einblicke in die Quartiere, wodurch sie sich auszeichnen und wie sie sich gegenseitig beeinflussen. Damit fällt das Augenmerk auf Zustand und Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume innerhalb und zwischen den Quartieren. Diese Freiräume gelten als Beitrag zur Siedlungsqualität und können von einer koordinierten Planung profitieren. Es soll überlegt werden, wie sich Freiflächen und Strassenräume aufwerten oder beleben lassen. Es soll aber auch geprüft werden, wo dies tatsächlich sinnvoll ist.

Für die zukünftige bauliche Entwicklung wird die Notwendigkeit erkannt, Ziele zu formulieren und diese transparent festzuhalten. Dabei ist die Bevölkerung in den Prozess einzubinden. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass ein neuer Richtplan Siedlung und Landschaft dazu das geeignete Instrument ist. Ein solcher Richtplan bezweckt eine qualitätsvolle und verträgliche bauliche Dichte, sichert Freiräume und definiert die entsprechenden Rahmenbedingungen.

Wesentliche Vor- und Nachteile

Die bereits laufende Ortsplanungsrevision ist unvermeidlich, denn es müssen kantonale Vorgaben übernommen werden. Wird dieser Prozess genutzt für Überlegungen zur baulichen Entwicklung, bieten sich Synergien an. Damit spart die Gemeinde Zeit und Geld. Bei Annahme der Vorlage haben Gemeinderat und Stimmbewölkerung zeitnah die Möglichkeit, über die bauliche Weiterentwicklung nachzudenken. Sollte sich zeigen, dass Korrekturen erwünscht sind, lassen sich diese in die laufende Ortsplanungsrevision aufnehmen.

Wird die Vorlage abgelehnt, umfasst die Ortsplanungsrevision den ausgeschriebenen Leistungsumfang. Die neue Ortsplanung wird die Anforderungen des Kantons erfüllen und eine Umsetzung der Initiative für eine Mobilfunkplanung beinhalten. Die bauliche Entwicklung des Siedlungsgebiets wird sich innerhalb der heutigen Rahmenbedingungen fortsetzen. Anpassungen lassen sich in einem späteren und separaten Verfahren prüfen. Dazu muss erneut eine Ortsplanungsrevision gestartet und in Auftrag gegeben werden. Dies kann erst 2026 nach Abschluss des laufenden Prozesses erfolgen, wenn der laufende Auftrag abgeschlossen ist.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Es ist eine der Grundaufgaben der RPK sicherzustellen, dass die zur Verfügung stehenden Mittel möglichst effektiv eingesetzt werden.

Die Projekterweiterung ist sachlich und finanziell angemessen und entspricht der Klimastrategie der Gemeinde. Auch die Integration in das bereits bewilligte und gestartete Projekt ist aus Sicht der RPK nachvollziehbar.

Die RPK empfiehlt dem Antrag des Gemeinderats **zuzustimmen**.

3. UF DORF, VERLÄNGERUNG BAURECHTSVERTRAG

Erich Meier, Ressortvorsteher Infrastruktur

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der rechtsgültige Baurechtsvertrag vom 24. Mai 1991 zwischen der Gemeinde Männedorf und der Bau- und Wohngenossenschaft UF DORF, mit Sitz in Männedorf, wird vorzeitig um 15 Jahre bis 23. Mai 2066 verlängert.
2. Die übrigen Bestimmungen im Baurechtsvertrag samt Neufestsetzung der Berechnungsformel für den Baurechtszins (GR-Beschluss vom 3. Juli 2019) bleiben unverändert.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Mit der Abgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 6875, mit einer Fläche von 8'401 m², im Baurecht, verfolgt die Gemeinde Männedorf ihre wohnungspolitischen Ziele und schafft Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum. Die Gemeinde bleibt damit Eigentümerin des Grundstücks und kann nach dem Heimfall (am Ende der Baurechtsdauer) wieder vollständig über das Grundstück verfügen oder mit der Zustimmung der Stimmberechtigten einen neuen Baurechtsvertrag abschliessen.

Das Vermietungsreglement der Bau- und Wohngenossenschaft UF DORF (BWG) legt bestimmte Regeln fest. Dazu gehören u.a. die Mindestbelegung der Wohnungen, die Notwendigkeit, die Wohnung selbst zu bewohnen und einen Wohnsitz in der Gemeinde zu haben. Bei der Vergabe preisgünstiger Wohnungen werden besonders die finanziellen Verhältnisse, die Fähigkeit zur Integration in die Gemeinde und die Ortsverbundenheit berücksichtigt. Dazu hat die BWG Belegungsvorschriften erlassen, die auch die Übergangsfristen definieren, wenn die genannten Bedingungen durch die Mieterschaft nicht mehr erfüllt werden.

Der Vorstand der BWG stellte beim Gemeinderat Männedorf den Antrag, den Baurechtsvertrag vorsorglich zu verlängern, damit die zusätzlich erforderliche Finanzierung über einen längeren Zeitraum und mit geringerer Zusatzbelastung für die Mieterschaft amortisiert werden kann.



Überbauung UF DORF



Siedlung Klingenthalde

Erwägungen

Bauliche Entwicklung

Der Baurechtsvertrag vom 24. Mai 1991 zwischen der Gemeinde Männedorf und der BWG, basierend auf dem GV-Beschluss vom 18. Juni 1990, läuft nach 60 Jahren im Mai 2051 aus.

1992 startete der Bau der Siedlung Klingenthalde mit insgesamt 46 Mietwohnungen mit 2.5- bis 5.5-Zimmern an der Boldernstrasse 6–16. Seit 2013 werden Mieterwechsel genutzt, um Küchen, Nasszellen und Bodenbeläge zu erneuern. 2018 wurde die Heizungsanlage durch eine Holzsplitzelheizung ersetzt. Mittlerweile sind etwa drei Viertel der Wohnungen renoviert. Zukünftig sind weitere werterhaltende Sanierungsmassnahmen vor allem an der Gebäudehülle notwendig.

Eine 4.5-Zimmerwohnung kostet aktuell durchschnittlich CHF 1'600.00 netto pro Monat, zuzüglich CHF 100 für Heiz- und Nebenkosten.

Gestaltung des Baurechtszinses

Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Landwert kann alle zehn Jahre angepasst werden (Ziffer 11 Baurechtsvertrag vom 24. Mai 1991). Der Landwert beträgt gemäss Vertrag 20% der Gesamtanlagekosten (= ursprüngliche Investitionen plus Wertvermehrung plus Landwert). Der Gemeinderat hat den Baurechtszins für die Jahre 2000 bis 2009 (GR-Beschluss vom 25. November 1999) und für die Jahre 2010 bis 2019 (GR-Beschluss vom 10. November 2010) neu berechnet und festgesetzt. Die widersprüchliche Regelung der Ziffern 10 und 11 im Baurechtsvertrag wurde 2019 korrigiert und die Regelung für die Neufestsetzung des Landwerts sowie die Berechnungsformel für den Baurechtszins angepasst (GR-Beschluss vom 3. Juli 2019).

Erwägungen zur vorzeitigen Verlängerung

Die BWG führte 2022 eine Zustandsanalyse der 1994 fertiggestellten Siedlung Klingenthalde durch. Die daraus resultierenden Massnahmen dienen einerseits der Werterhaltung der Bausubstanz, andererseits umfassen sie energetische Verbesserungen (Wärmedämmungen Dach, Ersatz der Fenster) und eine Photovoltaikanlage. Die Kostenschätzung für die Renovations- und Sanierungsarbeiten beläuft sich auf rund CHF 5 Mio. Die Arbeiten sollen vor allem 2025 und 2026 ausgeführt werden.

Die Investitionen können durch die BWG nur mit zusätzlichen Hypotheken finanziert werden. Um die neuen Hypotheken zu verzinsen, ist eine Erhöhung der Mieten erforderlich. Die Amortisation der bestehenden und eines Teils der neuen Hypotheken wird durch die aktuellen Mieten gedeckt.

Grosszyklische Investitionen in den Bestand von Wohnliegenschaften weisen einen durchschnittlichen Lebenszyklus von 30 bis 35 Jahren auf. Bis zum ordentlichen Ablauf des Baurechts im Jahr 2051 verbleiben noch 26 Jahre. Hypothekargläubiger verlangen jedoch eine Amortisation der Hypotheken auf 60–75% des Heimfallwertes bereits 5–10 Jahre vor Ablauf des Baurechtsvertrages. Wertvermehrende Investitionen erhöhen die Erstellungskosten und dementsprechend den Landwert, dieser wiederum erhöht den Baurechtszins. Bei der Mietzinsgestaltung für Wohnbaugenossenschaften mit einem Kostenmietmodell führt dies zu einer zusätzlichen Umwälzung auf die aktuellen und künftigen Mieterinnen und Mieter.

Als Folge der beabsichtigten Sanierungsmassnahmen steigen die Mietzinse um rund 10%. Damit wird die Verzinsung der zusätzlichen Hypotheken und der höhere Baurechtszins abgedeckt.

Zur Glättung der zusätzlichen Mietzinsbelastung aus einer Amortisation bis 2041 oder 2046 stellt der Vorstand der BWG den Antrag, den Baurechtsvertrag vorzeitig um 15 Jahre bis Mai 2066 zu verlängern. Er will insbesondere Familien auch inskünftig bezahlbaren Wohnraum in Männedorf zur Verfügung stellen und dem statutarischen Ziel trotz hoher Investitionen gerecht werden.

Strategie 2032

Die vorzeitige Verlängerung des Baurechtsvertrags mit der BWG entspricht der Gemeindestrategie 2032, 2.2 Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum schaffen: Die Gemeinde unterstützt die Entwicklung von Wohnungsangeboten für Eltern mit Kindern und für junge Erwachsene.

Wesentliche Vor- und Nachteile

Die Mietzinse der Siedlung Klingenthal liegen auch nach Umsetzung der erforderlichen umfassenden Sanierungen auf einem bezahlbaren Niveau. Damit werden finanzschwache Haushalte von finanziellen Mehrbelastungen verschont.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die vorzeitige Verlängerung des Baurechtsvertrags entspricht der Gemeindestrategie, Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Geschäft ist sachlich angemessen und hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde.

Die RPK empfiehlt dem Antrag des Gemeinderats **zuzustimmen**.

Baurechtsvertrag vom 24. Mai 1991

zwischen der

Politischen Gemeinde Männedorf, 8708 Männedorf,

vertreten durch den Gemeinderat,

– nachstehend Grundeigentümerin genannt –

und der

Bau- und Wohngenossenschaft UF DORF, 8708 Männedorf

– nachstehend Bauberechtigte genannt –

I. Baurechtsdienstbarkeit

A. Bestellung eines Baurechtes

1. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Politische Gemeinde Männedorf bestellt mit diesem Vertrag zugunsten der Bau- und Wohngenossenschaft UF DORF, Männedorf, ein Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB nach Massgabe der folgenden Bestimmungen an den Grundstücken:

In der Gemeinde Männedorf

a) Kat. Nr. 977

32 Aren 47 m²

Wiesen (inklusive 54 m² öffentliches Bachgebiet) auf Dorf.

b) Kat. Nr. 978

89 m²

Brunnenplatz und Wiesen auf Dorf.

c) Kat. Nr. 5660

51 Aren 74 m²

Wiesen, Gebäudegrundfläche von Baracke Assek. Nr. 1372 und Umge-
lände (inklusive 12 m² öffentliches Bachgebiet) auf Dorf.

2. Inhalt und Umfang

- a) Die Grundeigentümerin gestattet der Bauberechtigten, auf dem 8510 m² messenden, im Vertragsplan 1:500 rot umrandeten Areal, umfassend die Grundstücke Kat. Nr. 977, 978 und 5660 eine Wohnüberbauung mit Garagen und Nebenräumen, wie immer sie von der Baubehörde Männedorf bewilligt werden, zu erstellen und fortbestehen zu lassen.
- b) Der baulich nicht genutzte Teil der Grundstücke darf als Hofraum, Erschliessungsfläche oder Grünanlage verwendet werden.
- c) Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und die nicht überbaute Fläche des Landes während der Dauer des Baurechtes stets in gutem Zustand zu erhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, Erfüllung dieser Auflage zu kontrollieren. Sie hat das hierzu erforderliche Zutrittsrecht zu den Baurechtsgrundstücken.
- d) Im Falle der Enteignung hat die Bauberechtigte keine Ansprüche gegen die Grundeigentümerin. Vorbehalten bleiben direkte Forderungen gegen den Enteigner. Eine Abtretung unbedeutender Teile der Baurechtsgrundstücke hat die Bauberechtigte entschädigungslos zu dulden, wenn dadurch die bauliche Ausnützung und die Bewerbung nicht oder nur unerheblich eingeschränkt werden.

3. Dauer des Baurechtes

Das Baurecht besteht für die Dauer von 60 Jahren, gerechnet ab Eintrag im Grundbuch. Es kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden. Die Parteien sagen zu, vor Ablauf des Baurechtes über eine Verlängerung verhandeln zu wollen.

4. Art des Baurechtes

- a) Das Baurecht wird als selbständiges und dauerndes Recht begründet. Es ist als Grundstück im Sinne von Art. 943 Absatz 1 Ziffer 2 ZGB ins Grundbuch aufzunehmen.
- b) Jede Veräusserung des Baurechtes oder von Teilen desselben an einen Dritten, einschliesslich die Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Die Zustimmung ist zu verweigern, wenn nicht hinreichende Gewähr besteht, dass das Baurecht der Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen für mit der Gemeinde Männedorf verbundene Personen dient und gemäss den mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen ausgeübt wird.

B. Heimfall

5. Mit Erlöschen des Baurechtes fallen die Bauten und Anlagen im Zustande, in dem sie sich dannzumal befinden, der Grundeigentümerin heim und werden sie wieder Bestandteil des Grundstückes.

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung von 60 % ihres Zustandswertes zu leisten. Als Zustandswert gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalles aufweisen, unter

Berücksichtigung ihres Alters, ihrer weiteren Verwendungsmöglichkeiten und ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer.

Im Streitfall entscheidet ein nach dem Konkordat über die Schiedsgerichtbarkeit vom 27. März 1969 bestelltes, dreigliedriges Schiedsgericht mit Sitz in Männedorf über die Heimschlagsentschädigung.

6. Auf den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes finden die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 779 f/g ZGB) Anwendung. Streitigkeiten aus dem vorzeitigen Heimfall entscheiden die ordentlichen Gerichte.
7. Die beim Heimfall des Baurechtes geschuldete Entschädigung ist von der Bauberechtigten in erster Linie für die Rückzahlung von Grundpfandschulden zu verwenden.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige Guthaben bei der Bauberechtigten mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

8. Diese Vereinbarungen sind gemäss Art. 779 e ZGB im Grundbuch vorzumerken.

II. Weitere Bestimmungen

A. Baurechtszins

9. Die Bauberechtigte entrichtet der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins. Dieser ist zahlbar in halbjährlichen Raten im Voraus, je auf den Beginn eines Kalenderhalbjahres.

Die Zinspflicht beginnt pro rata am Tage der mittleren Bezugsbereitschaft der Überbauung, spätestens jedoch vier Jahre ab Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung. Verzögert sich die Bezugsbereitschaft der Überbauung ohne Verschulden der Bauberechtigten, kann der Gemeinderat den Beginn der Zinspflicht aufschieben.

10. Der Baurechtszins entspricht der Verzinsung des von den Parteien bestimmten Landwertes zum jeweiligen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Der massgebliche Landwert beträgt 20 Prozent, in den ersten fünf Jahren der Zinspflicht 15 Prozent der Gesamtanlagekosten der Überbauung. Der Gemeinderat kann einen tieferen Zinssatz bewilligen, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erfordert.

Die Gesamtanlagekosten setzen sich zusammen aus:

- den Erstellungskosten gemäss der von beiden Parteien genehmigten Bauabrechnung,
- die von der Grundeigentümerin anerkannten wertvermehrenden Aufwendungen nach Erstellung der Bauten,
- dem Landanteil.

Bis zur Genehmigung der Bauabrechnung wird ein provisorischer Baurechtszins bezogen, der auf den mutmasslichen Baukosten von Fr.14'500'000.- basiert. Der Ausgleich erfolgt so bald wie möglich; Nach- und Rückforderungen sind zu verzinsen.

11. Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Landwert ist alle 10 Jahre veränderten Verhältnissen anzupassen. Der Baurechtszins soll dabei so festgesetzt werden, dass die Beteiligung der Grundeigentümerin am jährlichen Nettoertrag der Überbauung stets dem Anteil des Landwertes am Wert der ganzen Liegenschaft von 20 Prozent entspricht.

Der in der Mitte der ersten Zehnjahresperiode geltende Baurechtszins darf jedoch nie unterschritten werden.

12. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und der übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zulasten der Baurechtsgrundstücke und zugunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung in der Form einer Maximalhypothek von Fr. 500'000.-. Dieses Pfand haftet vorläufig im ausschliesslichen ersten Rang. Die Grundeigentümerin erklärt sich jedoch bereit, die Grundpfandverschreibung auf Begehren der Bauberechtigten in den 2. Rang zurückzusetzen und einen Kapitalvorgang bis zu maximal Fr. 12'000'000.- voranstellen zu lassen, um die von einem vertrauenswürdigen Kreditgeber gewünschte Sicherheit für Baukredit- oder Hypothekarschulden der Bauberechtigten zu gewährleisten.

B. Pflicht zur Überbauung und Vermietung

13. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, auf den Baurechtsgrundstücken eine Wohnüberbauung nach den Richtlinien der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung über die Förderung des Wohnungsbaues zu planen, zu erstellen und beizubehalten.
14. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Projektierung und bauliche Ausführung zu überprüfen. Sie verfügt hierzu über alle erforderlichen Kontrollbefugnisse.

Vor Baubeginn ist der Grundeigentümerin das Detailprojekt und der Kostenvoranschlag zur Genehmigung vorzulegen und die Finanzierung nachzuweisen. Die Bauabrechnung bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin.

15. Die Vermietung der Wohnungen darf nur an Genossenschaftsmitglieder erfolgen, welche die Voraussetzungen für die Übernahme einer Wohnung gemäss den Genossenschaftsstatuten vom 9. Februar 1990 erfüllen. Die Grundsätze für die Vermietung sind in einem Reglement festzuhalten, das der Genehmigung durch die Grundeigentümerin bedarf. Insbesondere müssen sie auf der Grundlage der Selbstkosten gebildet werden und den Anforderungen entsprechen, welche die Gesetzgebung von Bund und Kanton über die Förderung des Wohnungsbaues je nach Art der unterstützten Wohnungskategorien aufstellt.

Die Grundeigentümerin kann uneingeschränkt Einsicht in die Mietverträge und die Berechnungsgrundlagen nehmen.

16. Verletzungen der Vermieterpflicht gemäss Ziffer 15 durch die Bauberechtigte erlauben der Grundeigentümerin, den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f. ZGB herbeizuführen, wenn sie auf Aufforderung hin auch innert Nachfrist nicht behoben werden.

C. Vorkaufsrechte

17. Die Grundeigentümerin hat ein auf den Zustandswert der Bauten und Anlagen, wie er im Zeitpunkt der Veräusserung an einen Dritten besteht, limitiertes Vorkaufsrecht am Baurecht oder Teilen davon. Als Vorkaufsfall gilt auch die Bestellung eines Unterbaurechtes. Als Zustandswert gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung ihres Alters, ihrer weiteren Verwendungsmöglichkeit und ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer haben.

Im Streitfall entscheidet ein nach dem Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27. März 1969 bestelltes, dreigliedriges Schiedsgericht mit Sitz in Männedorf über den Verkaufspreis.

Das Vorkaufsrecht erlischt erst mit Ablauf von 6 Monaten, nachdem die Grundeigentümerin Kenntnis vom Vorkaufsfall erhalten hat.

Diese Vereinbarung über die Abänderung der gesetzlichen Ordnung des Art. 682 Absatz 2 ZGB ist im Grundbuch vorzumerken.

18. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am belasteten Grundstück bleibt unverändert.

D. Ergänzende Vorschriften

19. Der Besitzesantritt an den Baurechtsgrundstücken durch die Bauberechtigte mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr an sie erfolgt mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch. Diese hat innert 6 Monaten seit Wegfall der Vorbehalte in Ziffer 26 stattzufinden.

20. Jede Gewährleistung der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel der Baurechtsgrundstücke, insbesondere auch für deren Eignung als Baugrund, wird wegbedungen. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.
21. Die Baurechtsgrundstücke werden frei von Pacht- und Mietverhältnissen an die Bauberechtigte übergeben.
22. Die Bezahlung aller öffentlich-rechtlicher Abgaben, wie Steuern, Beiträge, Gebühren und Brandversicherungsprämien, welche mit Bestand und Benutzung der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen zusammenhängen, obliegt der Bauberechtigten. Wird eine solche Abgabe von Gesetzes wegen bei der Grundeigentümerin erhoben, so ist ihr die Bauberechtigte hierfür ersatzpflichtig.

Diese trägt sodann auch alle weiteren Kosten für die Erschliessung der Baurechtsgrundstücke, darunter diejenigen für allfällige Erweiterungen und Verlegungen von Werkleitungen, soweit sie nicht von Dritten zu bezahlen sind.

23. Die Bauberechtigte haftet für Schädigungen Dritter aus Bestand und Benützung der unter das Baurecht fallenden Bauten und Anlagen, namentlich aus Art. 58 OR und Art. 679 ZGB, allein. Wird die Grundeigentümerin hierfür von einem Dritten belangt, so hält die Bauberechtigte sie vollumfänglich schad- und klaglos. Insbesondere ist diese auf Verlangen auch verpflichtet, in einen gegen die Grundeigentümerin geführten Prozess unter deren Entlastung von der Haftung und unter vollumfänglicher Kostenübernahme beizutreten.
24. a) Die Grundeigentümerin hat das nicht übertragbare Recht auf Übernahme von maximal vier Wohneinheiten der von der Genossenschaft auf den Baurechtsgrundstücken nach Massgabe dieses Vertrages zu erstellenden Überbauung. Es steht ihr hierfür wahlweise ein Kaufsrecht oder ein Recht auf Bestellung eines Unterbaurechtes zu. Sie kann sich, ohne das Recht auf Erwerb dadurch zu verlieren, auch mit einem Vormietrecht zu den Bedingungen eines Genossenschafters begnügen.

Der Gemeinderat bestimmt in freier Wahl die Übernahmeobjekte und die Art der Übernahme. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Befugnisse der Gemeindeversammlung.

- b) Für das Kaufsrecht vereinbaren die Parteien was folgt:

Der Kaufpreis setzt sich aus den bisherigen anteilmässigen Aufwendungen der Genossenschaft für den Baurechtszins sowie aus den anteilmässigen Selbstkosten für Projektierung und Erstellung der Kaufsobjekte nach Massgabe der genehmigten Bauabrechnung zusammen. Er ist zahlbar bei der Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung, findet diese statt, bevor die definitive Bauabrechnung vorliegt, innert 30 Tagen nach deren Genehmigung.

Weitere Bestimmungen:

- aa) Das Kaufsrecht ist ausübbar, sobald ein genehmigtes Detailprojekt mit Kostenvoranschlag vorliegt. Die Genossenschaft ist verpflichtet, auf Verlangen des Gemeinderates die für die Eintragung im Grundbuch erforderlichen Voraussetzungen, wie Parzellierung oder Begründung von Stockwerkeigentum, zu schaffen.
 - bb) Mit der Eigentumsübertragung werden die Kaufsobjekte aus dem Baurechtsvertrag entlassen. Dieser ist von den Parteien an die neuen Voraussetzungen anzupassen; auf Seiten der Grundeigentümerin ist hierfür der Gemeinderat zuständig.
 - cc) Besitzesantritt durch die Käuferin mit Übergang von Nutzen und Gefahr, Rechten und Pflichten auf sie erfolgt mit der Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung.
 - dd) Die Übertragung des Eigentums an die Käuferin hat pfandrechtsfrei und frei von Miet- oder Pachtverhältnissen zu erfolgen.
 - ee) Die Käuferin ist berechtigt, jederzeit die Vormerkung des Kaufsrechtes im Grundbuch auf die gesetzliche Maximaldauer zu verlangen.
 - ff) Mit der Begründung, Vormerkung und Ausübung des Kaufsrechtes verbundene Kosten und Gebühren von Notariat und Grundbuchamt trägt die Käuferin.
- Für allfällige Steuern gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- 25. Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.
 - 26. Die Kosten für die öffentliche Beurkundung des Vertrages sowie jene für die Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch übernimmt die Grundeigentümerin.

4. BUDGET 2024 UND FESTSETZUNG DES STEUERFUSSSES AUF 93%

Didier Fatio, Ressortvorsteher Finanzen

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Das Budget 2024 wird wie folgt genehmigt:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	119'015'700
Gesamtertrag	CHF	118'733'700
Aufwandüberschuss	CHF	282'000

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	27'673'000
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	150'000
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	27'523'000

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	210'000
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	210'000

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)	CHF	57'335'500
--	------------	-------------------

Steuerfuss		93%
-------------------	--	------------

Öffentliches Rechnungswesen (Harmonisiertes Rechnungsmodell 2 – HRM2)

Die Ausgestaltung des Rechnungswesens der öffentlichen Haushalte des Kantons Zürich ist einheitlich geregelt. Das Rechnungsmodell kennt drei Arten der Gliederung:

1. Der Kontenrahmen gliedert die Finanzvorfälle nach Sachgruppen (Kostenartenplan). Der Kontenrahmen ist die verbindliche Vorgabe für den gemeindeeige-

nen Kontenplan und bezweckt eine einheitliche Verbuchung der Geschäftsfälle. Dies ermöglicht Vergleiche zwischen den Gemeinden hinsichtlich ihrer Vermögenslage (Finanzvermögen, Verwaltungsvermögen, Fremdkapital, Eigenkapital) und der Höhe bestimmter Aufwände und Erträge (z.B. Personalaufwand, Sachaufwand oder Steuererträge). Er gibt keine Auskunft, welchem betrieblichen Zweck die Ausgabe oder Einnahme dient.

2. Der Gemeindehaushalt wird zusätzlich anhand der funktionalen Gliederung nach Aufgaben unterteilt. Dies dient der aufgabenbezogenen Erfassung von Aufwänden und Erträgen, Ausgaben und Einnahmen der Gemeinden. Die einheitliche Gliederung lässt Vergleiche zwischen Gemeinden hinsichtlich der für die Erfüllung einer bestimmten Aufgabe verwendeten finanziellen Mittel zu. Die funktionale Gliederung und die Gliederung nach Sachgruppen sind gesamtschweizerisch einheitlich und müssen zwingend angewendet werden.
3. Darüber hinaus kann eine Gemeinde ihren Haushalt nach einer institutionellen Gliederung (Kostenstellenplan), d.h. ihrem organisatorischen Aufbau entsprechend, darstellen. Diese Gliederung richtet sich nach den besonderen politischen und betriebswirtschaftlichen Bedürfnissen der Gemeinde. Die Gemeinde Männedorf verwendet die institutionelle Gliederung seit längerem und orientiert sich daran. Die wesentlichen Vorteile liegen in der zielgerichteten Budgetierung, vereinfachten Kreditüberwachung und erhöhten Transparenz der Gemeinderechnung. Die institutionelle Gliederung bildet die aktuelle Organisationsstruktur ab.

Gebundene Ausgaben

Ausgaben gelten als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtsatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt (§103 Abs. 1 Gemeindegesetz).

Gebundene und neue Ausgaben bilden ein komplementäres Begriffspaar. Eine Ausgabe ist somit entweder eine gebundene oder eine neue Ausgabe.

Vorjahresvergleich

Als Vergleichswerte zum vorliegenden Budget 2024 dienen das Budget 2023 und die Jahresrechnung 2022.

Übersicht	B2024	B2023	R2022
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	-282'000	84'100	4'379'430
Gesamtaufwand	-119'015'700	-110'476'800	-103'033'635
Gesamtertrag	118'733'700	110'560'900	107'413'065
Ausgewählte Positionen:			
Steuerertrag Rechnungsjahr (Ordentliche Steuern)	53'322'000	47'610'000	47'953'513
Steuerertrag früherer Jahre (Ordentliche Steuern)	4'950'000	5'200'000	7'616'673
Grundstückgewinnsteuern	9'000'000	10'000'000	9'834'823
Finanzausgleich	-6'390'000	-3'569'000	-5'681'914
Einlage finanzpolitische Reserve	0	-1'600'000	0
Personalaufwand	-27'980'100	-26'649'200	-24'591'155
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-7'844'600	-8'144'000	-7'172'054
Investitionen Verwaltungsvermögen (netto)	-27'523'000	-20'785'000	-6'669'911
Ausgaben Verwaltungsvermögen	-27'673'000	-20'935'000	-7'064'342
Einnahmen Verwaltungsvermögen	150'000	150'000	394'431
Investitionen Finanzvermögen (netto)	-210'000	-50'000	0
Ausgaben Finanzvermögen	-210'000	-50'000	0
Einnahmen Finanzvermögen	0	0	0
Selbstfinanzierungsgrad in %	28%	49%	176%
Selbstfinanzierungsgrad (5-Jahresschnitt)	64%	71%	101%
Selbstfinanzierung in CHF	7'773'100	10'222'200	11'745'358
Investitionsanteil	21%	18%	7%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	15'000'000	20'000'000	20'000'000
Eigenkapitalquote	62%	62%	57%
Eigenkapital in CHF (ohne Spezialfinanzierung)	120'300'000	117'290'000	120'140'832
Anzahl Einwohner	11'525	11'450	11'424
Steuerfuss (%)	93%	93%	95%
Steuerkraft pro Einwohner (CHF)	5'419	4'960	5'119
Steuerkraft – Kantonales Mittel (CHF)	4'200	4'100	3'996
Einfache Staatssteuer pro Einwohner (CHF)	4'975	4'471	4'419

Zusammenfassung

Aufgrund der aktuellen Fakturierung der Steuern bei natürlichen und juristischen Personen und der Prognose für 2023 wird weiterhin von einer stabilen wirtschaftlichen Situation und steigenden Steuereinnahmen ausgegangen. Die Netto-Steuererträge liegen mit CHF 58.36 Mio. um CHF 5.21 Mio. über dem Budget 2023 und um CHF 2.22 Mio. über der Rechnung 2022. Für die Grundstückgewinnsteuern sind CHF 9 Mio. eingeplant, dies sind CHF 1 Mio. weniger als im Vorjahresbudget.

Durch die höheren Steuereinnahmen und die grössere Differenz der Männedörfler Steuerkraft zum Kantonalen Mittel steigen die Ausgaben für den Finanzausgleich gegenüber dem Budget 2023 um CHF 2.82 Mio. auf CHF 6.39 Mio. an. Die Steuerprognosen stützen sich auf die Fakturierung, die aktuellen Prognosen und die Empfehlungen des Kantons.

Die Investitionen sind mit CHF 27.52 Mio. höher eingeplant als im Vorjahr (Budget 2023 CHF 20.79 Mio.). Dies liegt vor allem an den Investitionen in die Sport- und Freizeitanlage Widenbad, den Wohnraum für Asyl, die Teilsanierung der Schule Hasenacker, die Öffnung des Saurenbachs und die Planung des multifunktionalen Schulgebäudes.

Die Kosten steigen wiederum in Bereichen, die nicht oder kaum beeinflusst werden können. Es ist vor allem mit Ausgabensteigerungen bei der Bildung, im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und bei der Informatik zu rechnen. Auch die Energiekosten steigen weiter an. In den Fachbereichen Hochbau und Einwohnerkontrolle sind personelle Verstärkungen notwendig, dies führt zu entsprechenden Mehrkosten. Auch für den Finanzausgleich muss wesentlich mehr eingeplant werden.

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung nach Ressorts (Institutionelle Gliederung)	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
PRÄSIDIALES	4'875'800	1'920'700	4'663'600	1'814'700	4'103'141	1'625'130
Nettoergebnis		2'955'100		2'848'900		2'478'011
SICHERHEIT	4'825'800	1'330'100	4'601'900	1'281'700	4'565'870	1'321'072
Nettoergebnis		3'495'700		3'320'200		3'244'797
FINANZEN	10'758'700	71'659'900	9'593'000	68'149'800	9'833'568	70'191'235
Nettoergebnis	60'901'200		58'556'800		60'357'667	
GESELLSCHAFT	24'403'800	9'536'000	22'697'300	8'618'100	22'515'085	8'360'772
Nettoergebnis		14'867'800		14'079'200		14'154'313
INFRASTRUKTUR	41'621'500	29'025'300	38'409'800	25'845'200	32'332'310	20'697'094
Nettoergebnis		12'596'200		12'564'600		11'635'216
HOCHBAU	1'068'500	303'000	957'500	377'400	1'023'899	264'142
Nettoergebnis		765'500		580'100		759'757
BILDUNG	31'461'600	4'958'700	29'553'700	4'474'000	28'659'763	4'953'620
Nettoergebnis		26'502'900		25'079'700		23'706'143
Aufwandüberschuss		282'000				
Ertragsüberschuss			84'100		4'379'430	
Total	119'015'700	119'015'700	110'560'900	110'560'900	107'413'065	107'413'065

Die Erfolgsrechnung schliesst im Budget 2024 bei Aufwendungen von CHF 119.01 Mio. und Erträgen von CHF 118.73 Mio. mit einem Aufwandüberschuss von CHF 0.28 Mio., der dem Eigenkapitalkonto belastet wird. Das Budget 2023 wies einen Ertragsüberschuss von CHF 0.08 Mio. aus.

In den gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetrieben Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung inklusive Kläranlage und Abfallbewirtschaftung betragen die Aufwendungen im Budget 2024 gesamthaft CHF 24.27 Mio. Bei Erträgen von CHF 24.51 Mio. resultiert ein Ertragsüberschuss (Gewinn) von total CHF 0.24 Mio. (Budget 2023 Ertragsüberschuss von CHF 0.48 Mio.). Das Ergebnis wird den entsprechenden Spezialfinanzierungskonten zugeteilt.

Die Personalkosten steigen durch die zusätzlichen Stellen und die Lohnentwicklung. Der Sach- und übrige Betriebsaufwand nimmt vor allem durch die höheren Beschaffungskosten für Energie und die Abgabe für die Energiereserve zu. Der Transferaufwand erhöht sich wegen dem höheren Finanzausgleich, den steigen-

den Pflegekosten, den zunehmenden Beiträgen an die Finanzierung der Kinder- und Jugendheime und den Ergänzungsleistungen. Die Entgelte nehmen vor allem infolge der höheren Energiepreise und der Verrechnung der Abgabe für Reserveenergie zu. Die Transfererträge erhöhen sich durch die höheren Rückerstattungen der Ergänzungsleistungen und die anteilige Verrechnung des Seewasserwerks an die Anschlussgemeinden.

Erfolgsrechnung nach Kostenarten (Sachgruppen)	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Aufwand	119'015'700		110'476'800		103'033'635	
Personalaufwand	27'980'100		26'649'200		24'591'155	
Sach- und übriger Betriebsaufwand	28'988'500		26'381'000		21'984'550	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	7'790'200		8'087'300		6'961'425	
Finanzaufwand	549'800		307'100		262'883	
Einlagen Fonds/ Spezialfinanzierungen	373'300		583'400		366'239	
Transferaufwand	49'957'200		43'653'400		45'865'038	
Durchlaufende Beiträge	100'000		50'000		108'000	
Finanzpolitische Reserve	0		1'600'000		0	
Interne Verrechnungen	3'276'600		3'165'400		2'894'344	
Ertrag		118'733'700		110'560'900		107'413'065
Fiskalertrag		67'575'500		63'362'500		66'180'165
Regalien und Konzessionen		67'000		67'000		66'976
Entgelte		29'444'200		27'160'700		23'087'125
Übrige Erträge		488'100		598'100		457'441
Finanzertrag		1'800'500		2'173'200		1'415'064
Entnahmen Fonds/ Spezialfinanzierungen		162'800		189'300		172'365
Transferertrag		15'819'000		13'794'700		13'031'585
Durchlaufende Beiträge		100'000		50'000		108'000
Interne Verrechnungen		3'276'600		3'165'400		2'894'344
Aufwandüberschuss		282'000				
Ertragsüberschuss				84'100		4'379'430
Total	119'015'700	119'015'700	110'560'900	110'560'900	107'413'065	107'413'065

Selbstfinanzierung

B2024

B2023

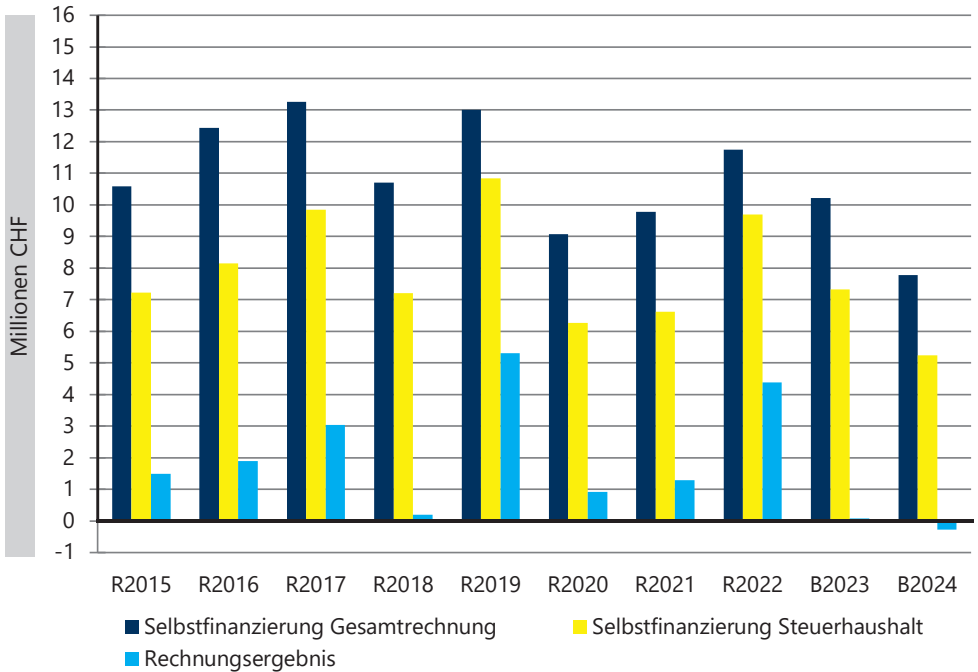
• Gesamtrechnung	CHF 7.77 Mio.	CHF 10.22 Mio.
• Steuerfinanzierter Bereich	CHF 5.24 Mio.	CHF 7.32 Mio.
• Eigenwirtschaftsbetriebe	CHF 2.53 Mio.	CHF 2.90 Mio.

Die Selbstfinanzierung entspricht der Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Sie zeigt die Finanzierung auf, welche die Gemeinde durch ihre betriebliche Tätigkeit erzielt und die sie zur Finanzierung ihrer Investitionen benützen kann.

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt die prozentuale Finanzierung der Investitionen durch die selbst erwirtschafteten Mittel, wobei Werte unter 70% über einen längeren Zeitraum zu einer grossen Verschuldung führen. Langfristig anzustreben ist deshalb ein Selbstfinanzierungsgrad von 100%. Die grössten Investitionen 2024 im Steuerhaushalt sind der Baubeginn der Sport- und Freizeitanlage Widenbad, die Erstellung von Asyl-Wohnraum, die Teilsanierung der Schule Hasenacker, die Öffnung des Saurenbachs und die Planung des multifunktionalen Schulgebäudes. Auch sind weitere Anpassungen der Bushaltestellen notwendig, damit die öffentlichen Verkehrsmittel hindernisfrei benutzt werden können. Im Gebührenhaushalt schlagen der Ersatz von Stromkabeln und Wasserleitungen zu Buche.

Für 2024 wird im Gesamthaushalt ein Selbstfinanzierungsgrad von 28% erwartet. Der Selbstfinanzierungsgrad für den steuerfinanzierten Bereich beträgt 24%, für die gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetriebe 48%.

Entwicklung Rechnungsergebnis und Selbstfinanzierung



Veränderung des Nettoaufwands

Im Budget 2024 wird mit einem Aufwandüberschuss von CHF 0.28 Mio. gerechnet. Für das Rechnungsjahr 2023 ist ein Ertragsüberschuss von CHF 0.08 Mio. geplant. Die wesentlichen Veränderungen des Nettoaufwands im Vergleich zum Budget 2023 sind aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich (*Auflistung ist nicht abschliessend*):

Ressort / Bereich	- = Mehraufwand/Minderertrag + = Mehrertrag/Minderaufwand	Mio. CHF B24/B23
Präsidiales		
Höhere Ausgaben für Hard- und Software, bedingt durch die Digitalisierung		-0.17
Mehrkosten bei der Personalbetreuung und zusätzliche Lehrstellen		-0.08
Minderkosten beim Gemeinderat, im 2023 war Legislaturwechsel eingeplant		0.07
Geringere Kosten Wahlen und Abstimmungen, da im 2024 keine Wahlen anstehen		0.07

Sicherheit

Höhere Ausgaben bei Feuerwehr und Zivilschutz	-0.05
Höhere Kosten bei der Kommunalpolizei	-0.08
Mehrkosten bei der Einwohnerkontrolle infolge Umstrukturierung zu einem eigenen Fachbereich, Stellenplanerhöhung und Weiterbeschäftigung eines Lernenden	-0.08
Mehreinnahmen Parkraumbewirtschaftung	0.05

Finanzen

Höhere Steuereinnahmen aufgrund der aktuellen Fakturierung	5.21
Höherer Ressourcenausgleich infolge grösserer Differenz der Steuerkraft der Gemeinde Männedorf zum Kantonalen Mittel	-2.82
Geringere Einnahmen bei den Grundstückgewinnsteuern aufgrund der aktuellen Projekte	-1.00
Höhere Dividende der ZKB	0.16
Im 2023 war ein Aufwertungsgewinn durch die Abgabe der Liegenschaft Seestrasse 152 im Baurecht eingeplant	-0.80
Keine Bildung einer finanzpolitischen Reserve im 2024	1.60

Gesellschaft

Mehrkosten stationäre Pflege aufgrund höheren Pflege-Einstufungen	-0.38
Mehrkosten ambulante Pflege v.a. aufgrund der hohen Kosten Spitex Zürichsee	-0.31
Mehrkosten bei den Zusatzleistungen v.a. infolge teurerer Fälle bei IV-Beziehenden	-0.24
Zusätzliche Ausgaben beim Kinderschutz durch die höhere Pauschale an den Kanton bei den Heimkosten	-0.21
Höhere Kosten im Vormundschaftsbereich (KESB/FES)	-0.07
Geringere Kosten und höhere Kostenbeteiligung im Asylbereich	0.18
Weniger Klienten in der gesetzlich wirtschaftlichen Hilfe durch Ablösung (berufliche Integration, IV-Massnahmen, etc.)	0.22

Infrastruktur

Höhere Energiekosten bei Schul- und Verwaltungsliegenschaften	-0.12
Zusätzliches Personal und externe Beratung im Immobilienmanagement	-0.10
Umsetzung erste Massnahmen Klimastrategie	-0.08
Zusätzliches Personal in den Zentralen Diensten und Kommunikation	-0.05
Reinigung und Instandstellung des Archivs	-0.05
Mehreinnahmen und weniger Abschreibungen im Strandbad	0.04
Tiefere Abschreibungen und weniger Einzelmassnahmen bei Schul- und Verwaltungsliegenschaften	0.16
Tiefere Abschreibungen für Strassen und geringere Unterhaltskosten bei Bushaltestellen	0.17

Hochbau

Zusätzliche Stelle beim Ressort Hochbau für die Bearbeitung komplexer Baugesuche und die vermehrten Rekurse	-0.12
Höhere Kosten bei der Denkmalpflege für die Überarbeitung des kommunalen Inventars	-0.03
Geringere Einnahmen bei Gebühren für Baubewilligungen sowie der Feuer- und Baupolizei-Kontrollen, da im 2023 das Budget zu hoch war	-0.04

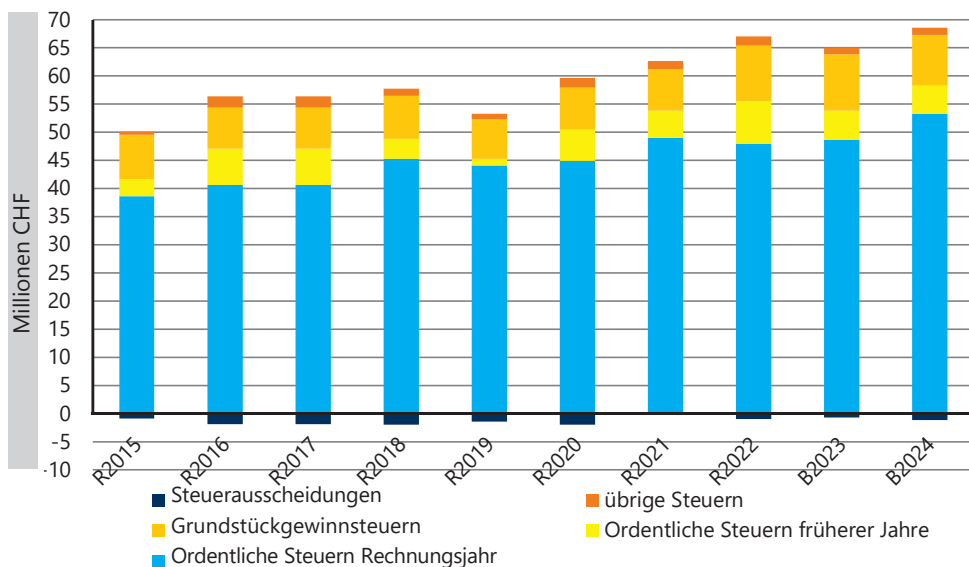
Bildung

Kindergarten – Minderkosten durch Wegfall einer Kindergarten-Klasse	0.06
Unterstufe – Minderkosten durch Verschiebung Anschaffung Schulzimmer-Möbel, Reduktion Beschaffung Lehrmittel und Verbrauchsmaterial	0.08
Mittelstufe – Mehrkosten durch Schaffung einer zusätzlichen Klasse, externe ReTraite und Coaching für neue Schulleitung	-0.13
Oberstufe – Mehrkosten durch höhere Lohnkosten (Rotationsverlust), Entschädigung Sportschule (neu unter Oberstufe budgetiert)	-0.11
Sonderschulung – Mehrkosten durch stark erhöhten Bedarf an ISR-Lektionen, stark erhöhter Bedarf an Sonderschulung	-0.81
Musikschule – Mehrkosten durch die Lohnanpassung gemäss Besoldungsreglement VZM (Anhebung auf Niveau der Primarlehrerbesoldung) sowie steigende Nachfrage und damit Erhöhung der Pensen	-0.17

Mehrkosten bei Schülerclubs, da eine Zunahme der Anmeldungen erwartet wird	-0.25
Kindertagesstätten – Mehreinnahmen durch geplante Tarifierhöhung	0.08
Schulsozialarbeit – Neuanstellung für Projekt Schulinsel/Prävention	-0.07
Schulverwaltung – Anstellung Schulleitungs-Assistenz Unter- und Mittelstufe, Erhöhung Pensum Schulverwaltung infolge administrativem Mehraufwand bei kommunalen Anstellungen	-0.05
Hausdienst – neu drei Lernende, höhere Reinigungsmittel- und ICT-Kosten	-0.05

Steuereinnahmen

Entwicklung der Steuererträge



Grafik zeigt die Entwicklung der Erträge einzelner Steuerarten.

Der Steuerfuss lag von 2013 bis 2022 bei 95%. Für das Jahr 2023 wurde der Steuerfuss auf 93% gesenkt. Im vorliegenden Budget wird wiederum ein Steuerfuss von 93% eingeplant.

Die Gemeinde Männedorf verzeichnet seit 2015 – mit Ausnahme des Jahrs 2019 – einen Anstieg des Steuerertrags. Im 2019 fielen die Steuererträge bei den juristi-

schen Personen noch tiefer aus, seither setzt sich der Trend des Anstiegs fort. Für die natürlichen Personen liegt die aktuelle Fakturierung im 2023 über dem Niveau von 2022. Für 2024 wird auf Basis der aktuellen Fakturierung budgetiert. Zusätzlich wird mit einem geringen Wachstum gerechnet, welches durch den Ausgleich der kalten Progression korrigiert wird. Auch die aktuelle Fakturierung bei den juristischen Personen liegt leicht über dem Niveau von 2022. Für 2024 sind die Gewinnsteuern auf dieser Basis mit einem leichten Wachstum eingeplant.

Im Budget 2024 wird eine Einfache Staatssteuer von CHF 57.33 Mio. (Budget Vorjahr CHF 51.19 Mio.) eingeplant. Daraus resultieren bei einem Steuerfuss von 93% Einnahmen von CHF 53.32 Mio. (Budget Vorjahr CHF 47.61 Mio.) an Ordentlichen Steuern des Rechnungsjahrs. Die Vermögens-, respektive Kapitalsteuern sind auf dem Niveau der aktuellen Fakturierung eingeplant. Die übrigen Steuern sind sehr schwer zu budgetieren, weshalb bei deren Berechnung mehrheitlich auf fünfjährige Durchschnittswerte abgestellt wird.

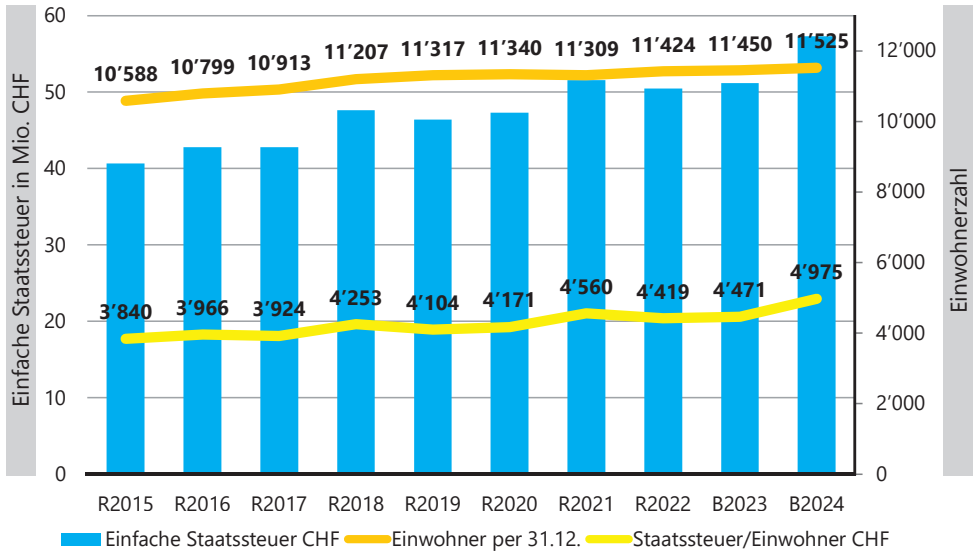
Bei den Grundstückgewinnsteuern wird weiterhin ein hoher Ertrag erwartet. Aufgrund der bekannten Projekte und der Erfahrung aus den vergangenen Jahren wird mit Grundstückgewinnsteuern von CHF 9 Mio. (Budget Vorjahr CHF 10 Mio.) gerechnet.

Steuerkraft

Die Gemeinde Männedorf verzeichnete in den vergangenen Jahren einen Anstieg des Steuerertrags. Basierend auf der aktuellen Fakturierung und den heutigen Prognosen kann für das Jahr 2024 wiederum mit höheren Steuereinnahmen als im Jahr 2022 gerechnet werden. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Steuerkraft.

Dadurch, dass die Steuerkraft in Männedorf stärker steigt als das kantonale Mittel, steigt die Differenz dazwischen. Dies führt zu einer höheren Abschöpfung durch den Finanzausgleich. Für 2024 ist ein Finanzausgleich von CHF 6.39 Mio. (Budget Vorjahr CHF 3.57 Mio.) budgetiert.

Entwicklung der Steuerkraft



Grafik zeigt die Steuerkraft im Vergleich zum Bevölkerungszuwachs.

Personalentwicklung Verwaltungs- und Betriebspersonal

Stellenplan

Der Stellenplan umfasst die kommunalen Stellen ohne Lehrpersonen, Mitarbeitende im Stundenlohn, Praktikanten und Lernende.

Abteilung	Gültiger Stellenplan (Stellenprozente)	Budgetierter Stellenplan 2024 (Stellenprozente)
Steuerung und Entwicklung	1'160.0	1'200.0
Präsidiales und Sicherheit	870.0	870.0
Finanzen	2'070.0	2'065.0
Gesellschaft	1'040.0	1'080.0
Infrastruktur und Hochbau	5'327.0	5'642.0
Total Gemeindeverwaltung	10'467.0	10'857.0

Gesamtleitung/Schulverwaltung	710.0	720.0
Bibliothek	226.7	220.0
Hausdienst	1552.0	1560.0
Familien- und schulergänzende Betreuung	3752.8	3807.8
Musikschule, Schulleitung	70.0	70.0
Fachstelle Sonderpädagogik und Schulsozialarbeit	210.0	270.0
Logopädie	240.0	240.0
Psychomotorik	108.0	108.0
DaZ	311.0	329.0
Schulassistenzen	700.0	700.0
Total Bildung (ohne Lehrpersonal)	7'880.5	8'024.8
TOTAL Gemeinde	18'347.5	18'881.8

Stellenveränderungen (zum gültigen Stellenplan)

Für 2024 sind 534.3 Stellenprocente mehr als im gültigen Stellenplan budgetiert. Dies stellt sich wie folgt dar:

Fachbereich	Abteilung	Stellen%	in CHF
Personelles	Steuerung u. Entwicklung	+40%	+63'000
Betreibungsamt	Finanzen	-5%	-7'500
Sozialdienst & Asyl	Gesellschaft	+20%	+28'000
Alter & Sozialversicherungen	Gesellschaft	+20%	+26'000
Hochbau (ab Juli 2024)	Infrastruktur und Hochbau	+100%	+93'000
Wasserversorgung	Infrastruktur und Hochbau	+100%	+121'000
Facility Management (ab Juli 2024)	Infrastruktur und Hochbau	+80%	+46'000
Dienste und Kommunikation	Infrastruktur und Hochbau	+35%	+30'000
Gesamtleitung und Schulverwaltung	Bildung	+10%	+11'000
Familien- u. schulergänzende Betreuung	Bildung	+55%	+35'000
Fachstelle Sonderpädagogik und Schulsozialarbeit	Bildung	+60%	+67'500
Bibliothek	Bildung	-6.7%	-6'400
DaZ	Bildung	+18%	+26'500
Hausdienst	Bildung	+ 8%	+5'500
Total		+534.3%	+538'600

Interne Verschiebungen

Fachbereich	Abteilung	Stellen%
Zivilstandsamt	Präsidiales und Sicherheit	-20%
Einwohnerkontrolle	Präsidiales und Sicherheit	+20%
Rechnungswesen	Finanzen	-10%
Finanzcontrolling & Beiträge	Finanzen	+10%
Projektierung	Infrastruktur und Hochbau	-20%
Immobilienmanagement	Infrastruktur und Hochbau	+20%
Total interne Stellenplanverschiebungen		0%

Präsidiales und Sicherheit

Das Zivilstandsamt hat sich personell etabliert und benötigt die zugesprochenen Ressourcen nicht vollumfänglich. Gleichzeitig ist das Arbeitsvolumen in der Einwohnerkontrolle angestiegen und der weitere Wissensaufbau aufgrund der fachlichen Komplexität benötigt zusätzliche Ressourcen. Mit einer Umlagerung von 20 Stellenprozenten kann auch dem Mehraufwand zur Ausbildung der branchenfremden Mitarbeitenden Rechnung getragen und die Fachbereichsleitung adäquat eingesetzt werden.

Steuerung und Entwicklung

In den vergangenen Jahren zeigte sich zunehmend, dass das Aufgabenspektrum der Stabstelle Personelles umfangreicher und zeitintensiver geworden ist. Die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen haben zugenommen und an Komplexität gewonnen. Neben den täglichen personellen Themen wird die Stabstelle Personelles auch bei Organisationsentwicklungsthemen beigezogen und unterstützt bei herausfordernden Führungsaufgaben. Die zusätzlichen Stellenprozente dienen dazu, die Ziele der Strategie 2032 aktiv zu gestalten und umzusetzen. Ebenfalls werden die zusätzlichen Ressourcen verwendet, um der Lehrlingsausbildung (inkl. Umsetzung BIVO 2023) gerecht zu werden und damit einen Beitrag zur Behebung des Fachkräftemangels zu leisten.

Finanzen

Im Rechnungswesen sind die Ansprüche an das Reporting und Controlling gestiegen. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, wird der Stellenplan im Bereich Finanzcontrolling erhöht. Durch die gut eingeführten Prozesse in der Buchhaltung kann dagegen im Bereich Rechnungswesen eine Stellenplanreduktion vorgenommen werden.

Gesellschaft

Der bisherige Stellenplan ist auf ein Asylkontingent von 0.5% der Bevölkerung ausgelegt. Das bedeutet für Männedorf, dass im Asylbereich mindestens 56 Klientinnen und Klienten betreut und integriert werden mussten. Nach zweimaliger Erhöhung im Zuge des Ukrainekriegs und weiterer Flüchtlingsströme beträgt seit Juni 2023 das Kontingent im Kanton Zürich 1.3%, dies entspricht 147 Personen. Um die zusätzlichen 90 Personen zu betreuen, werden zusätzliche Ressourcen budgetiert.

Der Aufwand für die korrekte Administrierung und insbesondere auch für die Kontrolle der Rechnungen in der Pflegefinanzierung nehmen seit Jahren zu. Vor allem im ambulanten Bereich steigt die Zahl der Dienstleistungserbringer und somit die Anzahl verschiedenartigster Rechnungsstellungen stark an. Um die Überprüfung der Rechnungen in der Pflegefinanzierung weiterhin zu gewährleisten, braucht es weitere Ressourcen.

Infrastruktur und Hochbau

Die Themen im Hochbau und die Ansprüche der Einwohnerinnen und Einwohner bei Bauprojekten nehmen zu und brauchen vermehrt juristische Kenntnisse zur Abwicklung. Zudem ist zu beobachten, dass gehäuft von Rechtsmitteln Gebrauch gemacht wird. Mit der Stellenschaffung wird die interne Kompetenz aufgebaut und die externen Kosten für juristische Beratungen werden verringert.

Im 2023 wurde durch die Auflösung des Zweckverbands Seewasserwerk der Betrieb des Seewasserwerks an die Wasserversorgung Männedorf übertragen. Der Anlagebetrieb ist umfangreich. Die Risikoanalyse für den Schutz kritischer Infrastrukturen hat aufgezeigt, dass es hinsichtlich der Wissenssicherung und der Abwesenheitsvertretung für den Fachbereichsleiter Wasserversorgung einen Stellvertreter braucht.

Das Facility Management ist für den Betrieb und Unterhalt sämtlicher Immobilien der Gemeinde Männedorf verantwortlich. Um die Instandhaltung sicherzustellen, muss die vorbeugende Pflege der Immobilien gewährleistet sein. Die Anforderungen an einen energetisch und ökologisch zeitgemässen Betrieb erfordern zusätzliches Wissen und Ressourcen für Betriebsoptimierungen. Mit der vorliegenden Personalplanung werden diese Vorgaben abschliessend realisiert.

Mit den zusätzlichen Ressourcen im Fachbereich Dienste und Kommunikation werden die Bedürfnisse für die steigenden administrativen Anforderungen und die Mitarbeit bei Projekten im Bereich Immobilienmanagement sowie der Energieversorgung abgedeckt.

In den vergangenen fünf Jahren wurden insbesondere kleine bis mittelgrosse Instandsetzungen an Gebäuden durchgeführt. Mittel- bis langfristig werden umfangreichere Projekte mit Masterplanungen und Machbarkeitsstudien initialisiert. Diese Aufgaben werden durch das Immobilienmanagement erbracht. Durch eine Reduktion des Beschäftigungsgrads im Bereich Bau wird ein Transfer von 20 Stellenprozenten zum Immobilienmanagement vorgenommen.

Bildung

Gesamtleitung/Schulverwaltung

Im Budget der Schulverwaltung wurde ein Pensum von 54% für die neu geschaffenen Schulleitungs-Assistenzen (UST+MST) budgetiert. Für die Schulverwaltung (Personal) wird infolge eines steigenden Administrationsaufwands für das kommunale Personal mit einer Erhöhung von 10% gerechnet.

Familien- und schulergänzende Betreuung

In der schulergänzenden Betreuung steigt die Nachfrage an Betreuungsplätzen für das Schuljahr 2023/2024, was einen leicht erhöhten Personalbedarf zur Folge hat. Im Jahr 2024 wird die Nachfolge der Leitung Schülerclub (Pensionierung) eingearbeitet.

Bibliothek

In der Bibliothek wird die Redaktion und das Erstellen der Schiefertafel extern vergeben, dies hat eine Reduktion der Stellenprozente um 6.7% zur Folge.

Hausdienst

Im Fachbereich Hausdienst werden verschiedene Pensen angepasst. Daraus resultiert eine leichte Erhöhung von 8%. Es wird weiterhin die Strategie verfolgt, die extern ausgelagerten Pensen wieder in den Reinigungsdienst zu integrieren. Dies hat eine Reduktion der Kosten für externe Dienstleistungen zur Folge.

Sonderpädagogik und Schulsozialarbeit

In der Fachstelle Sonderpädagogik und Schulsozialarbeit werden für das kommende Jahr die kommunalen Stellenprozente um 60% erhöht. An der Schulpflegsitzung vom 8. Mai 2023 wurde dem Pilotprojekt Schulinsel + Prävention zugestimmt.

Logopädie, Psychomotorik und DaZ

Im Bereich DAZ wird von einer leichten Erhöhung der Stellenprozente von 18% ausgegangen. Der Bedarf auf Stufe Kindergarten ist leicht erhöht.

Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen 2024 im Gesamthaushalt liegen mit CHF 27.52 Mio. auf sehr hohem Niveau, wobei der Anteil der steuerfinanzierten Investitionen CHF 22.30 Mio. beträgt. Darin enthalten sind CHF 10 Mio. für die Sport- und Freizeitanlage Widenbad, der Wohnraum Asyl mit CHF 3.8 Mio., die teilweise Sanierung der Schule Hasenacker mit CHF 1.5 Mio., die Öffnung des Saurenbachs mit CHF 0.9 Mio. und die Planung des multifunktionalen Schulgebäudes mit CHF 0.5 Mio.

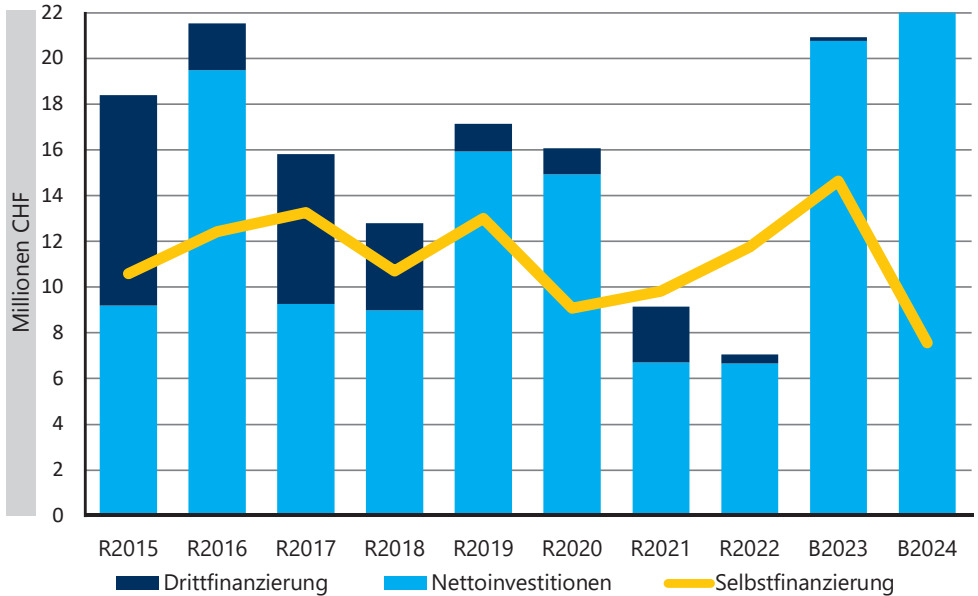
In den gebührenfinanzierten Bereichen betragen die Nettoinvestitionen 2024 gesamthaft CHF 5.22 Mio. (Elektrizitätswerk CHF 2.35 Mio., Wasserversorgung CHF 1.52 Mio., Abwasserbeseitigung inkl. Kläranlage CHF 1.30 Mio., Entsorgung CHF 0.05 Mio.).

Investitions- rechnung nach Ressorts (Institutionelle Gliederung)	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
PRÄSIDIALES	577'000		378'000		235'188	
Nettoergebnis		577'000		378'000		235'188
SICHERHEIT						
Nettoergebnis						
FINANZEN						
Nettoergebnis						
GESELLSCHAFT						
Nettoergebnis						
INFRA- STRUKTUR	26'976'000	150'000	20'477'000	150'000	6'778'540	394'431
Nettoergebnis		26'826'000		20'327'000		6'384'109
HOCHBAU	120'000				50'615	
Nettoergebnis		120'000				50'615
BILDUNG						
Nettoergebnis						
ABSCHLUSS	150'000	27'673'000	150'000	20'935'000	394'431	7'064'342
Netto- investitionen	27'523'000		20'785'000		6'669'911	
Total	27'673'000	27'673'000	20'935'000	20'935'000	7'064'342	7'064'342

Die 25 grössten Investitionen betreffen im Jahr 2024 folgende Projekte		Mio. CHF
Sport, Spiel, Freizeit	Sport- und Freizeitanlage Widenbad	10.00
Immobilien	Wohnraum Asyl: Projektierung und Realisierung	3.80
Schule	Schule Hasenacker: Sanierung Lüftung, WC, Turnhalle	1.50
Strom	Bergstrasse (Seestrasse bis Glärnischstrasse)	0.75
Strassen	Alte Landstrasse (Dreinepperstrasse bis Hofenstrasse)	0.66
Wasser	Reservoir Höhenrain	0.56
Gewässer	Saurenbach: Abschnitt Süd/Süd und Mitte/Nord	0.90
Schule	Alte Landstrasse 239: Planung multifunktionales Schulgebäude	0.50
Strassen	Breitenloostrasse (Brüschstrasse bis Ausserfeldstrasse)	0.49
Schule	Glärnischstrasse: Hasenacker Sportplatz	0.45
Gewässer	Appisbergbach: Abschnitt Absalon	0.39
Strom	Notstromversorgung, Batterie etc.	0.35
Abwasser	Bergstrasse Sanierung (Seestrasse bis Glärnischstrasse)	0.34
Strom	Smart Metering	0.31
Strassen	Öffentliche Beleuchtung: Sanierung/Erneuerung auf LED	0.30
Abwasser	ARA Weiern/ARA Meilen: Vorprojekt	0.25
Strassen	Bahnhofstrasse – Bushof hindernisfrei	0.25
Immobilien	PV-Anlagen: Erweiterungen, Neuinstallationen	0.24
Wasser	Breitenloostrasse (Brüschstrasse bis Ausserfeldstrasse)	0.22
Strassen	Hofenstrasse (Alte Landstrasse bis Glärnischstrasse)	0.20
Strom	Breitenloostrasse (Brüschstrasse bis Ausserfeldstrasse)	0.20
Schule	Alte Landstrasse 301: Kindergarten Wiesli Umgebung	0.20
Strassen	Bushaltestelle Sonnenfeld	0.19
Sport, Spiel, Freizeit	Scheibenstand: Ersatz Trefferanzeige	0.19
Strom	Mittelspannungskabel (TS Gufenhalde bis TS Langacker)	0.18

Im Finanzvermögen sind Investitionen von CHF 0.21 Mio. eingeplant.

Entwicklung Bruttoinvestitionen



Grafik zeigt die gesamten Investitionsausgaben und den ausgabenmindernden Anteil "Drittfinanzierung" (z.B. Subventionen, Gebühren).

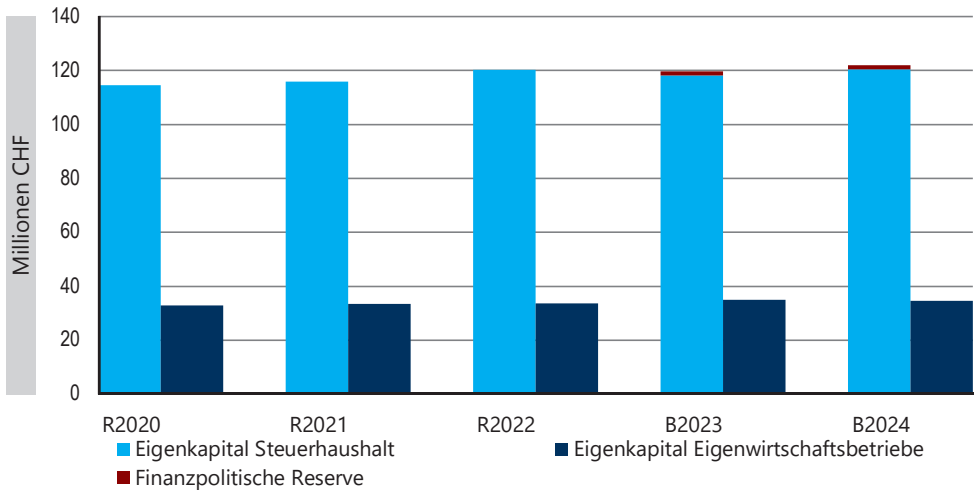
Bilanz

Das Eigenkapital im Steuerhaushalt wies per Ende Rechnungsjahr 2022 einen Bestand von CHF 120.14 Mio. aus.

Aufgrund des prognostizierten Rechnungsergebnisses wird das Eigenkapital des Steuerhaushalts per Ende 2023 voraussichtlich CHF 120.6 Mio. betragen. Durch den für 2024 budgetierten Aufwandüberschuss von CHF 0.28 Mio. wird das Eigenkapital leicht auf CHF 120.3 Mio. sinken.

Das Eigenkapital der Eigenwirtschaftsbetriebe betrug Ende 2022 CHF 33.75 Mio. Per Ende 2024 ist ein Eigenkapital von CHF 34.62 Mio. budgetiert.

Entwicklung des Eigenkapitals



Grafik zeigt die Entwicklung des Eigenkapitals.

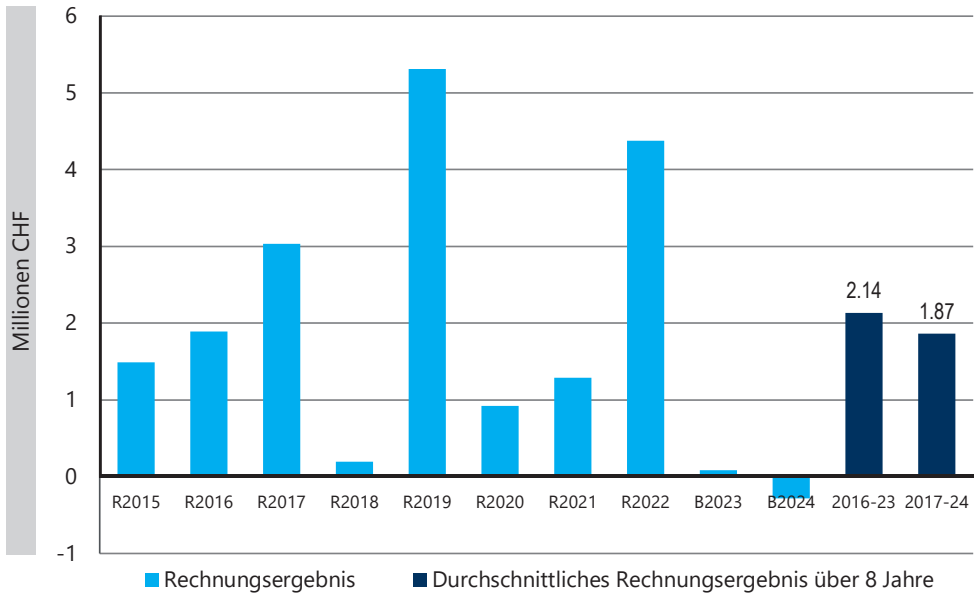
Verschuldung

Die Nettoinvestitionen übersteigen den erwarteten Cashflow. Um die laufenden und eingeplanten Investitionsprojekte finanzieren zu können, müssen aktuell die Dritt-Schulden nicht erhöht werden. Die Finanzierung erfolgt über die vorhandenen flüssigen Mittel. Die Verschuldung der Gemeinde Männedorf liegt Ende 2024 im Steuerhaushalt und in den Eigenwirtschaftsbetrieben unterhalb der festgelegten Schuldenobergrenze. Die finanzpolitischen Ziele werden im Budgetjahr eingehalten.

Mittelfristiger Rechnungsausgleich

Die mittelfristige Stabilität des Finanzhaushalts wird mittels Ausgleich der Erfolgsrechnung über eine Zeitperiode von acht Jahren sichergestellt. Für die mittelfristige Betrachtung des Rechnungsausgleichs werden die letzten sechs vergangenen Jahre, das laufende Jahr und das Budgetjahr beigezogen. Als ausgeglichen gilt die Rechnung bei einem durchschnittlichen Rechnungsergebnis von CHF -0.5 Mio. bis zu CHF $+1$ Mio. über acht Jahre. Die Vorgabe ist erfüllt.

Mittelfristiger Rechnungsausgleich



Die Grafik zeigt die Bemessung des mittelfristigen Rechnungsausgleichs gemäss der gemeinderätlichen Richtlinie über die Finanzen vom 1. Juli 2018.

Finanzplanung 2023–2027

Die Konjunkturaussichten sind intakt, auch wenn neben dem Ukrainekrieg weiterhin verschiedene Unsicherheiten (z.B. Energie, Banken, Immobilien) vorhanden sind. Es wird von einem Anstieg der Erträge ausgegangen. Belastend wirken die vorübergehend höhere Teuerung sowie die gestiegenen Zinsen und der überproportionale Aufwandanstieg im 2023 und 2024. Mit CHF 64 Mio. ist ein vergleichsweise sehr hohes Investitionsvolumen vorgesehen. In der Erfolgsrechnung werden ab 2025 jährliche Aufwandüberschüsse von CHF 1–2 Mio. erwartet. Mit einer Selbstfinanzierung von CHF 28 Mio. resultiert im Steuerhaushalt ein Fehlbetrag von CHF 36 Mio. Das Nettovermögen weicht bis zum Ende der Planung einer Nettoschuld von CHF 36 Mio., was einer hohen Verschuldung entspricht. Zusammen mit den Gebührenhaushalten dürften sich die verzinlichen Schulden um ca. CHF 30 Mio. verdoppeln. Mit noch hohem Eigenkapital, aber sinkender Eigenkapitalquote, wird mit einem stabilen Steuerfuss gerechnet. Bei den Gebührenhaushalten zeichnen sich im Strom und Abfall Tariferhöhungen ab, Wasser und Abwasser bleiben stabil.

Die grössten Haushalttrisiken sind bei der konjunkturellen Entwicklung (Steuern und Finanzausgleich, Inflation und Zinsen), tieferen Grundstückgewinnsteuern, stärkeren Aufwandzunahmen oder ungünstigen gesetzlichen Veränderungen auszumachen.

Finanzpolitische Ziele

Der Finanzhaushalt wird an folgende Zielgrössen ausgerichtet:

Tragbare Verschuldung

Die Schulden sollen sich innerhalb einer tragbaren Bandbreite bewegen. Der Maximalwert steht im Verhältnis zum Zeitwert der Anlagen. Für den Gebühren- bzw. den Steuerhaushalt liegt das Maximum bei 70% bzw. 50% des Zeitwerts gemäss Anlagenbuchhaltung. Abhängig von der Höhe der Schulden wird ein Selbstfinanzierungsgrad vorgegeben. Sobald der Maximalwert zu mehr als 50% ausgeschöpft wird, muss der Selbstfinanzierungsgrad bei mindestens 75% liegen, um die Zunahme der Schulden abzubremsen. Bei über 100% Schulden müssen die Schulden reduziert werden.

Stabiler Finanzhaushalt

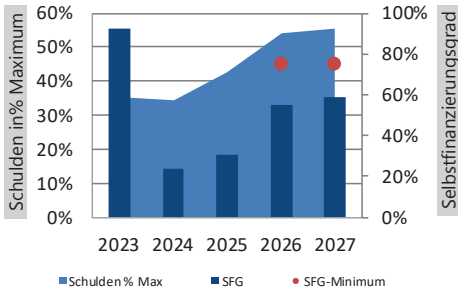
Die Erfolgsrechnungen im Steuerhaushalt sollen mittelfristig ausgeglichen sein. Für die Berechnung werden zum Budgetzeitpunkt jeweils die sechs vergangenen, das laufende und das Budgetjahr einbezogen.

Nachhaltige Investitionen

Liegenschaften, Strassen und Versorgungsnetze werden systematisch unterhalten und erneuert. Der in der Planung für Unterhalt und Werterhaltung vorgesehene Betrag wird mit der statischen Erneuerungsquote (Wiederbeschaffungswert dividiert durch die kalkulatorische Lebensdauer) verglichen.

Tragbare Verschuldung

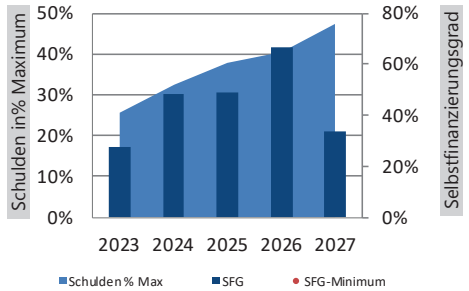
Steuerhaushalt



Die Schulden liegen aktuell bei ca. 35% vom Maximum, um ab 2025 mit hohen Investitionen anzusteigen. Im 2026 wird die Grenze von 50% überschritten und es sind 75% Selbstfinanzierungsgrad angezeigt.

Tragbare Verschuldung

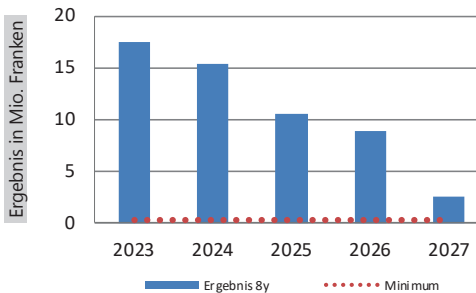
Gebührenhaushalt



Die Gebührenhaushalte zeigen gegenüber dem Steuerhaushalt noch eher geringe Schulden. Somit besteht auch am Ende der Planung (noch) keine Vorgabe bezüglich Selbstfinanzierungsgrad.

Stabiler Finanzhaushalt

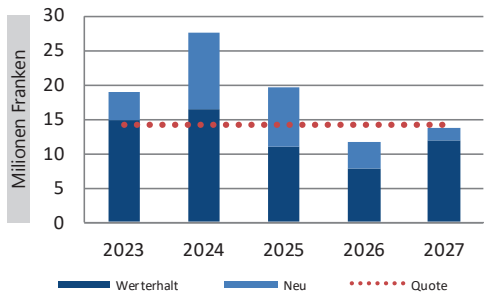
Steuerhaushalt



Die kumulierten Ergebnisse über acht Jahre gehen bis zum Ende der Planung auf CHF 2.5 Mio. zurück.

Nachhaltige Investitionen

Gesamthaushalt



2023 und 2024 sind für Werterhalt und neue Projekte hohe Ausgaben vorgesehen.

Die finanzpolitischen Ziele werden für das Budgetjahr eingehalten. Ab 2026 wird im Steuerhaushalt die Grenze des Schuldenmaximums von 50% überschritten, demzufolge ist ab diesem Zeitpunkt ein Selbstfinanzierungsgrad von 75% erforderlich. Daher muss auf verschiedene Punkte geachtet werden:

- a. Zum Ausgleich der Erfolgsrechnung fehlt mittelfristig jährlich CHF 1 Mio. und zur Erzielung einer durchschnittlich hohen Selbstfinanzierung (Selbstfinanzierungsanteil 10%) wären Verbesserungen von jährlich CHF 4 Mio. nötig.
- b. Die Arbeitsgruppe «Sicherstellung der finanzpolitischen Ziele», bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderats, der Schulpflege und der Verwaltung, erarbeitet Vorschläge, um die Selbstfinanzierung zu stärken und um sicher zu stellen, dass die finanzpolitischen Ziele auch langfristig eingehalten werden können.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2024 der Gemeinde Männedorf geprüft und stellt fest, dass dieses finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist.

Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt Anlass zu nachfolgenden Bemerkungen:

Resultat

Mit der Senkung des Steuerfusses von 95% auf 93% im Dezember 2022 hat das Stimmvolk dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung das Mandat erteilt, die anstehenden Aufgaben effizienter und damit kostengünstiger zu lösen. Aus Sicht der RPK wurde dieser Auftrag jedoch nur teilweise umgesetzt: Gemäss Budget 2024 steigen wiederum nicht nur jene Kosten, die nicht oder nur beschränkt beeinflussbar sind wie Pflegekosten, Kosten für die Energie und Bildung, sondern auch mehrere Kostenpositionen innerhalb der Gemeindeverwaltung, welche sehr wohl beeinflussbar wären.

Gemäss finanzpolitischen Zielen fehlen zum Ausgleich der Erfolgsrechnung mittelfristig CHF 1 Mio. jährlich. Aus Sicht RPK hätte dieser angestrebte Budgetüberschuss bereits für das Jahr 2024 vorgelegt werden sollen. Die RPK erachtet die Einhaltung der finanzpolitischen Ziele für die Gemeinde als notwendig. Die entsprechenden Massnahmen dazu sind prioritär zu behandeln.

Änderungsanträge

Die RPK stellt folgende Änderungsanträge:

Begründung

Kontonummer, Kosten im Budget und Einsparungsvor- schlag der RPK

Präsidiales

Standardsoftware

Überprüfung der Nutzerfreundlichkeit der Webseite der Gemeinde

Gemäss Budget ist die Analyse der Webseite der Gemeinde für 2024 geplant; die Umsetzung davon jedoch erst «zu einem späteren Zeitpunkt». Aus Sicht der RPK ist dieses Vorgehen nicht zweckmässig und damit die Position finanziell nicht angemessen.

Konto:
10200 / 315800

Betrag im Budget:
CHF 20'000

Antrag RPK: CHF 0

Einsparung:
CHF 20'000

Gemeindesaal

Gedeckter Unterstand für Kinderwagen beim Familienzentrum

Die Kinderwagen wurden bisher bei schlechtem Wetter unter dem Vordach und im Korridor abgestellt. Nach einer Prüfung vor Ort ist die RPK davon überzeugt, dass hier pragmatische und witterungsgeschützte Lösungen gefunden werden können, ohne einen Unterstand bauen zu müssen. Aus Sicht der RPK ist diese Ausgabe nicht zwingend notwendig und verletzt somit den Grundsatz der Sparsamkeit.

Konto:
53000 / 314040

Betrag im Budget:
CHF 32'000

Antrag RPK: CHF 0

Einsparung:
CHF 32'000

Abwasserreinigung (ARA)

Fahrzeug

Neues Auto für die Mitarbeiter der ARA

Diese Transporte für die Mitarbeiter der ARA konnten bisher ohne zusätzliches Fahrzeug durchgeführt werden. Mitbenutzen anderer Kommunalfahrzeuge oder von Fahrzeugen der ZSA oder mit grundsätzlich anderen Transportmitteln (z.B. Elektrovelo) wären denkbare Ansätze. Diese Position verletzt aus Sicht der RPK den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und ist deshalb finanziell nicht angemessen.

Konto
63006 / 311160
Betrag im Budget:
CHF 35'000
Antrag RPK:
CHF 6000
Einsparung:
CHF 29'000

Seewasserwerk

Externe Unterstützung Eingabe Anlagendaten

Das Budget beinhaltet eine zusätzliche Person für den Bereich «Wasser». Gleichzeitig sind im Budget CHF 16'000 externe Kosten für die Eingabe der Anlagendaten aufgeführt. Aus Sicht der RPK sollte die Eingabe der Anlagendaten intern erledigt werden können, sobald die zusätzliche Person angestellt ist. Die Position ist aus Sicht der RPK nicht zwingend notwendig und damit finanziell nicht angemessen.

Konto:
62600/313008 /
Unterposition 6
Betrag im Budget:
CHF 16'000
Antrag RPK: CHF 0
Einsparung:
CHF 16'000

Mit Ausnahme der obigen Änderungsanträge empfiehlt die RPK der Gemeindeversammlung, das Budget 2024 der Gemeinde Männedorf zu genehmigen und den Steuerfuss unverändert auf 93% des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Ihre Rechte an der Gemeindeversammlung

Stimmberechtigung

Wenn Sie in Männedorf wohnen, Schweizer Bürger oder Bürgerin und über 18 Jahre alt sind und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (früher hiess dies «entmündigt» oder «bevormundet»), sind Sie an der Gemeindeversammlung stimmberechtigt.

Anfragen

Wenn Sie in Männedorf stimmberechtigt sind, können Sie dem Gemeinderat gemäss § 17 des Gemeindegesetzes schriftlich Fragen über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse stellen. Reichen Sie Ihre Anfrage spätestens zehn Arbeitstage vor einer Gemeindeversammlung ein, erhalten Sie spätestens einen Tag vor der Versammlung eine schriftliche Antwort.

Ihre Anfrage und die Antwort des Gemeinderats werden in der Gemeindeversammlung vorgelesen. Stammt die Anfrage von Ihnen, können Sie kurz zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann zudem beschliessen, dass eine Diskussion über die Anfrage stattfindet.

Protokoll

Die Anträge, die gefassten Beschlüsse und die Wahlen werden protokolliert. Das Protokoll über die an der Gemeindeversammlung gefassten Beschlüsse wird durch den Gemeindepräsident und die Protokollführerin unterzeichnet und auf der Website veröffentlicht.

Rechtsmittel vor der Gemeindeversammlung

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

Rechtsmittel nach der Gemeindeversammlung

Wurden in der Gemeindeversammlung Verfahrensvorschriften über die politischen Rechte verletzt – und wurde dies in der Versammlung von jemandem gerügt – oder verletzen gefasste Beschlüsse Vorschriften über die politischen Rechte können Sie innert 5 Tagen nach der Veröffentlichung des Beschlusses Stimmrechtsrekurs erheben.

Liegen andere Rechtsverletzungen vor, wurde ein Sachverhalt ungenügend festgestellt, ist eine Anordnung unangemessen oder verstösst ein Beschluss gegen übergeordnetes Recht können Sie innert 30 Tagen nach der Veröffentlichung des Beschlusses Rekurs erheben.

Anforderungen an eine Rekurschrift

Die Rekurs-Schrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Wo müssen Sie den Rekurs einreichen?

Der Rekurs ist innert Frist (massgebend ist der Poststempel) dem Bezirksrat Meilen, Postfach, 8706 Meilen zu senden.

Kosten

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

Feldner Druck AG, Esslingerstrasse 23, 8618 Oetwil am See
Papier: Inhalt Offsetpapier, hergestellt aus chlorfrei gebleichten Fasern





Gemeinde Männedorf
Bahnhofstrasse 10
8708 Männedorf

www.maennedorf.ch