

seuzach



Beleuchtender Bericht

Gemeindeversammlung

Montag, 13. Juni 2022, 20.00 Uhr
Saal Zentrum Oberwis, Seuzach

TRAKTANDEN

1. Jahresrechnung 2021
2. Verkauf Grundstücke Kat. Nrn. 4648, 4649 und 5572

HERAUSGEBER

Gemeindeverwaltung Seuzach
Stationsstrasse 1
8472 Seuzach
Tel. 052 320 40 40
gemeinde@seuzach.ch
seuzach.ch

13. JUNI 2022

Gemeindeversammlung

INHALT

1. Jahresrechnung 2021

IN KÜRZE	5–6
VORLAGE IM DETAIL	7–16
ABSCHIED RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION	17

2. Verkauf Grundstücke Kat. Nrn. 4648, 4649 und 5572

IN KÜRZE	19–20
VORLAGE IM DETAIL	21–26
ABSCHIED RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION	27

1 | Vorlage

Jahresrechnung 2021

Jahresrechnung 2021

Die Jahresrechnung der Gemeinde Seuzach weist für das Jahr 2021 einen Ertragsüberschuss von 6.2 Millionen Franken aus. Bei einem budgetierten Aufwandüberschuss von 770'000 Franken schliesst die Rechnung damit um 7 Millionen Franken besser ab und übertrifft dabei den Rechnungsabschluss aus dem Vorjahr (1.7 Millionen Franken) deutlich. Einerseits ist dies auf nicht vorhersehbare Effekte zurückzuführen, wozu zum Beispiel eine höhere Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank (+150'000 Franken) oder eine Schenkung aus einer Erbschaft (+290'000 Franken) zählen. Andererseits ist der vom Kanton prognostizierte Ertragseinbruch im Steuerbereich infolge der Pandemie nicht eingetreten (+4.9 Millionen Franken). Ein weiterer wichtiger Faktor ist die stark angestiegene Nachfrage nach Immobilien in Seuzach. Dies führte zu zahlreichen Handänderungen mit hohen Verkaufserlösen und somit zu unerwartet höheren Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern (+1.6 Millionen Franken).

Im Rechnungsergebnis spiegelt sich auch eine stabile Bevölkerungsstruktur und die Robustheit der Wirtschaft von Seuzach nieder, welche grösstenteils gut durch die Pandemie gekommen ist. Dieser Umstand hat aber auch mit den auf Bundesebene beschlossenen Massnahmen zur Abfederung der negativen Auswirkungen zu tun, die beim Bundeshaushalt mit bisher 30 Milliarden Franken zu Buche schlugen. So überrascht es nicht, dass neben Seuzach viele Gemeinden wie auch der Kanton höhere Steuererträge verbuchen und somit deutlich bessere Jahresergebnisse präsentieren können.

Auch bei den Investitionen zeichnet sich aus finanzieller Sicht ein positives Bild ab. Die Nettoinvestitionen in die Infrastruktur belaufen sich im Rechnungsjahr auf 3.74 Millionen Franken und sind gegenüber dem Budget um 2.42 Millionen Franken tiefer ausgefallen. Einerseits kann das grosse Investitionsvorhaben für die Bibliothek und die Tagesstrukturen in der Schneckenwiese durch günstigere Vergaben voraussichtlich deutlich unterhalb des gesprochenen Kredites abgerech-

net werden, andererseits führte die zeitliche Verzögerung der Budgetabnahme dazu, dass einige Projekte in die nächsten Jahre verschoben werden mussten. Die Einnahmen aus Anschlussgebühren liegen durch die rege Bautätigkeit in Seuzach deutlich über der budgetierten Schätzung und führten zusammen mit dem guten Rechnungsergebnis dazu, dass sämtliche Vorhaben aus eigenen Mitteln finanziert werden konnten. Dies widerspiegelt sich im Selbstfinanzierungsgrad von 202 % und hatte weiter zur Folge, dass die Gemeinde ihre Nettoschulden um 3.83 Millionen Franken auf 5.6 Millionen abbauen konnte.

Das Ergebnis mit der Stärkung des Eigenkapitals und dem Abbau der Nettoschulden erhöht den Handlungsspielraum der Gemeinde und trägt zu einer finanziellen Entspannung für die kommende Planung bei. Dem weiterhin hohen Investitionsbedarf für den geplanten Neubau des Schulhauses Rietacker sowie für den Ausbau der Reinigungsstufe des Abwassers kann daher unter deutlich optimistischeren Voraussetzungen entgegengetreten werden. Allerdings müssen Risiken wie die veränderte geopolitische Lage und ihre zukünftigen Auswirkungen auf die sozialen Ausgaben sowie die langfristigen Folgen der Pandemie weiterhin genau beobachtet werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2021 zu genehmigen.

Jahresrechnung 2021

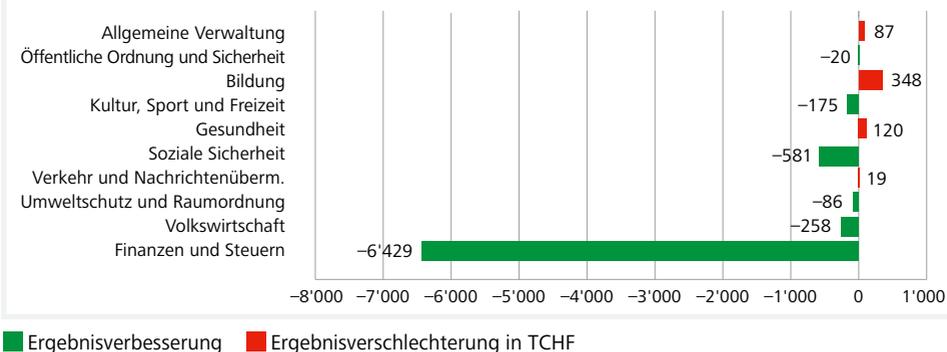
1. Erfolgsrechnung

Funktionale Gliederung	Rechnung 2021		Budget 2021		Rechnung 2020	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	3'146'693	994'001	3'113'100	1'047'560	2'915'823	1'144'864
<i>Nettoergebnis</i>		2'152'692		2'065'540		1'770'959
1 Öff. Ordnung und Sicherheit	2'307'362	978'898	2'304'040	955'550	2'262'234	1'018'025
<i>Nettoergebnis</i>		1'328'464		1'348'490		1'244'209
2 Bildung	11'176'652	748'487	10'868'100	788'030	11'123'000	880'144
<i>Nettoergebnis</i>		10'428'165		10'080'070		10'242'855
3 Kultur, Sport, Freizeit	1'786'099	468'499	1'979'890	487'020	1'791'893	444'446
<i>Nettoergebnis</i>		1'317'600		1'492'870		1'347'447
4 Gesundheit	3'689'249	183'865	3'519'530	134'060	3'538'066	209'843
<i>Nettoergebnis</i>		3'505'384		3'385'470		3'328'223
5 Soziale Sicherheit	7'585'394	3'747'946	8'313'150	3'895'180	7'763'421	3'633'703
<i>Nettoergebnis</i>		3'837'448		4'417'970		4'129'718
6 Verkehr und Nachrichten-überm.	2'280'580	544'050	2'233'190	515'700	2'253'825	587'073
<i>Nettoergebnis</i>		1'736'529		1'717'490		1'666'752
7 Umweltschutz und Raumordnung	3'290'749	3'050'343	3'309'940	2'983'160	3'323'064	3'022'913
<i>Nettoergebnis</i>		240'406		326'780		300'151
8 Volkswirtschaft	409'805	1'232'021	415'700	980'100	443'861	1'212'874
<i>Nettoergebnis</i>	822'216		564'400		769'013	
9 Finanzen und Steuern	773'352	30'702'271	783'850	24'283'570	403'138	25'376'377
<i>Nettoergebnis</i>	29'928'919		23'499'720		24'973'239	
	36'445'935	42'650'380	36'840'490	36'069'930	35'818'324	37'530'261
Gesamtergebnis	6'204'445			770'560	1'711'937	
	42'650'380	42'650'380	36'840'490	36'840'490	37'530'261	37'530'261

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von 6'204'445 Franken ab (Vorjahr: 1'711'937 Franken). Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von 770'560 Franken, was im Vergleich zum Budget ein um rund 7 Millionen Franken besseres Ergebnis bedeutet. Bei einem budgetierten Gesamtaufwand von 36.84 Millionen Franken fiel dieser um 395'000 Franken leicht tiefer aus, während der Mehrertrag das Budget mit 6.58 Millionen Franken oder 18.2 % deutlich übertraf.

Bei einem Vergleich der Rechnungsergebnisse 2021 der einzelnen Funktionen mit dem Budget ergeben sich schliesslich folgende Abweichungen:

Abweichung zum Budget 2021

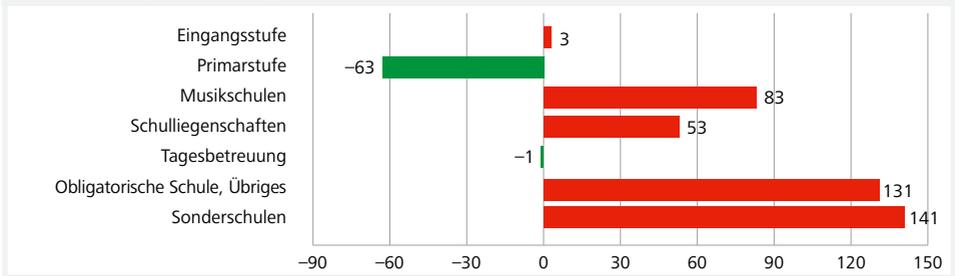


Neben der sehr hohen Ergebnisverbesserung im Bereich Finanzen und Steuern von 6.4 Millionen Franken erscheinen die Abweichungen der anderen Funktionen geradezu marginal. In negativer Hinsicht weisen wie bereits im Vorjahr der Bildungsbereich mit 348'000 Franken und der Gesundheitsbereich mit 120'000 Franken eine Abweichung von mehr als 100'000 Franken aus. Ergebnisverbesserungen verzeichnen dafür die Bereiche Soziale Sicherheit (581'000 Franken), Volkswirtschaft (258'000 Franken) sowie Kultur, Sport und Freizeit (175'000 Franken).

Die wesentlichen Gründe der grössten Abweichungen zum Budget werden nachfolgend anhand der einzelnen Bereiche detailliert erläutert.

Bildung

Abweichung zum Budget

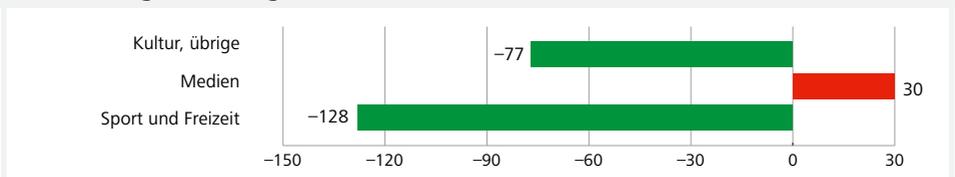


■ Ergebnisverbesserung ■ Ergebnisverschlechterung in TCHF

Mit 348'000 Franken war die Budgetabweichung im Bildungsbereich am höchsten. Grösster Faktor für die Überschreitung im Sonderschulbereich war die Bereitstellung von zusätzlichen personellen Ressourcen für Kinder mit besonderem Beschulungsbedarf innerhalb der Regelklasse und in externen Sonderschulen. Infolge unerwarteter Abgänge in der Schulleitung mussten zusätzliche Unterstützungs- und Überbrückungsmassnahmen eingeleitet werden, die zu deutlichen Mehrausgaben führten. Der Beitrag für die Musikschule fiel aufgrund der Beteiligung an den Lohnkosten für Kurzarbeit infolge der Pandemie ebenfalls höher aus.

Kultur, Sport und Freizeit

Abweichung zum Budget



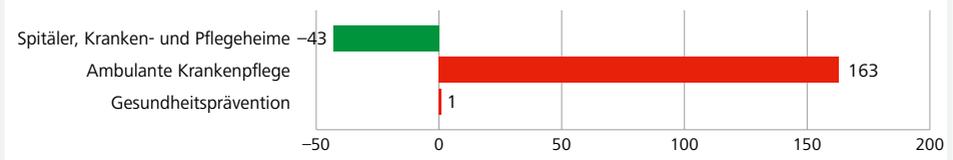
■ Ergebnisverbesserung ■ Ergebnisverschlechterung in TCHF

Der Bereich Kultur, Sport und Freizeit erzielte ein um 175'000 Franken besseres Ergebnis. Gründe dafür sind die zusätzlich budgetierten Arbeitsstunden für den Umzug in die neue Bibliothek, welche nicht so hoch ausgefallen sind. Wiederum mussten viele Veranstaltungen aufgrund der Pandemie abgesagt oder konnten nur in reduziertem Ausmass durchgeführt werden. Die Einnahmen für Inserate bei der Seuzi Zytig verharteten im Jahr 2021 auf dem tiefen Vorjahresniveau. Im Bereich

Sport und Freizeit haben bereits eingeleitete Verbesserungsmaßnahmen beim Schwimmbad (z. B. gebührenpflichtige Parkfelder) zu einem besseren Ergebnis geführt. Zudem fiel der Beitrag für die Schiessanlage Witerig deutlich tiefer aus als angenommen und die Auflösung des Zweckverbands führte zu einer einmaligen Abgeltung für die anteiligen Landparzellen.

Gesundheit

Abweichung zum Budget

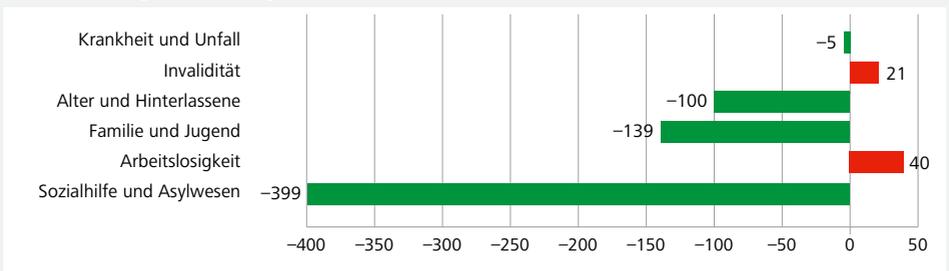


■ Ergebnisverbesserung ■ Ergebnisverschlechterung in TCHF

Der Bereich Gesundheit hat um ca. 120'000 Franken über dem budgetierten Wert abgeschlossen. Die Nachfrage nach Pflege in Heimen ist während der Pandemie zwar deutlich gesunken, konnte aber die Kostensteigerung für die Pflege im ambulanten Bereich (diverse Spitex) nicht vollständig kompensieren. Abgedeckt wurde der Kostenanstieg durch einen an die Gemeinde erstatteten höheren Gewinnanteil von der Spitex Regio Seuzach.

Soziale Sicherheit

Abweichung zum Budget

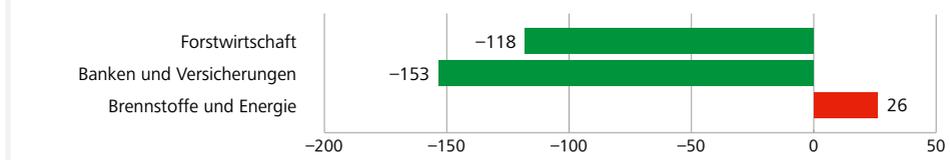


■ Ergebnisverbesserung ■ Ergebnisverschlechterung in TCHF

Die grösste Ergebnisverbesserung gegenüber dem Budget verzeichnete der Bereich Soziale Sicherheit mit 581'000 Franken. Bei den Ergänzungsleistungen zur AHV haben mehrere Todesfälle bisheriger Bezüger zu einer unerwarteten Reduktion der Kosten geführt. Im Bereich Familie und Jugend mussten einerseits nicht so viele Kinder in Internaten betreut werden, andererseits sind bei der offenen Jugendarbeit viele Veranstaltungen und Anlässe pandemiebedingt abgesagt worden. Ebenfalls führten höhere Mietzinseinnahmen und tiefere Abschreibungen der neuen Kindertagesstätte zu einer wesentlichen Ergebnisverbesserung. Dagegen sind die Ausgaben für Bevorschussungen von Alimenten deutlich höher ausgefallen. Die grösste Ergebnisverbesserung verzeichnete der Bereich der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe, bei welchem anstelle einer erwarteten Zunahme ein Rückgang von 15 % der Sozialhilfefälle verzeichnet wurde. Unbestritten ist, dass die auf Bundesebene bisher beschlossenen Abfederungsmassnahmen der Pandemie hier einen massgeblichen Einfluss ausübten.

Volkswirtschaft

Abweichung zum Budget

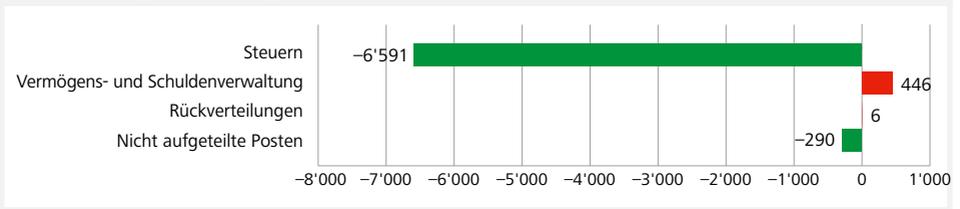


■ Ergebnisverbesserung ■ Ergebnisverschlechterung in TCHF

Dieser Bereich weist gegenüber dem Budget eine Verbesserung des Ergebnisses um 258'000 Franken aus. Bei der Forstwirtschaft profitierte man von einer deutlichen Nachfragesteigerung für Stamm- und Brennholz, welches zu höheren Preisen verkauft werden konnte. Die Zürcher Kantonalbank hat trotz der Pandemie wiederum ein erfreuliches Ergebnis erzielt, was ihr erlaubte, sowohl eine höhere ordentlichen Dividende, als auch eine zusätzliche Dividende zur Bewältigung der finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie auszuschütten. Auf der anderen Seite hatten die höheren Preise für Holz sowie ausserplanmässigen Erneuerungen beim Fernwärmebetrieb höhere Kosten zur Folge.

Finanzen und Steuern

Abweichung zum Budget

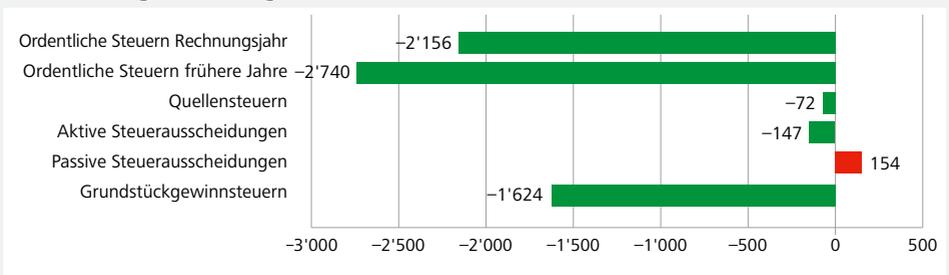


■ Ergebnisverbesserung ■ Ergebnisverschlechterung in TCHF

Der Bereich Finanzen und Steuern ist mit einer Ergebnisverbesserung von 6.43 Millionen Franken hauptverantwortlich für das deutlich positivere Rechnungsergebnis. Bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung entstand durch die Verzögerung des Verkaufs der Ausnützung beim Spielplatz Obstgarten sowie durch die Anpassung der Baurechtszinsen an den hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes eine Ergebnisverschlechterung von 446'000 Franken. Dafür hat die Gemeinde aus einer Erbschaft einen unerwarteten Betrag von 290'000 Franken erhalten.

Die wesentlichen Abweichungen im Teilbereich Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Abweichung zum Budget Gemeindesteuern



■ Ergebnisverbesserung ■ Ergebnisverschlechterung in TCHF

Der Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 mit dem anschliessenden Lockdown hat sämtliche Prognose-Experten vor grosse Herausforderungen gestellt. Die damit einhergehenden Massnahmen und Auswirkungen waren nicht nur schwierig einzuschätzen, sondern auch mit grossen Unsicherheiten hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Pandemie behaftet. Die von der Konjunk-

turforschungsstelle herausgegebenen Prognosen fussten schliesslich in einem Empfehlungsschreiben des Kantons, in dem den Zürcher Gemeinden für die Jahre 2020 und 2021 einen Einbruch der Steuererträge allein bei den natürlichen Personen gegenüber 2019 von 6.5 % vorausgesagt wurde. Zusätzlich stand in der laufenden Periode eine Senkung des Gewinnsteuersatzes von 8 auf 7 % an. Trotz der düsteren Prognosen hat der Gemeinderat aufgrund der Bevölkerungs- und Firmenstruktur lediglich eine Reduktion von 5.5 % bei den natürlichen und 1 % bei den juristischen Personen budgetiert. Erfreulicherweise ist Seuzach von einem solchen Einbruch verschont geblieben. Sicherlich hat dies auch hier mit den grosszügig beschlossenen Auffangmassnahmen auf Bundesebene zu tun. Mit den speziellen Rahmenbedingungen, welche die Pandemie mit sich brachte, stieg auch das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden ausserhalb der Stadt, was in Seuzach unter anderem zu einem starken Anstieg der Nachfrage nach Immobilien geführt hat. Sowohl die damit einhergehenden höheren Verkaufserlöse wie auch die deutlich vermehrten Handänderungen haben schliesslich zu unerwartet höheren Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern geführt.

Gebührenfinanzierte Haushalte



Die gebührenfinanzierten Haushalte Wasserwerk und Abwasserbeseitigung konnten leicht, die Abfallbeseitigung sogar deutlich besser abschliessen als budgetiert. Hauptverantwortlich sind tiefere Ausgaben beim Unterhalt und den Abschreibungen sowie höhere Einnahmen aufgrund eines grösseren Verbrauchs. Auch hier kann von einem pandemiebedingten Effekt

infolge der Homeoffice-Empfehlung/Pflicht ausgegangen werden. Während vor allem der Bereich Abfallbeseitigung mit 140'000 Franken einen hohen Betrag in die Reserven einlegen konnte, musste bei der Abwasserbeseitigung eine Entnahme aus den Reserven von 250'000 Franken getätigt werden. Aufgrund der strukturellen Veränderungen dieser beiden Bereiche wurde per 1. Januar 2022 im Bereich Abwasserbeseitigung die Mengengebühr von 1 auf 1.80 Franken pro m³ angehoben und die Grundgebühr im Bereich Abfallbeseitigung von 110 auf 100 Franken gesenkt.

2. Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens weist bei Ausgaben von 5.32 Millionen und Einnahmen von 1.58 Millionen einen Ausgabenüberschuss (Nettoinvestitionen) von 3.74 Millionen Franken (Vorjahr: 5.51 Millionen) aus. Gemäss dem Budget waren hingegen Nettoinvestitionen von 6.16 Millionen Franken vorgesehen. Die Abweichung begründet sich einerseits damit, dass die Einnahmen aus Anschlussgebühren infolge der hohen Bautätigkeit in Seuzach deutlich über dem budgetierten Schätzwert ausfielen. Andererseits mussten infolge der späteren Budgetabnahme und dem Notbudget einige Projekte in die nächsten Jahre verschoben werden. Durch günstigere Vergaben und Optimierungen beim Bau für die Tagesstrukturen und Bibliothek auf der Schneckenwiese wird das Bauvorhaben zudem deutlich unterhalb des gesprochenen Kredits abschliessen können.

Die geplanten Ausgaben des Finanzvermögens für die Sanierung der alten Bibliothek an der Strehlgasse 7 haben erst im Folgejahr begonnen. Der im gleichen Gebäude gesprochene Umbau für die Erweiterung des Angebots des Mittagstisches ist Teil des Verwaltungsvermögens und musste dementsprechend umklassiert werden.

3. Bilanz

Die Bilanz präsentiert sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

	Bilanz 31.12.20	%	Bilanz 31.12.21	%	Zu-/ Abnahme	%
Aktiven	55'360'267	100.0	55'151'734	100.0	-208'533	-0.4
Finanzvermögen	26'533'767	47.9	23'995'277	43.5	-2'538'489	-9.6
Verwaltungsvermögen	28'826'500	52.1	31'156'457	56.5	2'329'956	8.1
Passiven	-55'360'267	100.0	-55'151'734	100.0	208'533	-0.4
Fremdkapital	-35'974'341	65.0	-29'604'933	53.7	6'369'409	-17.7
Eigenkapital	-19'385'926	35.0	-25'546'801	46.3	-6'160'876	31.8

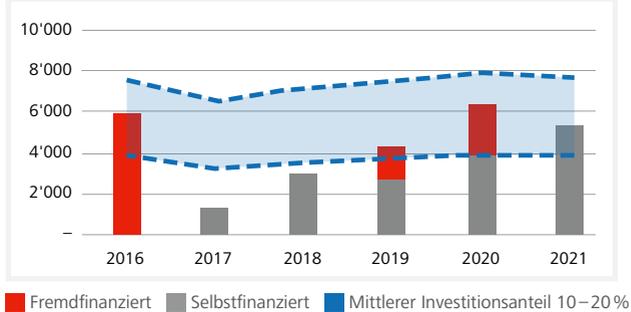
Die Bilanzsumme wird gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert bei 55 Millionen Franken ausgewiesen. Mit dem guten Rechnungsergebnis hat sich das Eigenkapital um 6 Millionen auf über 25.5 Millionen Franken erhöht, während das Fremdkapital dementsprechend abgebaut werden konnte. Weiter gab es aufgrund der getätigten Investitionen eine Verschiebung des Finanz- ins Verwaltungsvermögen von ca. 2.3 Millionen Franken.

Selbstfinanzierung und Nettovermögen/Nettoschuld

Die folgende Grafik zeigt auf, in welchem Verhältnis die Selbst- und Fremdfinanzierung der getätigten Bruttoinvestitionen der letzten sechs Jahre stehen:

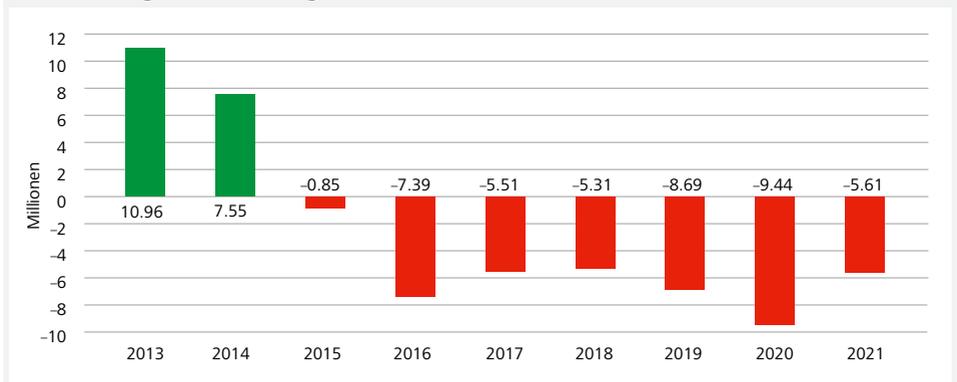
Die Investitionen bewegten sich auch im Rechnungsjahr innerhalb der Bandbreite eines angestrebten mittleren Investitionsanteils. Zusammen mit den Einnahmen der Investitionsrechnung, den Abschreibungen und dem erfreulichen Rechnungsergebnis wird für das Rechnungsjahr ein Selbstfinanzierungsgrad von 202 % ausgewiesen. Dadurch

Bruttoinvestitionen Verwaltungsvermögen



konnten sämtliche Investitionen aus eigenen Mitteln finanziert und die Nettoschulden um zusätzlich 3.83 Millionen auf 5.61 Millionen Franken reduziert werden. Die Nettoschuld pro Einwohner sank dadurch von 1'272 auf 735 Franken.

Entwicklung Nettovermögen in den Jahren 2013 bis 2021



4. Beurteilung der finanziellen Lage

Mit einem positiven Rechnungsergebnis von 6.2 Millionen Franken schliesst Seuzach das Jahr 2021 rund 7 Millionen Franken besser ab als budgetiert. Die düsteren Prognosen über die Auswirkungen der Pandemie haben sich glücklicherweise nicht bewahrheitet und wurden mehrheitlich auf Bundesebene abgefangen. Stattdessen konnten das Eigenkapital gestärkt, die Nettoschulden reduziert und der Handlungsspielraum für die Gemeinde vergrössert werden. Dies ist wichtig und wünschenswert, da mit dem geplanten Neubau des Schulhauses Rietacker sowie dem Ausbau der Reinigungsstufe des Abwassers grössere Investitionsvorhaben anstehen. Allerdings müssen Risiken wie die veränderte geopolitische Lage und ihre zukünftigen Auswirkungen auf die sozialen Ausgaben sowie die langfristigen Folgen der Pandemie weiterhin genau beobachtet werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2021 zu genehmigen.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

- 1 Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2021 der Politischen Gemeinde Seuzach in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 24. März 2022 geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	
Gesamtaufwand	Fr. 36'445'935.03
Gesamtertrag	Fr. 42'650'379.53
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandsüberschuss (-)	Fr. 6'204'444.50
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	
Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr. 5'321'276.80
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr. 1'581'220.41
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr. 3'740'056.39
Investitionsrechnung Finanzvermögen	
Ausgaben Finanzvermögen	Fr. -
Einnahmen Finanzvermögen	Fr. -
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr. -
Bilanz	Fr. 55'151'734.05

Der Ertragsüberschuss (+) / Aufwandsüberschuss (-) der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der **Bilanzüberschuss auf Fr. 19'222'706.00**.

- 2 Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Seuzach finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass: Die am Budget 2021 gemessene Ergebnisverbesserung von knapp CHF 7 Millionen ist auf eine vorsichtige Budgetierung im Herbst 2020 inmitten der COVID-19 Pandemie und nach langem Lockdown zurückzuführen. Die Wirtschaft inklusive die fiskalische Situation auf allen Ebenen zeigte sich unerwartet robuster und ausserordentlich erfolgreich. Wilder Erwartungen verfügt die Politische Gemeinde Seuzach nun über ausserst solide finanzielle Kennzahlen, die vor dem Hintergrund eines voraussichtlich weiteren starken laufenden Geschäftsjahres zum kompletten Abbau der Nettoverschuldung pro Kopf führen dürfte. Damit verschafft sich die Politische Gemeinde Seuzach unerwartet einen finanzpolitischen Spielraum. Die Rechnungsprüfungskommission macht darauf aufmerksam, dass der zurückgewonnene Spielraum durch diszipliniertes finanzpolitisches Masshalten zu schützen ist, damit Seuzach nachhaltig finanzpolitisch gesund und mit Spielraum gefüllt werden kann.
- 3 Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
- 4 Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2021 der Politischen Gemeinde Seuzach entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

8472 Seuzach, 3. Mai 2022

Rechnungsprüfungskommission Seuzach

Benno Suter
Präsident

Roger Stutz
Aktuar

2 | Vorlage

**Verkauf
Grundstücke
Kat. Nrn. 4648,
4649 und 5572**

2 | VORLAGE IN KÜRZE

Verkauf Grundstücke Kat. Nrn. 4648, 4649 und 5572

Um dem hohen Investitionsbedarf Rechnung zu tragen und die Nettoverschuldung zu reduzieren, beabsichtigt der Gemeinderat die Grundstücke mit den Katasternummern 4648, 4649 sowie 5572 (mit Jugendhaus) und einer Gesamtfläche von insgesamt 1'321 m² (WG 2.2) zu verkaufen. Das Höchstgebot der Dabraux Holding AG liegt bei 4'475'000 Franken und übertrifft den im Budget 2022 eingestellten Verkaufserlös von 3.3 Millionen Franken deutlich. Da der Verkaufspreis höher als 3 Millionen Franken ist, muss der Verkauf gemäss Art. 16 Abs. 1 Ziff. 9 Gemeindeordnung der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Mit dem Umzug der Bibliothek in die Schneckenwiese stand fest, dass das eng mit dem Werkhof verzahnte Gebäude an der Strehlgasse 7 einem neuen Verwendungszweck zugeführt werden muss. Mittels einer Raumanalyse wurde aufgezeigt, dass die heutigen Nutzungen des Jugendhauses in die Strehlgasse 7 verlegt werden können. So kann zugleich den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer des bisherigen Jugendhauses entsprochen werden, da die alten Räumlichkeiten nicht mehr dem heutigen Standard genügen und aufwändig renoviert werden müssten. Der geplante Umzug bedingt einer Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Verkauf der Landparzellen beim Jugendhaus. Bei einer Ablehnung werden die Räumlichkeiten künftig für die kommerzielle Vermietung als Teil des Finanzvermögens genutzt.

Auf dem gesamten Gemeindegebiet befinden sich 125 Grundstücke (exkl. Gemeindestrassen) im Eigentum der Politischen Gemeinde. Davon befinden sich 30 Parzellen mit einer Fläche von 89'195 m² in Bauzonen. Als strategisch wichtige Landreserven zählen die Flächen östlich beim Werkhof, das Siedlungsgebiet Obstgarten sowie jene beim Schulhaus Rietacker. Bei den «Jugendhaus-Parzellen» besteht aus Sicht des Gemeinderates keine Notwendigkeit, diese im Eigentum der Gemeinde zu behalten. Auch langfristig wird kein Bedarf für die Öffentlichkeit erkannt.

Die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1'321 m² (WG 2.2) sollen der höchstbietenden Dabraux Holding AG mit Firmensitz in Zug veräussert werden. Der Verkaufspreis liegt bei 4'475'000 Franken. Mit dem Verkauf soll die Nettoverschuldung weiter reduziert und dem hohen Investitionsbedarf, beispielsweise für den Neubau des Schulhauses Rietacker, Rechnung getragen werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Verkauf der Grundstücke mit den Katasternummern 4648, 4649 und 5572 zum Preis von 4'475'000 Franken, verbunden mit dem Umzug der Jugendhaus-Nutzungen in das Mehrzweckgebäude an der Strehlgasse 7, zu genehmigen.

2 | VORLAGE IM DETAIL

Verkauf Grundstücke Kat. Nrn. 4648, 4649 und 5572

Ausgangslage

Mit Beschluss des Gemeinderates im August 2021 wurde der Grundsatz über den Verkauf der Grundstücke mit den Katastrernummern 4648, 4649 sowie 5572 (mit Jugendhaus) mit insgesamt 1'321 m² gefällt. Nachfolgende Sachverhalte haben zu diesem Entscheid geführt.



Mit der Zustimmung des Soveräns am 10. Februar 2019 zum Kauf und Innenausbau von zwei Stockwerkeigentumseinheiten für die Bibliothek und die Tagesstrukturen in der Überbauung Schneckenwiese stand fest, dass die Bibliothek ihren Standort an der Strehlgasse 7 verlässt. Das Gebäude musste somit einem neuen Verwendungszweck zugeführt werden.

In der Folge wurde Stephan Bless, Architekt und Mitglied der Kommission Hochbau, mit dem Auftrag beigezogen, eine Nutzungsstudie zu erstellen. Insbesondere wurde geprüft, ob die gesamten vielseitigen Nutzungen des Jugendhauses in die bestehenden Räumlichkeiten an der Strehlgasse 7 verlegt werden können. Die Raumanalyse zeigte auf, dass das Gebäude dafür ideale Raum- und Platzverhältnisse bietet. Die Gespräche mit den Hauptnutzenden haben ergeben, dass das bisherige Jugendhaus nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Bedürfnissen entspricht und die Nutzerinnen und Nutzer einen Standortwechsel begrüssen würden.



Jugendhaus

Die Liegenschaft an der Welsikonerstrasse 10 wurde 1974 zum Zweck eines Jugend- und Lagerhauses durch die Genossenschaft Jugendhaus im Baurecht erbaut. 2009 wurde die Genossenschaft aufgelöst bzw. liquidiert und das Gebäude der Gemeinde übertragen.

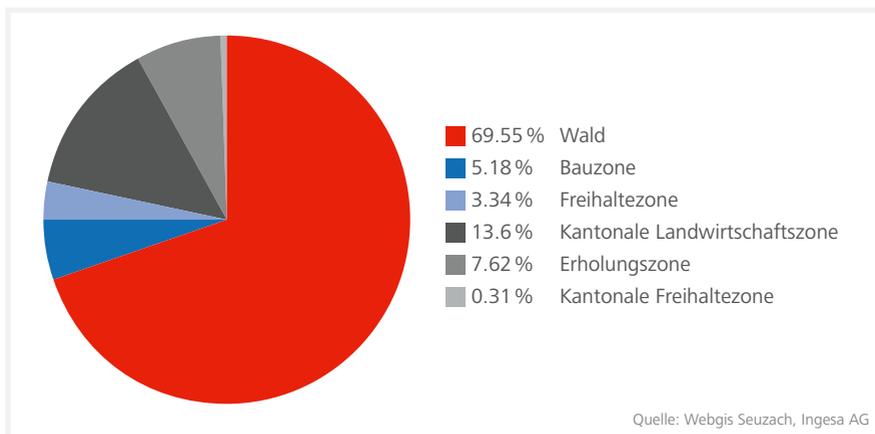
Die Nutzungen haben sich seit der Erstellung über die Jahre stark verändert. Aktuell belegen die Jugendarbeit sowie der CEVI die Räumlichkeiten im Unter- und Erdgeschoss. In den Ober-/Dachgeschossen befinden sich Gruppenräume von Pfadi und CEVI sowie Räumlichkeiten, welche durch die Krabbel-/Spielgruppe, die Mütter-/Väterberatung und das Elternforum genutzt werden.

Das Jugendhaus an der Welsikonerstrasse 10 sowie das Gebäude an der Strehlgasse 7 sind sanierungsbedürftig und müssen für die fortdauernde Nutzung in Stand gestellt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist es sinnvoll, die Liegenschaft an der Strehlgasse 7 weiterhin für gemeindeeigene Zwecke und künftig als Mehrzweckgebäude zu verwenden. Der zweistöckige Bau ist eng mit dem Werkgebäude verbunden, ebenso ist die zentrale Holzschmelzeheizung ange-

baut. Der Gemeinderat hat deshalb den Grundsatzentscheid gefällt, sich künftig auf diesen Standort zu konzentrieren und das Gebäude mit geringer Eingriffstiefe zu sanieren. Ein Kredit von CHF 358'000 zu Lasten der Investitionsrechnung im Finanzvermögen wurde dafür genehmigt. Nach Abschluss der Umbauarbeiten ist vorgesehen, dass die aktuellen Jugendhaus-Nutzungen von der Welsikonerstrasse 10 nahtlos in die dafür besser geeigneten Räumlichkeiten der Strehlgasse 7 verlegt werden. Dadurch können, sofern die Gemeindeversammlung dem Verkauf der Jugendhaus-Parzellen zustimmt, aufwändige und kostspielige Sanierungsmassnahmen des Jugendhauses vermieden werden. Bei einer Ablehnung werden die Räumlichkeiten für die kommerzielle Vermietung als Teil des Finanzvermögens genutzt.

Strategische Landreserven

Die Politische Gemeinde besitzt auf dem Gemeindegebiet Seuzach aktuell 125 Grundstücke (exkl. Gemeindestrassen) mit einer Gesamtfläche von 1'722'748 m². Rund 70 % davon ist Waldfläche, bei welcher der Holztertrag hauptsächlich für die Fernwärmeversorgung genutzt wird. Der kantonalen Landwirtschaftszone sind 234'343 m² und den Freihaltezonen 62'874 m² zugeordnet. Die Flächen werden an ortsansässige Landwirte verpachtet. Weitere 131'333 m² befinden sich in den Erholungszonen und sind für Freizeit- und Sportanlagen reserviert.



30 Parzellen mit einer Fläche von 89'195 m² befinden sich in Bauzonen, davon 57'412 m² in der Zone für öffentliche Bauten und 31'783 m² in verschiedenen Wohnzonen. Als strategisch wichtige Landreserven zählen die Flächen östlich beim Werkhof, das Siedlungsgebiet Obstgarten sowie jene beim Schulhaus Rietacker. Bei den «Jugendhaus-Parzellen» besteht aus Sicht des Gemeinderates keine Notwendigkeit, diese im Eigentum der Gemeinde zu behalten. Auch langfristig wird kein Bedarf für die Öffentlichkeit erkannt.



Verkaufsprozess

Für den Verkaufsprozess wurden drei bekannte und in Seuzach tätige Firmen der Immobilienbranche angefragt. Die Anderegg Immobilien-Treuhand AG, Winterthur, unterbreitete das interessanteste und wirtschaftlich günstigste Angebot.

Am Bieterverfahren beteiligten sich insgesamt zwölf Unternehmen. Die eingereichten Angebote lagen in der ersten Runde zwischen 3'080'000 und 4'020'000 Franken. In der zweiten Runde lag das niedrigste bei 3'500'000 Franken und das höchste Gebot der Dabraux Holding AG bei 4'475'000 Franken. Es übertraf das Angebot des Zweitplatzierten um rund 275'000 Franken.

Die Dabraux Holding AG mit Firmensitz in Zug wurde durch Anderegg Immobilien geprüft und als seriös und zahlungsfähig befunden. Auch die Machbarkeitsüberlegungen mit ca. acht Stockwerkeigentumseinheiten entsprechen den Vorstellungen des Gemeinderates.

Die Beurkundung des Kaufvertrages erfolgte am 4. April 2022, unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Baurecht

Während die bestehenden Baurechtsverträge Weid und Schneckenwiese günstigen Wohnraum oder gemeindeeigene Nutzung (Bibliothek, Tagesstruktur) und damit Ziele und Bedürfnisse der Seuzacher Bevölkerung verfolgen, decken die «Jugendhaus-Parzellen» auch langfristig keine Bedürfnisse oder Begehren ab. Zum einen sind strategische Landreserven vorhanden und zum anderen sieht sich die politische Gemeinde Seuzach nicht als Immobilienverwalterin im Finanzvermögen.

Finanzielle Auswirkungen

Die «Jugendhaus-Parzellen» sollen zu einem Verkaufspreis von 4'475'000 Franken veräussert werden. Der im Budget 2022 eingestellte Betrag von 3.3 Millionen Franken wird damit deutlich übertroffen. Die Land- und Immobilienpreise sind aktuell auf einem absoluten Höchststand. Der Gemeinderat erachtet den Zeitpunkt für den Verkauf deshalb als ideal. Wie lange dieser Trend andauern wird, ist schwer vorherzusagen. Die Nationalbank sieht deutliche Anzeichen eines überhitzten Immobilienmarktes und warnte in jüngster Vergangenheit von einer dezidierten Immobilienblase.



Die Zielsetzung beim Verkauf besteht darin, die Finanzierung für den Neubau des Schulhauses Rietacker sicherzustellen und damit dem hohen Investitionsbedarf Rechnung zu tragen. Zudem soll die Nettoverschuldung weiter reduziert werden. Durch den Bezug der sieben bis acht Eigentumswohnungen ist davon auszugehen, dass über die nächsten Jahre zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Verkauf der Grundstücke mit den Katasternummern 4648, 4649 und 5572 zum Preis von 4'475'000 Franken, verbunden mit dem Umzug der Jugendhaus-Nutzungen in das Mehrzweckgebäude an der Strehlgasse 7, zu genehmigen.

Abschied zum Beschluss des Gemeinderats vom 28. April 2022 zum Verkauf der Kat. Nr. 4648, 4649 und 5572 an die Dabraux Holding AG (Verkauf Jugendhaus)

Die Rechnungsprüfungskommission Seuzach hat den Verkauf des Jugendhauses inkl. der drei Parzellen Kat. Nr. 4648, 4649 und 5572 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission beurteilt den Verkauf der Grundstücke über 1'321 m² für einen Preis von CHF 4'475'000 unter den gegebenen Marktbedingungen als adäquat. Die Politische Gemeinde Seuzach kommt mit diesem Grundstücksverkauf ihrer angestrebten Reduktion der Nettoverschuldung weiter näher, weshalb die Veräusserung des Grundstückes finanzpolitisch zu begrüssen ist.

Die Rechnungsprüfungskommission der Politischen Gemeinde Seuzach empfiehlt, dem Verkauf des Jugendhauses unter den vom Gemeinderat dargestellten Konditionen zuzustimmen.

Seuzach, 4. Mai 2022

Rechnungsprüfungskommission Seuzach



Benno Suter
Präsident



Roger Stutz
Aktuar

seuzach

