

## **Einladung zur Gemeindeversammlung**

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

### **Geschäfte**

1. Antrag auf Genehmigung der Jahresrechnung 2021
2. Antrag auf Genehmigung des Verkaufs der Grundstücke Kat.Nrn. 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
3. Allfällige Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes

Anfragen, die an der Gemeindeversammlung beantwortet werden sollen, sind dem Gemeinderat Seuzach, Stationsstrasse 1, 8472 Seuzach, bis spätestens Montag, 30. Mai 2022, schriftlich einzureichen.

Die Akten können ab Montag, 16. Mai 2022, während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung (Schalter 1. Obergeschoss) eingesehen werden. Der beleuchtende Bericht liegt ebenfalls in der Gemeindeverwaltung auf oder kann elektronisch auf der Website [www.seuzach.ch](http://www.seuzach.ch) heruntergeladen werden. Auf Verlangen wird dieser kostenlos zugestellt.

Seuzach, 28. April 2022

**Gemeinderat Seuzach**

## Gemeindeversammlungsgeschäfte in Kürze

### Genehmigung der 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 prognostizierte Ertragsrückgang des Kantons im Steuerbereich infolge der Pandemie nicht eingetreten (+4.9 Mio. 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 Mio. 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 grosszügig beschlossenen Massnahmen zur Abfederung der negativen Auswirkungen der Pandemie 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 abgerechnet werden, andererseits führte die zeitliche Verzögerung der Budgetabnahme dazu, dass einige Projekte in die nächsten Jahre verschoben werden mussten.

Die Einnahmen aus Anschlussgebühren durch die rege Bautätigkeit in Seuzach liegen 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 einen 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.

Genehmigung des Verkaufs der Grundstücke Kat.Nrn. 4648, 4649 und 5572

**Um dem hohen Investitionsbedarf entgegenzuwirken 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 m<sup>2</sup> (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 den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzern 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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, entgegengewirkt werden.