



gemeinde mönchaltorf

Beleuchtender Bericht für die

Gemeindeversammlung

vom **Montag, 18. März 2024, 20.00 Uhr**

im **Turnhalle Schulanlage Rietwis**

GESCHÄFTSLISTE

1. Teilrevision (Ergänzung) der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf in Bezug auf die Regelung des Mehrwertausgleichs.
2. Beteiligung der Gemeinde Mönchaltorf an der geplanten Aktienkapitalerhöhung der Spital Uster AG mit der Akteinzeichnung im Rahmen von Fr. 365'000.--.
Die Aktienzeichnung soll unter den Vorbehalten erfolgen, dass die minimal benötigte Aktienkapitalerhöhung durch die Beschlüsse der Aktionärsgemeinden zustande kommt und sich der prozentuale Anteil der Beteiligung der Gemeinde Mönchaltorf an der Spital Uster AG nicht über den aktuellen Wert von 3.65% des gesamten Aktienkapitals erhöht. Ansonsten soll der finanzielle Rahmen für die Aktienzeichnung auf den Wert von 3.65% des gesamten Aktienkapitals reduziert werden.
3. Investitionskredit von Fr. 1'210'000.-- für die Erstellung der geplanten neuen Unterkunft für die aufzunehmenden Asylsuchenden mit einer Containersystemlösung im Quartier Langenmatt (Ersatz bestehende Holzbauten).
4. Investitionskredit von Fr. 235'000.-- für die Umsetzung der sechs geplanten Tempo 30 Zonen in den Quartieren Langenmatt/Hohfurren, Widenbüel, Bruggächer, Mülibach-/Südstrasse, Silbergrueb und Schwerzi sowie die Umgestaltung der Rällikerstrasse in eine Tempo 30 Strecke im Rahmen des Verkehrskonzeptes der Gemeinde Mönchaltorf.

Einladung zum anschliessenden Apéro

Im Anschluss lädt der Gemeinderat Mönchaltorf die anwesenden Mönchaltorferinnen und Mönchaltorfer zu einem Apéro ein und freut sich auf den persönlichen Austausch!



Gemeindeverwaltung Mönchaltorf
Esslingerstrasse 2
8617 Mönchaltorf
Tel. 044 949 40 10
E-Mail: gemeinde@moenchaltorf.ch

1. Teilrevision (Ergänzung) der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf in Bezug auf die Regelung des Mehrwertausgleichs.

ANTRÄGE DES GEMEINDERATES

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf zum kommunalen Mehrwertausgleich (Art. 53), mit einem Abgabesatz von 30% und einer Freifläche von 1'200 m², wird festgesetzt.
2. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. Das vorliegende Fondsreglement wird bestätigt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Festsetzungsbeschluss zur vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich ist mit Rechtsmittelbelehrungen amtlich zu publizieren.
5. Die Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf betreffend Mehrwertausgleich (Art. 53) durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen betreffend den Mehrwertausgleich in der Bau- und Zonenordnung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren nötig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Details zur Vorlage

Ausgangslage / Anlass der Teilrevision

Bei der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) im Jahr 2014 wurde der Art. 5, nach welchem das kantonale Recht «einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen [...] entstehen» zu regeln hat, ergänzt (Absätze 1^{bis} bis 1^{sexies}).

Der Kanton Zürich kam den aktualisierten bundesrechtlichen Vorgaben nach, in dem er das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) in Kraft gesetzt hat. Für den Mehrwertausgleich aufgrund von Einzonungen sowie Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist der Kanton zuständig. Der Mehrwertausgleich für Aufzonungen und sämtliche weiteren Umzonungen ist hingegen durch die Gemeinden zu regeln. Die Regelungen auf kommunaler Stufe sollen bis am 1. März 2025 in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO) erfolgen.

Planungsmehrwerte

Unter einem Planungsmehrwert wird die Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme (§ 3 MAG) verstanden. Im Mehrwertausgleichsgesetz werden jene Planungsmassnahmen aufgeführt, die im Sinne des RPG zu Planungsmehrwerten führen können. Es sind dies:

- Einzonung: Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) oder die Festsetzung eines Gestaltungsplans im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG
- Aufzonung: Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone
- Umzonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart
- Auszonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone

Kommunaler Mehrwertausgleich / Regelungsbedarf und -spielraum

Bei Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes war vorgesehen, dass Gemeinden auch auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten können. Im Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 informierte die Baudirektion des Kantons Zürich die Gemeinden darüber, dass Vorlagen mit Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich per sofort nicht mehr genehmigungsfähig sind. Grund dafür ist das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021), wonach der Verzicht einer Gemeinde auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen gegen das Bundesrecht (Art. 5 RPG) verstösst. Die Baudirektion weist zudem darauf hin, dass der Abgabesatz gemäss Bundesrecht angemessen sein muss (Art. 5 RPG) und ein Abgabesatz von wenigen Prozenten aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung voraussichtlich nicht bundesrechtskonform wäre. Auf Bundesebene ist eine Revision des Raumplanungsgesetzes in Beratung, welche den Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich wieder ermöglichen würde. Es ist momentan unklar, ob und wann diese Revision des Raumplanungsgesetzes zustande kommt. Die Baudirektion rät den Gemeinden daher, keine Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich einzureichen. Bislang hat keine Gemeinde im Kanton Zürich, die die Mehrwertabgabe eingeführt hat, einen Abgabesatz unter 20 % festgelegt (gemäss Angabe Kreisschreiben vom 23. Juni 2022).

Die Gemeinden haben sich bei der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs an folgende Rahmenbedingungen zu halten:

- Freifläche: Festlegung einer Freifläche von 1'200 m² bis 2'000 m²
- Abgabesatz: Abgabe von höchstens 40 % des um CHF 100'000.-- gekürzten Mehrwerts
- Freifläche und Abgabesatz müssen einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt werden (§ 4 MAV)

Es gilt zudem:

- Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen, es sei denn, der Mehrwert beträgt mehr als CHF 250'000.-- (§ 19 Abs. 4 MAG)
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren und Massnahmen, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen (§ 19 Abs. 5 MAG)
- Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG)

Freifläche

Bei der Festlegung der Freifläche geht es unter anderem darum, dass ein zu grosser Verwaltungsaufwand für Bagatellfälle verhindert wird. Theoretisch gilt, je kleiner die Freifläche gewählt wird, desto mehr Grundstücke und Personen sind von einer Mehrwertabgabe betroffen. Mit kleineren Freiflächen kann die Mehrwertabgabe durch Zerstückelung und/oder durch das Zuwarten mit Arrondierungen/Zusammenlegen weniger gut umgangen werden. Darüber hinaus erhält die Gemeinde mit kleineren Freiflächen mehr finanzielle Mittel, als dies bei grösseren Freiflächen der Fall wäre.

Abgabesatz

Theoretisch gilt, je höher der Abgabesatz gewählt wird, desto mehr Mittel laufen in den neu zu schaffenden Mehrwertausgleichsfonds. Die Mittel können für die Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Mönchaltorf eingesetzt werden. Je tiefer der Abgabesatz, desto attraktiver sind Entwicklungsprojekte auf Gemeindegebiet für Eigentümerschaften/Investierende.

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 ist der Mehrwertausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle einer Abgabe ausdrücklich erlaubt. Er kann jedoch erst nach Inkrafttreten dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung abgeschlossen werden. Im städtebaulichen Vertrag kann vom allgemeingültigen kommunalen Abgabesatz abgewichen werden.

Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommt oder wenn eine Partei gestützt auf § 21 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurücktritt, ist die ordentliche Mehrwertabgabe geschuldet.

Kantonale Musterbestimmungen

Der Kanton hat den Gemeinden Musterbestimmungen für die Regelung des Mehrwertausgleichs in ihren Bau- und Zonenordnungen zur Verfügung gestellt. Zur Einführung der Musterbestimmungen haben die Gemeinden lediglich zwei Parameter (Freifläche und Abgabesatz) zu bestimmen. Bei einer Übernahme, der um die zwei Werte ergänzten Musterbestimmungen, und sofern im Rahmen der Teilrevision keine weiteren Änderungen an der Bau- und Zonenordnung vorgenommen werden, kann die Revision in einem Verfahren mit verkürzten Bearbeitungszeiten erfolgen.

Ausführlichere Erläuterungen zum kommunalen Mehrwertausgleich sind dem beiliegenden Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu entnehmen.

Erfordernis und Auswirkungen

Die Einführung des Mehrwertausgleichs in die Bau- und Zonenordnung ist Voraussetzung dafür, dass zukünftig eine kommunale Mehrwertabgabe erhoben werden darf und wieder städtebauliche Verträge abgeschlossen werden dürfen. Eine Annahme der Revision löst **keine** unmittelbare Mehrwertabgabepflicht für Grundeigentümerschaften aus. Eine Mehrwertabgabepflicht kann erst durch zukünftige Revisionen der Bau- und Zonenordnung entstehen, die zu Planungsmehrwerten führen.

Antrag Revisionsinhalt

Die Kommission Bau schlägt die Anwendung der kantonalen Musterbestimmungen vor. Es wird beantragt die Freifläche bei 1'200 m² und den Abgabesatz bei 30 % festzulegen. Im Rahmen der Teilrevision sollen keine weiteren Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vorgenommen werden.

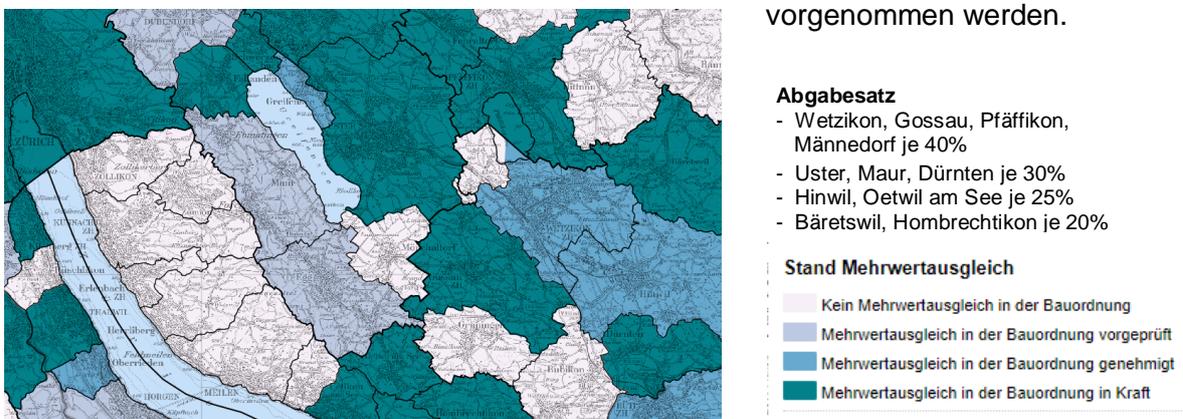


Abbildung 1: Regelungen der Nachbargemeinden zur Einordnung der Empfehlungen

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich sollen wie folgt als neuer Artikel 53 in die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf eingeführt werden:

Weitere Festlegungen

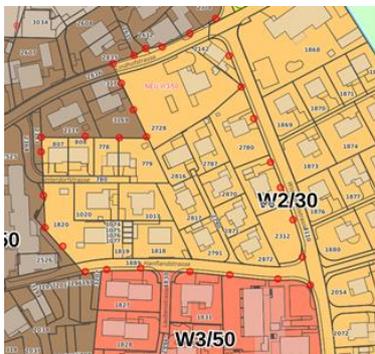
C

Art. 53 Mehrwertausgleich

- 53.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 53.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 53.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.
- 53.4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Beispiel

Anbei wurde ein Beispiel für die Berechnung in der Wohnzone W2/30 erstellt:



Grundstückfläche	2'349 m ² / Wohnzone W2/30
Grundstück	Erschlossen
Gebäudebestand	Wohnen

Mittlere Angebotsmiete für Bestandsmietwohnungen	CHF 240.- pro m ² /J
Mittlere Angebotsmiete für Neubaumietwohnungen	CHF 300.- pro m ² /J

Fiktive Berechnung bei Umzonung in Neu Wohnzone W3/50 :

- Landwertermittlung ohne raumplanerische Massnahmen: 2'349 m ² x 0.30 = 705 m ² (max. HNF möglich) x 240.- pro m ² /Jahr	Fr. 170'000.--
- Landwertermittlung mit raumplanerischen Massnahmen: 2'349 m ² x 0.50 = 1'175 m ² (max. HNF möglich) x 300.- pro m ² /Jahr	Fr. 353'000.--
- Prognostizierter Mehrwert insgesamt (Differenz)	Fr. 183'000.--
- Kürzung des prognostizierter Mehrwert	./. Fr. 100'000.--
- massgebender Mehrwert, gekürzt	Fr. 83'000.--
- Prognostizierte Mehrwertabgabe (30%)	Fr. 24'900.--

Fondsreglement

Für die Gemeinde Mönchaltorf wurde ein detailliertes Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich erarbeitet. Dieses regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Teilrevision (Ergänzung) der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf in Bezug auf die Regelung des Mehrwertausgleichs geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, diese zu genehmigen.



2. Beteiligung der Gemeinde Mönchaltorf an der geplanten Aktienkapitalerhöhung der Spital Uster AG mit der Akteinzeichnung im Rahmen von Fr. 365'000.--.

ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Die Gemeinde Mönchaltorf beteiligt sich an der geplanten Aktienkapitalerhöhung der Spital Uster AG mit der Aktienzeichnung im Rahmen von Fr. 365'000.--. Die Aktienzeichnung der Gemeinde Mönchaltorf erfolgt jedoch unter folgenden Vorbehalten:
 - 1.1 Die minimal benötigte Aktienkapitalerhöhung durch die Beschlüsse der Aktionärgemeinden kommt zustande.
 - 1.2 Der prozentuale Anteil der Beteiligung der Gemeinde Mönchaltorf an der Spital Uster AG darf sich nicht über den aktuellen Wert von 3.65% erhöhen. Ansonsten wird der finanzielle Rahmen für die Aktienzeichnung auf den Wert von 3.65% des gesamten Aktienkapitals reduziert.
 - 1.3 Die im November 2023 fällig gewordenen Darlehen der Spital Uster AG konnten erfolgreich refinanziert werden.

Details zur Vorlage

Allgemeines

Die Spital Uster AG hatte anfangs Dezember 2022 mitgeteilt, dass die neu gegründete Aktiengesellschaft finanziell unter starkem Druck steht. Insbesondere könne die Ablösung von bestehenden Darlehen auf das Ende der Laufzeit (November 2023 in der Höhe von CHF 55 Mio.) zurzeit nicht sichergestellt werden. Zwei weitere Tranchen von je CHF 10 Mio. sind im 4. Quartal 2025 fällig. Insgesamt lasten CHF 80.67 Mio. kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten auf der Spital Uster AG.

Die Eigenkapitalquote sank über die letzten 5 Jahre von 60% auf 13%. Das Eigenkapital lag per 31. Dezember 2022 bei CHF 16.3 Mio. Falls das Eigenkapital unter CHF 10 Mio. sinkt, so besteht eine Bilanzunterdeckung. Die Spital Uster AG müsste die Bilanz deponieren und der Konkurs würde eröffnet. Der betriebliche Investitionsbedarf in den nächsten 3 Jahren wird auf rund CHF 30 Mio. geschätzt. Eine Finanzierung aus dem operativen Cashflow wird als schwierig erachtet, was zu einer weiteren Verschuldung führt. Die Gespräche der Spitalleitung mit Geldinstituten bezüglich der Verlängerung der Darlehen über CHF 55 Mio. hat ergeben, dass die Eigenkapitalquote einen Zielwert von 30% zu erreichen hat. Eine Aktienkapitalerhöhung mit direkter Amortisation von Teilen des Fremdkapitals hätte den grössten Effekt zu Gunsten des zu erreichenden Zielwertes.

Haftung der ehemaligen Zweckverbandsgemeinden

Gemäss Art. 38 der Statuten des vormaligen Zweckverbands hafteten die Zweckverbandsgemeinden subsidiär für die Verbindlichkeiten des Zweckverbands. In der neuen Rechtsform der Aktiengesellschaft trifft die Aktionäre grundsätzlich keine solche Ausfallhaftung. Allerdings sind für eine Übergangszeit nach der Umwandlung die Gläubigerschutzbestimmungen des Fusionsgesetzes (FusG) zu beachten.

Die Gläubiger sollen durch eine Fusion (im vorliegenden Fall durch die Umwandlung des Zweckverbandes in eine Aktiengesellschaft) in ihren Rechten nicht schlechter gestellt werden. Gemäss Art. 68 in Verbindung mit Art. 26 FusG bleiben die Zweckverbandsgemeinden für jene Forderungen subsidiär haftbar, welche vor der Umwandlung begründet wurden oder deren Entstehungsgrund vor diesem Zeitpunkt liegt.

Ansprüche aus dieser subsidiären Haftung verjähren aber spätestens drei Jahre nach Rechtswirksamkeit der Umwandlung; wird die Forderung erst nach der Umwandlung fällig, so beginnt die Verjährung mit der Fälligkeit. Die Umwandlung erfolgte per 1. Januar 2023. Somit gilt die subsidiäre Ausfallhaftung der Zweckverbandsgemeinden bis mindestens am 31. Dezember 2025.

Bei einem Konkurs werden die Aktiven (Vermögen wie bspw. Liegenschaften) den Passiven (Schulden) gegenübergestellt. Die Aktionäre, Gemeinden, sind für die Schulden haftbar. Im schlechtesten Fall, kein Vermögen und nur Schulden, würde der Anteil der Gemeinde Mönchaltorf 3.65% betragen. Bei einer Annahme von CHF 75 Mio. Schulden ergibt sich eine Verpflichtung von CHF 2.7 Mio. Ebenfalls muss die Beteiligung in der Bilanz der Gemeinde Mönchaltorf vollständig abgeschrieben werden (aktuell: CHF 0.4 Mio. unter Berücksichtigung der Wertberichtigung per Ende Jahr 2022). Vorbehalten bleibt zudem die allfällige Nachschusspflicht aus der Zeit des ehemaligen Zweckverbandes.

Aktienkapitalerhöhung

Die Spital Uster AG ersucht um eine Aktienkapitalerhöhung durch die Gemeinden als Eigner als Grundlage für die Verlängerung der Darlehen durch die Banken. Für die Ablösung/Verlängerung der Darlehen über CHF 55 Mio. werden bis zu CHF 40 Mio. Kapital in Form einer Aktienkapitalerhöhung gefordert. Der Anteil der Gemeinde Mönchaltorf gemessen an der heutigen Beteiligung (3.65% des AK) läge bei einer Aktienkapitalerhöhung von CHF 40 Mio. bei CHF 1.46 Mio.

Die Aktienkapitalerhöhung ist einer Ausgabe gleichgestellt und muss der Gemeindeversammlung unterbreitet werden (Art. 16 GO). Jede Aktionärsgemeinde handelt für sich.

Die Gemeinde Mönchaltorf hat nicht genügend liquide Mittel, um die Erhöhung des Aktienkapitals zu finanzieren. Es müsste also zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden. Die Beteiligungen im Verwaltungsvermögen werden zum Anschaffungswert bilanziert. Im Zusammenhang mit der Bewertung Ende Jahr ist die Werthaltigkeit der Vermögenswerte zu überprüfen. Ist der Buchwert höher als das anteilmässige Eigenkapital, ist eine Wertberichtigung vorzunehmen, welche der Erfolgsrechnung belastet wird. Unabhängig von der Aktienkapitalerhöhung musste bereits in der Jahresrechnung 2022 eine solche ausserplanmässige Abschreibung vorgenommen werden (Wertberichtigung von CHF 0.3 Mio.). Zudem gibt es Bedenken, dass aufgrund der hohen Verbindlichkeiten diese Aktienkapitalerhöhung von bis zu CHF 40 Mio. nicht ausreichen dürfte. Es könnte in naher Zukunft nochmals zu einer erneuten Aktienkapitalerhöhung kommen.

Bedeutung Spital Uster für die Region und regionale Zusammenarbeit

Die vorliegende wirtschaftliche Situation kann nicht allein finanziell betrachtet werden. Die Gesamtsituation ist auch aus politischer Sicht zu beleuchten. Das Spital Uster hat für die Region einen hohen Stellenwert. Einerseits in der Rolle als Grundversorgerin an Spitalleistungen im Bezirk. Im Hinblick auf das schnell wachsende obere Glatttal gewinnt eine nahe Spitalversorgung inkl. Notfall weiter an Bedeutung. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit in der Nähe ins Spital zu gehen. Sei es zur Behandlung, aber auch als Besucher/in. Andererseits ist das Spital Uster eine bedeutende Arbeitgeberin in der Region. Daher sind die Entscheide der Aktionärsgemeinden aus politischer Sicht gründlich abzuwägen.

Mit einem Entscheid, sich an der Aktienzeichnung im Rahmen der geplanten Aktienkapitalerhöhung nicht zu beteiligen, würde sich der Anteil der Gemeinde Mönchaltorf an der Spital Uster AG verringern. An der Einflussnahme der Gemeinde Mönchaltorf als Aktionärsgemeinde innerhalb der Aktiengesellschaft würde sich allerdings nicht viel ändern. Gleichzeitig reduziert sich jedoch bei jeder Gemeinde, welche ihren Betrag nicht entsprechend erhöht, den möglichen Gesamtbetrag der Stadt Uster, welche einen Aktienkapitalanteil von 50% auf keinen Fall überschreiten will. Dies aufgrund einer dann in Kraft tretenden obligatorischen Kaufverpflichtung der anderen Aktien. Bei diesem Geschäft geht es also auch um einen gewissen Solidaritätsgedanken in der Region.

Erste Absichtserklärung vom Gemeinderat vom 11. Juli 2023

Seit dem 1. Januar 2012 ist die Versorgungsverantwortung im Gesundheitsbereich zwischen Kanton und Gemeinden neu geregelt. Während der Kanton die stationäre Spitalversorgung sicherzustellen und zu finanzieren hat, müssen die Gemeinden die ambulante Pflege und die kommunale stationäre Langzeitpflege (Spitex und Pflegeeinrichtung) der Einwohnerschaft sicherstellen und finanzieren (Restdefizit nach dem Krankenkassen- und dem Bewohnerbeitrag). Die Gemeindebeiträge für den ambulanten und den stationären Pflegebereich werden mit der demographischen Entwicklung zunehmen.

Der Gemeinderat hat zwei Möglichkeiten, welche er beschliessen kann. Zum einen kann er der Aktienkapitalerhöhung und dem Anteil der Gemeinde Mönchaltorf zustimmen (hierbei würde dann ein entsprechender Antrag an die Gemeindeversammlung gestellt werden müssen). Zum andern kann er der Aktienkapitalerhöhung zustimmen, jedoch auf den Anteil verzichten und somit an der Aktienkapitalerhöhung nicht teilnehmen. Gemäss aktueller rechtlicher Einschätzung würde es für diese zweite Variante keinen Gang an die Gemeindeversammlung benötigen.

Aufgrund der aktuellen Situation bzw. der bis im Sommer 2023 gewonnen Erkenntnisse hat der Gemeinderat Mönchaltorf am 11. Juli 2023 im Rahmen einer Absichtserklärung beschlossen, voraussichtlich der Aktienkapitalerhöhung zuzustimmen, jedoch auf den Bezug der Aktien aus der Kapitalerhöhung zu verzichten und keine zusätzlichen Aktien zu zeichnen.

Wiederwägung

Der Gemeinderat würdigt das Engagement der Spital Uster AG ausdrücklich. Jedoch sieht er auf Grund der schwachen finanziellen Lage des Spitals Uster AG die Gefahr für weitere Abschreibungen auf dem Aktienkapital und einer weiteren Kapitalerhöhung in Zukunft, um die geplanten Investitionen in den nächsten fünf Jahren zu stemmen. Dies wird mit den Gewinnen gemäss Businessplan schwierig sein.

Es gibt aber auch positive Signale - insbesondere sind gemäss Halbjahresabschluss 2023 die Fallkosten gesunken. Die Gesundheitsdirektion signalisiert Zustimmung zum Businessplan, die Anforderungen würden so erfüllt aus ihrer Sicht. Der Verwaltungsrat ist aktiv, insbesondere in der Diskussion mit möglichen Investoren und auch, andere (bspw. ausgetretene) Gemeinden zusätzlich als Aktionäre gewinnen zu können. Die Zeit reichte aber bis Ende Jahr 2023 für konkrete Abschlüsse nicht. Die Banken signalisierten die Absicht, bei einem von den Exekutiven beschlossenen Gesamtbetrag von zusätzlich CHF 30 Millionen die Darlehen abzulösen und zu erneuern (dies im Wissen, dass der/die Stimmbürger/in je nach Gemeinde auch anders entscheiden kann). Per Ende Jahr 2023 konnte mit den Banken eine Umfinanzierung der Schulden bis nach dem Vollzug der Aktienkapitalerhöhung sichergestellt werden.

Gemäss aktueller Prognose bzw. gemessen an den Beschlüssen der verschiedenen Aktionärgemeinden ist die Aktienzeichnung in der Höhe der zwingend benötigten CHF 30 Mio. erreichbar. Zu den gewünschten CHF 40 Mio. fehlen aktuell noch rund CHF 3.7 Mio. Verschiedene Aktionärgemeinden prüfen eine Wiedererwägung ihrer bereits gefassten Beschlüsse oder haben dies bereits getan. Ein Ablösen der Darlehen durch die Banken hätte für alle Gemeinden folgenden Vorteil: für die aktuellen Darlehen sind die Gemeinden noch in der Haftung, für neue würde dies nicht mehr gelten. Eine Bilanzhinterlegung per Ende Jahr wäre also vermutlich einiges teurer.

Die in der Zwischenzeit persönlich geführten Gespräche mit Vertretungen des Verwaltungsrates haben das Vertrauen des Gemeinderates in die Spital Uster AG bzw. in den Businessplan gestärkt. Zudem will der Gemeinderat Mönchaltorf die Aktienkapitalerhöhung der Mönchaltorfer Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreiten können. Ein Verzicht auf eine Aktienzeichnung hätte der Gemeinderat Mönchaltorf gemäss den rechtlichen Abklärungen beim Gemeindeamt des Kantons Zürich in eigener Kompetenz beschlossen. Dies ist aus politischer Sicht nicht wünschenswert.

Unter Würdigung der verschiedensten Aspekte hat der Gemeinderat Mönchaltorf der geplanten Aktienkapitalerhöhung von max. 40 Mio. Franken zugestimmt. Weiter schlägt er der Mönchaltorfer Stimmbevölkerung vor, sich in der Höhe von Fr. 365'000.-- (50% des Nominalwertes der aktuellen Beteiligung am Aktienkapital) an der Aktienzeichnung zu beteiligen.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Beteiligung der Gemeinde Mönchaltorf an der geplanten Aktienkapitalerhöhung der Spital Uster AG mit der Aktezeichnung im Rahmen von Fr. 365'000.-- geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen. Die Aktienzeichnung soll unter den Vorbehalten erfolgen, dass die minimal benötigte Aktienkapitalerhöhung durch die Beschlüsse der Aktionärgemeinden zustande kommt und sich der prozentuale Anteil der Beteiligung der Gemeinde Mönchaltorf an der Spital Uster AG nicht über den aktuellen Wert von 3.65% des gesamten Aktienkapitals erhöht. Ansonsten soll der finanzielle Rahmen für die Aktienzeichnung auf den Wert von 3.65% des gesamten Aktienkapitals reduziert werden.

3. Investitionskredit von Fr. 1'210'000.-- für die Erstellung der geplanten neuen Unterkunft für die aufzunehmenden Asylsuchenden mit einer Containersystemlösung im Quartier Langenmatt (Ersatz bestehende Holzbauten).

ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Für die Erstellung der geplanten neuen Unterkunft für die aufzunehmenden Asylsuchenden mit einer Containersystemlösung im Quartier Langenmatt (Ersatz bestehende Holzbauten) wird ein Investitionskredit von Fr. 1'210'000.-- genehmigt.

Details zur Vorlage

Allgemeines

Wie jede Gemeinde, hat auch die Gemeinde Mönchaltorf die gesetzliche Aufgabe, einen Anteil der Bevölkerung an Asylsuchenden aufzunehmen. Seit dem 1. Juni 2023 beträgt die Aufnahmequote 1,3% der Wohnbevölkerung. Dies entspricht beim heutigen Einwohnerbestand einer Anzahl von 53 aufzunehmenden Personen.

Die Personen leben heute einerseits in den Kollektivunterkünften an der Esslingerstrasse und in der «Holzbaracke» im Quartier Langenmatt. Seit der Erhöhung der Aufnahmequote sah sich die Gemeinde Mönchaltorf immer mehr gezwungen, zusätzlich Wohnungen im Dorf dazu zu mieten. Einzelne Personen sind bei Familienangehörigen oder Freunden privat untergebracht.

Die ersten sieben Jahre werden die Kosten für die Asylsuchenden weitgehend vom Kanton übernommen. Er bezahlt einen Pauschalbeitrag pro Person. Bei der Gemeinde bleiben die Prozesskosten, welche rund Fr. 330.-- pro Monat und Person betragen. Die Unterbringung zu organisieren ist ebenfalls Sache der Gemeinde. Aktuell sind für die Unterbringung von Asylsuchenden insgesamt sieben externe Wohnungen angemietet. Die monatlichen Mietkosten betragen Fr. 11'766.--, was jährlich ein Gesamtbetrag von Fr. 141'192.-- ergibt.

Die Unterbringung der aufzunehmenden Asylsuchenden zu gewährleisten ist eine immer schwieriger werdende Aufgabe. Dies aufgrund folgender Aspekte:

- Die «Holzbaracke» im Quartier Langenmatt neigt sich dem Lebensende zu und wird nicht mehr lange genutzt werden können.
- Die Wohnungssituation insgesamt ist auch in Mönchaltorf deutlich angespannter als noch vor wenigen Jahren. Die Gemeinde konkurrenziert sich mit anderen Bevölkerungsgruppen, welche auch auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, um die wenigen freiwerdenden Wohnungen oder muss auf zu teure Wohnungen ausweichen (von denen es auch nicht viele gibt).
- Die Unterbringungsart ist somit zunehmend heterogen, was in der Mönchaltorfer Bevölkerung wie auch bei den Unterzubringenden Konfliktpotential bietet.
- Die Verwaltung investiert seit geraumer Zeit grosse zeitliche Ressourcen in die Suche nach geeigneten Unterkünften.

Bedarf für mittel- bis langfristige Unterbringungsmöglichkeit ausgewiesen

Die Aufnahmequote wird aufgrund der geopolitischen Weltlage in den nächsten Jahren nicht sinken. Dies zeigen auch die Expertenmeinungen. Die Quote wird aber wie bis anhin Schwankungen unterworfen sein.

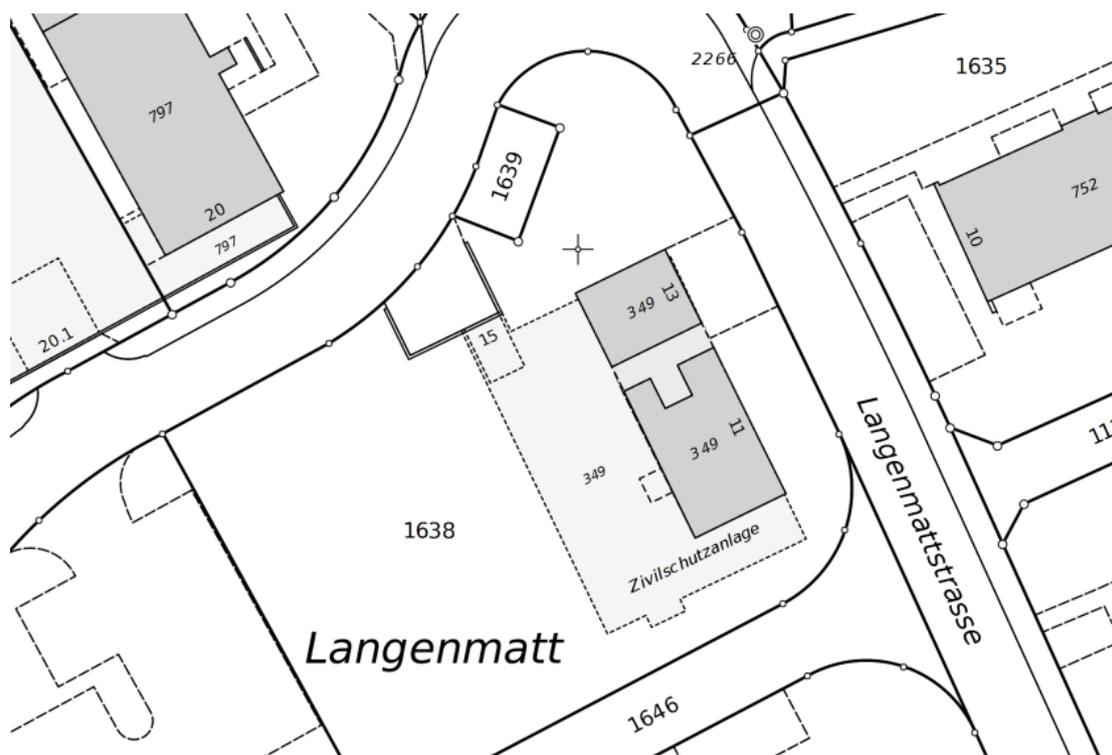
Eine mittel- bis langfristige Unterbringungsmöglichkeit für einen grossen Anteil der Asylsuchenden hilft, die Situation zu entspannen. Sie soll für 25 Personen ausgelegt und somit zusätzlich zu den Unterkünften an der Esslingerstrasse einem grossen Anteil der zugewiesenen Asylsuchenden Platz bieten. Familien mit Kleinkindern oder Jugendlichen, Menschen mit Pflegebedarf o.ä. sollen weiterhin in Mietwohnungen untergebracht werden können. Auf einen grossen Teil der heute angemieteten Wohnungen könnte aber verzichtet werden.

Eine dezentrale Lösung mit unterschiedlichen Unterbringungsmöglichkeiten hilft einen «Ghettocharakter» zu vermeiden und lässt Spielraum, die Konstellationen in einem gewissen Rahmen anzupassen (bspw. Männer-Frauenverhältnis, unterschiedliche Ethnien).

Die neue Lösung soll wirtschaftlich, zweckmässig, nachhaltig und flexibel nutzbar sein. Ein Belegungsreglement soll den Zweck und die Möglichkeiten der Belegung, auch wenn die Plätze einmal nicht voll durch Asylsuchende genutzt werden müssen regeln (Bspw. Notwohnungen, vorübergehende temporäre Vermietung zu definierten Bedingungen). Die Sozialbehörde wird das Belegungsreglement erarbeiten. Die Sozialbehörde empfiehlt dem Gemeinderat sowie der Mönchaltorfer Stimmbevölkerung dringend, die Thematik der Unterbringung für Asylsuchende anzugehen und Lösungen zu finden.

Lage

Geplant ist die Realisierung einer Containersystemlösung auf dem Grundstück Katasternummer 1638 im Quartier Langenmatt (Standort der heutigen Holzbauten). Das Gebäude soll für die Unterkunft von rund 25 Asylsuchende dienen. Es soll mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden, mit der Möglichkeit das Gebäude zu erweitern.



Evaluation verschiedener Lösungsmöglichkeiten

Containerlösung



Die aktuell sehr angespannte Situation der Unterbringung von Asylsuchenden in der Gemeinde Mönchaltorf kann durch die Erstellung einer Containersystemlösung (Neubau als Ersatz der heutigen Holzbauten) entschärft bzw. für die nächsten Jahre gelöst werden. Containerlösungen haben den Vorteil, dass sie rasch aufgestellt und in Betrieb genommen werden können.

Es gibt die Möglichkeiten, Container zu kaufen oder zu mieten. Bei der Miete von Containern belaufen sich die jährlichen Kosten auf rund Fr. 150'000.--. Für den Kauf einer Containersystemlösung liegt eine Offerte mit Kosten von rund Fr. 850'000.-- vor. Bei beiden Angeboten ist noch mit Zusatzleistungen im Bereich Umgebung, Photovoltaik-Anlage und Abbruch zu rechnen. Die Gesamtkosten für den Kauf einer Containersystemlösung belaufen sich auf Fr. 1'210'000.-- (inkl. Nebenarbeiten und Einrichtungen).

Container sind flexibel ausbaubar und könnten zukünftig, wenn sie für die Unterbringung von Asylsuchenden nicht mehr gebraucht würden, auch für andere Zwecke genutzt werden. Die Container können entsprechend den heutigen Energiestandards (Luftwasserwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage) realisiert werden. Bei einem fachmännisch korrekten Unterhalt der Containerbauten sprechen die Hersteller von einer Lebensdauer von 30 Jahre oder mehr. Aufgrund der Lage mitten im Wohnquartier Langenmatt ist vorgesehen, die Container Elemente mit Holz zu verkleiden oder eine Putzfassade anzubringen.

Verworfen Option: Neubau im Holzelementbau

Als weitere Option wurde die Erstellung eines Holzelementbaus geprüft. Die Kosten belaufen sich beim Holzelementbau auf rund Fr. 2'640'000.-- (inkl. Nebenarbeiten und Einrichtungen). Ein Neubau im Holzelementbausystem wäre am heutigen Standort im Quartier Langenmatt aus technischer Sicht und aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse möglich und realisierbar. Der Elementbau ist im Vergleich mit der Containersystemlösung eine längerfristige Baumöglichkeit, welche flexibel gestaltet oder auch auf jetzige oder spätere Bedürfnisse angepasst werden kann. Der Elementbau ist dauerhaft und kann unterschiedlich gestaltet werden. Er könnte zu einem späteren Zeitpunkt auch zu preiswerten Wohnraum umgenutzt werden.

Erwägungen

Beide geprüften Lösungen – die Containersystemlösung sowie der Neubau im Holzelementbau – könnten am heutigen Standort der beiden Holzbauten im Quartier Langenmatt realisiert werden. Der Preisunterschied zwischen diesen beiden Lösungen ist deutlich. Aufgrund der ausgewiesenen Preisdifferenz und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Containerbauten mit einem guten (Energie-) Standard (Luftwasserwärmepumpe, Photovoltaik-anlage, Holzverkleidung) realisiert werden können ist der Gemeinderat Mönchaltorf der Ansicht, dass die Containersystemlösung die bessere und (kosten-) effizientere Lösung darstellt.

Baukosten

Die Kostenschätzung wurden mittels Referenzofferten erstellt. Für die Asylunterkunft wird mit einem geringeren Ausbaustandard gerechnet.

Bezeichnung	Betrag in Fr.
Abbruch	40'000.00
Vorarbeiten	100'000.00
Gebäude	880'000.00
PV- Anlage	80'000.00
Nebenarbeiten (Umgebung/ Umzug)	30'000.00
Einrichtung, Möblierung (für insgesamt 25 Personen)	70'000.00
Unvorhergesehenes	10'000.00
Baukosten inkl. Mehrwertsteuer	1'210'000.00

Die Kosten verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und wurden im Investitionsbudget 2024 mit einem Betrag von Fr. 2'000'000.-- (Konto 5730.5040.01 / INV00299, Lindenmatt – Asylunterkunft, Ersatz/ Erweiterung) vorgesehen. Es wird mit keinen Eigenleistungen der technischen Betriebe der Gemeinde Mönchaltorf gerechnet.

Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss §30 VGG den Mindeststandard fest. Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten wird mit folgenden Beträgen gerechnet:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer		
Containerbauten	10 Jahre	1'060'000.00	106'000.00
Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge, Ausstattungen (inkl. PV- Anlage)	8 Jahre	150'000.00	18'750.00

Im Gegenzug kann davon ausgegangen werden, dass die heutigen Mietkosten für extern angemietete Wohnungen um rund Fr. 70'000.-- pro Jahr reduziert werden können.

Termine

Erarbeitung Bauprojekt	Frühling bis Sommer 2024
Ausführung	Sommer/Herbst 2024 bis Frühling 2025

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Investitionskredit von Fr. 1'210'000.-- für die Erstellung der geplanten neuen Unterkunft für die aufzunehmenden Asylsuchenden mit einer Container-System Lösung im Quartier Langenmatt (Ersatz bestehende Holzbauten) geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, diesen anzunehmen.

- 4. Investitionskredit von Fr. 235'000.-- für die Umsetzung der sechs geplanten Tempo 30 Zonen in den Quartieren Langenmatt/Hohfurren, Widenbüel, Bruggächer, Mülibach-/Südstrasse, Silbergrueb und Schwerzi sowie die Umgestaltung der Rällikerstrasse in eine Tempo 30 Strecke im Rahmen des Verkehrskonzeptes der Gemeinde Mönchaltorf.**
-

ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Für die Umsetzung der sechs geplanten Tempo 30 Zonen in den Quartieren Langenmatt/Hohfurren, Widenbüel, Bruggächer, Mülibach-/Südstrasse, Silbergrueb und Schwerzi sowie die Umgestaltung der Rällikerstrasse in eine Tempo 30 Strecke wird ein Investitionskredit von insgesamt Fr. 235'000.-- genehmigt.

Details zur Vorlage

Allgemeines

Der Gemeinderat Mönchaltorf hat an der Sitzung vom 2. Februar 2021 festgelegt, dass ein Verkehrs- und Parkierungskonzept erarbeitet werden soll. Er hat aufgrund der verschiedenen Fragestellungen aus der Bevölkerung und aus den zwischenzeitlichen Sanierungen der Infrastruktur festgestellt, dass verschiedene Defizite vorhanden sind. Teilweise wurden in früheren Jahren Vorgutachten über ein flächendeckendes Tempo 30 Konzept erstellt sowie Beruhigungsmassnahmen in den Quartierstrassen realisiert.

Im Dezember 2021 hat die eingesetzte Arbeitsgruppe «Verkehrs- und Parkierungskonzept» dem Gemeinderat ein Konzept für das weitere Vorgehen, welches in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Verkehrsplaner erstellt wurde, vorgelegt. Es wurde zwischen März und April 2022 ein Umfragebogen an Einwohnerinnen und Einwohner versandt. An der Gemeinderatssitzung im August 2022 wurden die Resultate der Umfrage bekanntgegeben und die Durchführung eines Workshops für die Bevölkerung mit einem Zusatzkredit dazu beschlossen.

Die umfangreichen Auswertungen der Umfrage in der Bevölkerung und des Workshops vom 1. Oktober 2022 haben in den Bereichen Fuss- und Veloverkehr sowie im motorisierten Verkehr verschiedenste Anliegen aufgezeigt. Es wurden zudem mehrere Petitionen aus unterschiedlichen Quartieren eingegeben und viele Wünsche zu Tempo 30 Zonen durch die Einwohner Mönchaltorf's geäussert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes hat sich gezeigt, dass sich viele Defizite auf den kommunalen Strassen mit einer Ausweitung der bestehenden Tempo-30-Zonen beheben lassen. Die Bevölkerung hat sich im Rahmen der informellen Mitwirkung mehrheitlich positiv dazu geäussert. In einem ersten Schritt wurde deshalb das Vorantreiben der Tempo 30 Zonen in den einzelnen Quartieren priorisiert. Ein externes Fachbüro wurde beauftragt, ein Verkehrsgutachten mit Geschwindigkeitsmessungen zu Tempo 30 zu erstellen. Die genauen Standorte für die Messungen wurden mit der Kantonspolizei abgesprochen.

Projektbeschreibung Verkehrskonzept

Es wurden sechs Massnahmenpläne mit einem technischen Bericht sowie ein Gutachten zur Rällikerstrasse durch das beauftragte externe Fachbüro erstellt. Die Rällikerstrasse wurde als sehr komplexes Gebiet eingestuft. Deshalb entschied man sich, für die Rällikerstrasse ein eigenes Gutachten mit Massnahmenplan zu erstellen.

Alle Massnahmenpläne und das Gutachten Rällikerstrasse wurden durch die Verkehrstechnische Abteilung im Dezember 2023 genehmigt:

Massnahmenplan 1 umfasst das Quartier Langenmatt und Hoffurren	Fr. 6'820.00
Massnahmenplan 2 betrifft die Zone Widenbüel	Fr. 13'630.00
Massnahmenplan 3 betrifft die Zone Bruggächer	Fr. 64'080.00
Massnahmenplan 4 betrifft die Zone Mülibachstrasse / Südstrasse	Fr. 38'970.00
Massnahmenplan 5 betrifft die Zone Silbergrueb	Fr. 9'450.00
Massnahmenplan 6 betrifft die Zone Schwerzi	Fr. 35'780.00
Gutachten mit separatem Massnahmenplan für Strecke Rällikerstrasse	<u>Fr. 39'570.00</u>
Total	<u>Fr. 208'300.00</u>

Insgesamt geht das erarbeitete Verkehrskonzept von einem finanziellen Aufwand von Fr. 208'300.-- aus. Zudem wird ein Kostenrahmen von Fr. 26'700.-- für Unvorhergesehenes eingerechnet.

Kosten für die Umsetzung des Verkehrskonzeptes

Die Kosten verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und wurden im Investitionsbudget 2024 mit einem Betrag von Fr. 235'000.-- (Konto 6150.5010.21 / INV00307) vorgesehen und werden wie folgt berechnet:

Bezeichnung	Betrag in Fr.
Markierungen insgesamt	20'150.00
Signalisationen und Einbau insgesamt	39'000.00
Bauliche Massnahmen, Umsetzung insgesamt	<u>82'000.00</u>
Projektkosten exkl. Mehrwertsteuer	141'150.00
Mehrwertsteuer 8.1% (neuer Ansatz ab 2024), inkl. Rundung	<u>11'450.00</u>
Projektkosten inkl. Mehrwertsteuer	<u>152'600.00</u>
Ausführungspläne und Bauleitung (ca. 25%)	36'500.00
Rundung Grobkostenschätzung (30%)	<u>45'800.00</u>
Gesamtkostenschätzung Umsetzung (gerundet), benötigter Kredit	<u>235'000.00</u>

Folgekosten

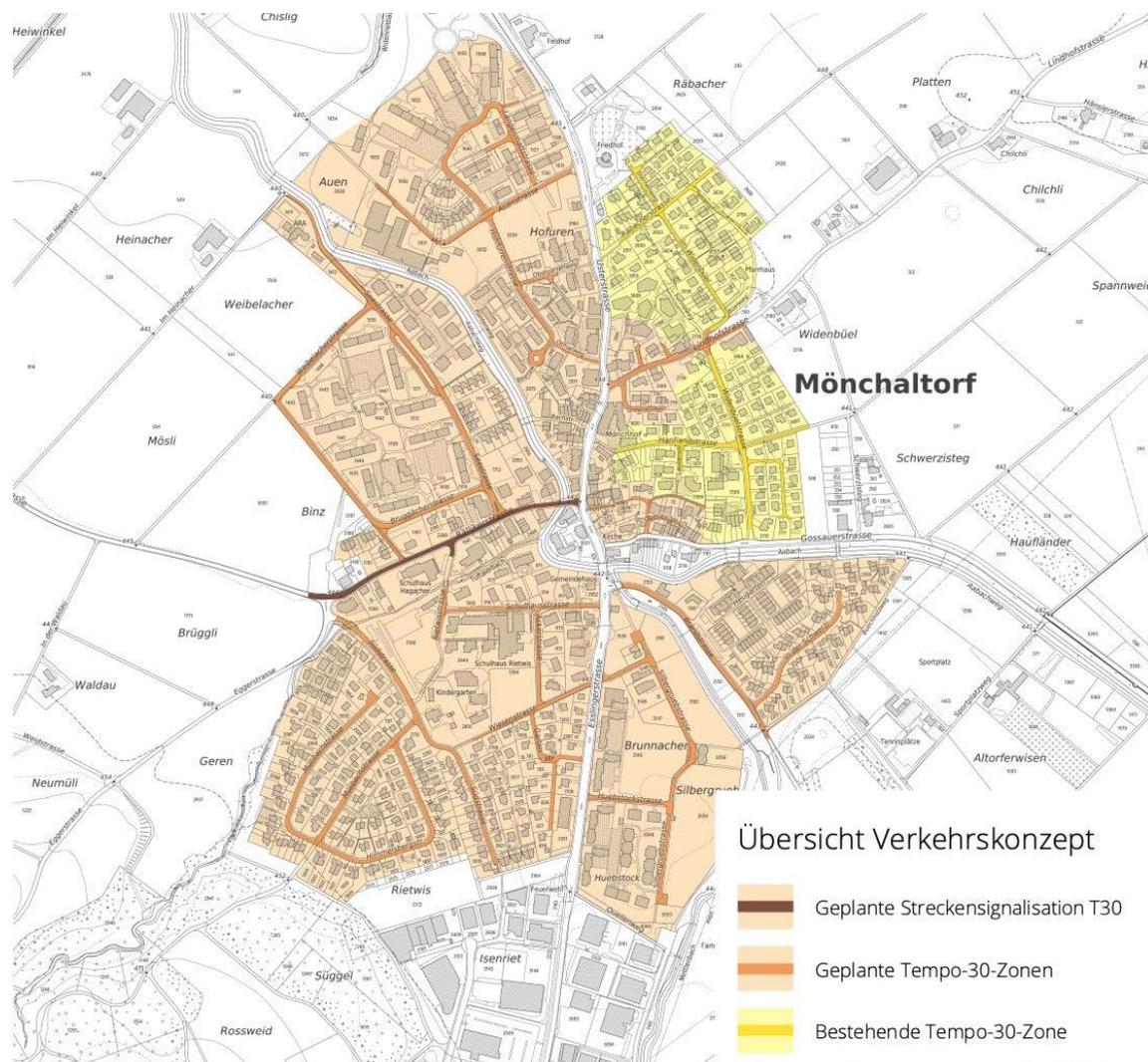
Bei den Bodenmarkierungen stehen regelmässige Instandhaltungsarbeiten an. Die Lebensdauer der Bodenmarkierungen liegt bei rund 5 Jahren. Es muss alle 5 Jahre von Mehrkosten im Bereich Unterhalt Signalisation von rund Fr. 5'000.-- ausgegangen werden.

Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die Kosten des Projektierungskredits von Fr. 34'500.-- zu Lasten Konto 790.3132.00 in der Jahresrechnung 2024 ausserplanmässig abzuschreiben.

Parkierung

Im Rahmen der Umsetzung des Verkehrskonzeptes kann es zu geringfügigen Anpassungen im Bereich der Parkierung kommen. Ein detailliertes Parkierungskonzept ist jedoch nicht Teil des vorliegenden Geschäftes. Der Gemeinderat Mönchaltorf wird sich in einem weiteren Schritt mit dieser Thematik befassen.



Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Investitionskredit von Fr. 235'000.-- für die Umsetzung der sechs geplanten Tempo 30-Zonen in den Quartieren Langenmatt/Hohfurren, Widenbüel, Bruggäcker, Mülibach-/Südstrasse, Silbergrueb und Schwerzi sowie die Umgestaltung der Rällikerstrasse in eine Tempo 30 Strecke im Rahmen des Verkehrskonzeptes der Gemeinde Mönchaltorf geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, diesen anzunehmen.