



1. Genehmigung des Kaufs der Liegenschaft Kat. Nr. 6719 an der Tunnelstrasse 6 zum Preis von CHF 1'150'000.00
2. Genehmigung der Bauabrechnung des Neubaus WohnWerk - Flüchtlings- und Notunterkunft
3. Finanzielle Unterstützung der Gemeinde Rütli zur Sanierung der Flurwege durch die Unterhaltsgenossenschaft Rütli
4. Genehmigung der Kreditabrechnung Solar- und Klimainitiative GLP
5. Genehmigung der Teilrevision der Gebührenverordnung vom 15. Dezember 2021
6. Genehmigung des Budgets 2024 der Politischen Gemeinde und Festsetzung des Steuerfusses 2024 der Politischen Gemeinde auf 119 %
7. Allfällige Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie herzlich ein zur

Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde

vom Montag, 11. Dezember 2023, 19.00 Uhr,

im Restaurant Löwen im grossen Saal

Die detaillierten Akten zu den traktandierten Geschäften können ab 13. November 2023 während den ordentlichen Bürozeiten im Gemeindehaus (Abteilung Präsidiales, Büro 304, 3. OG) eingesehen werden. Ab demselben Datum liegt der Beleuchtende Bericht in der Eingangshalle des Gemeindehauses zum Bezug auf oder zum Download auf der Gemeinde Website (www.rueti.ch).

Der vorliegende Beleuchtende Bericht ist ab dem 13. November 2023 ebenfalls auf VoteInfo aufgeschaltet. Mit den nachstehenden QR-Codes gelangen Sie direkt zu der VoteInfo App:



Wir freuen uns, Sie an dieser Gemeindeversammlung begrüßen zu dürfen.

Freundliche Grüsse

Yvonne Bürgin
Gemeindepräsidentin

Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber

Rüti, 13. November 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Genehmigung des Kaufs der Liegenschaft Kat. Nr. 6719 an der Tunnelstrasse 6 zum Preis von CHF 1'150'000.00.....	4
2	Genehmigung der Bauabrechnung des Neubaus WohnWerk – Flüchtlings- und Notunterkunft	14
3	Finanzielle Unterstützung der Gemeinde Rüti zur Sanierung der Flurwege durch die Unterhaltsgenossenschaft Rüti.....	20
4	Genehmigung der Kreditabrechnung Solar- und Klimainitiative GLP	30
5	Genehmigung der Teilrevision der Gebührenverordnung vom 15. Dezember 2021	36
6	Genehmigung des Budgets 2024 und Festsetzung des Steuerfusses 2024 auf 119 % der Politischen Gemeinde	39



1 Genehmigung des Kaufs der Liegenschaft Kat. Nr. 6719 an der Tunnelstrasse 6 zum Preis von CHF 1'150'000.00



Die Vorlage in Kürze

Die Gemeinde Rüti ist seit 2009 Eigentümerin des unbebauten Grundstücks Kat. Nr. 5445. Die Grundstücke Kat. Nr. 5445 und Kat. Nr. 6719 an der Tunnelstrasse sind gemäss Zonenplan der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) mit einer Ausnützungsziffer von 60 % zugeteilt.

Das Grundstück Kat. Nr. 5445 mit einer Fläche von 2'914 m² an der Tunnelstrasse soll kurz- bis mittelfristig entwickelt werden. Nach Möglichkeit soll die Entwicklung zusammen mit dem Spickelgrundstück Kat. Nr. 6719, mit einer Fläche von 365 m², erfolgen. Das zum Kauf angebotene Spickelgrundstück wird vom Gemeindegrundstück umschlossen.

Aus raumplanerischen und strategischen Gründen bieten sich für die Gemeinde zusätzliche Möglichkeiten, wenn eine Bebauung optimaler und flexibler über beide Grundstücke Kat. Nr. 5445 und 6719 gestaltet werden kann. Die beiden Grundstücke mit rund 3'300 m² sollen als Gesamtpaket im Baurecht abgegeben werden.

Das zum Kauf angebotene Grundstück an der Tunnelstrasse 6 umfasst ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage. Der Kaufpreis von CHF 1'150'000.00 basiert auf einer unabhängigen Liegenschaftenschätzung, welche durch den Gemeinderat in Auftrag

gegeben wurde. Der Preis von CHF 1'150'000.00 ist aufgrund der vorgenommenen Liegenschaftsbewertung auf dem freien Markt erzielbar.

Abstimmungsempfehlung

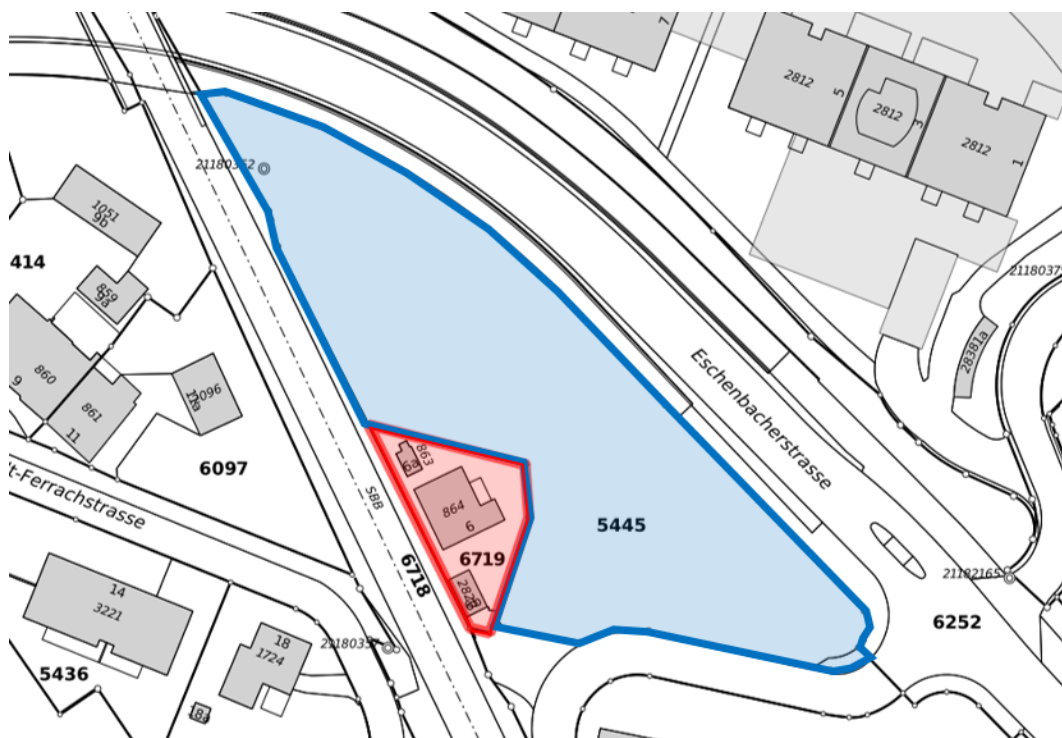
Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Die Gemeinde Rüti ist seit dem 3. Februar 2009 Eigentümerin des unbebauten Grundstücks Kat. Nr. 5445. Das Grundstück ist ab der Tunnelstrasse erschlossen und ist eingegrenzt von der Eschenbacherstrasse sowie der Eisenbahnlinie von Rapperswil nach Rüti. Die Grundstücke Kat. Nr. 5445 und Kat. Nr. 6719 an der Tunnelstrasse sind gemäss aktuellem Zonenplan vom 21. September 2015 der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) mit einer Ausnützungsziffer von 60 % zugeteilt.



Situation Grundstücke Kat. Nr. 6719 (rot) und 5445 (blau)

Das Ressort Bau hat mit der Eigentümerschaft des angrenzenden Grundstücks Kat. Nr. 6719 einen Dialog geführt um anzuzeigen, dass die Gemeinde auf dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 5445 eine Entwicklung anstossen will. Im Rahmen dieser Gespräche wurde der Verkauf des Grundstücks Kat. Nr. 6719 an die Gemeinde Rüti diskutiert und vertieft. Mit dem Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 6719 kann das

Spickelgrundstück sinnvoll arrondiert werden. Die Möglichkeit die beiden Grundstücke Kat. Nr. 5445 und 6719 zusammen zu bebauen ermöglicht eine effizientere Entwicklung mit grösserem Gestaltungsspielraum.



Ansicht Tunnelstrasse 6 auf Grundstück Kat. Nr. 6719

Abstimmung zum Liegenschaftskonzept Amtsdauer 2022–2026

Der Gemeinderat hat für das Ressort Bau das bestehende Grundlagenpapier für die Entwicklung des Liegenschaftsportfolios zu Beginn der Amtsdauer 2022–2026 überarbeitet und mit Beschluss Nr. 2022-225 vom 22. November 2022 verabschiedet.

Das Grundstück Kat. Nr. 5445 an der Tunnelstrasse soll kurz- bis mittelfristig einer zonenkonformen Entwicklung zugeführt und im Baurecht abgegeben werden, nach Möglichkeit zusammen mit dem Grundstück Kat. Nr. 6719. Aus raumplanerischen und strategischen Gründen beabsichtigt die Gemeinde Rüti die beiden Grundstücke Kat. Nr. 5445 und 6719 zu vernetzen, um die Bebauung effizienter zu gestalten und als Gesamtpaket im Baurecht abzugeben. Über die Abgabe der Grundstücke im Baurecht wird in einem separaten Beschluss, ebenfalls an der Gemeindeversammlung, entschieden.

Landwertermittlung des Grundstücks

Die Firma Wüest Partner AG, Zürich, wurde von der Gemeinde Rüti beauftragt, den heutigen Marktwert des Grundstücks Kat. Nr. 6719 zu ermitteln.

Der Bewertungsbericht durch die Wüest Partner AG, Zürich, vom 30. Januar 2023, hat eine statistische Preisspanne von CHF 930'000.00 bis CHF 1'110'000.00 ergeben.

Kaufvertrag Grundstück Kat. Nr. 6719

Zwischen der Eigentümerschaft Botrugno und der Gemeinde Rüti fanden verschiedene Gespräche zum Kauf des Grundstücks statt. Die Gespräche verliefen positiv und ermöglichten in der weiteren Konkretisierung des Kaufs des Grundstücks einen Kaufpreis von CHF 1'150'000 zu finalisieren. Damit liegt der Kaufpreis nur unwesentlich über der Preisspanne des Bewertungsberichts von Wüest Partner AG und rechtfertigt sich dadurch, dass die Eigentumsübertragung erst im März 2024 erfolgen wird.

Die Gemeinde Rüti und die Eigentümerschaft Botrugno haben unter Beizug des Notariates Wald einen Kaufvertrag aufgesetzt. Der Kaufvertrag mit der Eigentümerschaft Botrugno enthält die nachstehenden wichtigsten Bedingungen:

Kaufvertrag

Frau Adriana Margherita Rosa Botrugno, geb. 10.06.1946, Staatsangehörigkeit:
Italien, Zivilstand: verheiratet, Tunnelstrasse 6, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die
Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30,
8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Wald

Gemeinde Rüti

Grundbuch Blatt 4003, Liegenschaft, Kataster 6719, EGRID
CH595977930622, Schürwis

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 6719, EGRID CH595977930622, Schürwis, Plan 45
365 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- | | |
|---|-------------------|
| - Nebengebäude, Nr. 11800863 | 11 m ² |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 11800864, Tunnelstrasse 6 | 84 m ² |
| - Nebengebäude, Nr. 11802820 | 20 m ² |

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	115 m ²
- befestigte Fläche	11 m ²
- Gartenanlage	239 m ²

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten

Keine Eintragungen

Dienstbarkeit

Last / Grunddienstbarkeit

Immissionsrecht

dat. 13.11.2000, Beleg 420, EREID CH7212-0000-0034-77360

Grundpfandrecht

CHF 50'000.00

Papier-Namenschuldbrief, dat. 13.11.2000, Beleg
421, EREID CH7212-0000-0034-79968
1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt CHF 1'150'000.00 (Schweizer Franken eine Million
einhundertfünfzigtausend) und wird wie folgt getilgt:

CHF 172'000.00

durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer
gemäss Ziffer 6 der weiteren Bestimmungen hiernach.

CHF 978'000.00

sind der veräussernden Partei anlässlich der
Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN CH
..... (lautend auf die veräussernde Partei) zu
bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentums-
übertragung über die Kaufpreiszahlungen durch Vor-
legung eines unwiderruflichen Zahlungsvernehmens
einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung
erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung
erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages
ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus
gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf
Verzugszins.

CHF 1'150'000.00

total Kaufpreis

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat nach Vorliegen des rechtskräftigen Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Ziffer 15 hiernach zu erfolgen.

Sobald dieser rechtskräftige Beschluss vorliegt, kann jede Vertragspartei von der anderen unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen die Erfüllung verlangen. Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

Die erwerbende Partei gestattet der veräussernden Partei das Vertragsobjekt ab der Eigentumsübertragung bis am 30. September 2024 unentgeltlich im Sinne einer Gebrauchsleihe zu benutzen und zu bewohnen. Die Parteien haben sich selbst über die diesbezüglichen Folgen allfälliger Versicherungen zu informieren.

Die erwerbende Partei ist ab sofort berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Vertragsobjekt zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Vertragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf die erwerbende Partei alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Vertragsobjektes im Zusammenhang stehen. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der Hilfe des Grundeigentümers bedarf. Sie hat insbesondere Baugesuche der erwerbenden Partei und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten der erwerbenden Partei.

3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Urkundsperson hat den Parteien empfohlen, ein Mängelprotokoll über die heute eventuell bestehenden Schäden aufzunehmen. Mängel, welche vor der Eigentumsübertragung neu entstehen, hat die veräussernde

Partei auf ihre Kosten zu reparieren. Das Vertragsobjekt muss seitens der veräussernden Partei nicht geräumt werden. Allfällige Entsorgungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von der erwerbenden Partei alleine bezahlt; die Parteien haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Die Urkundsperson hat die Parteien auf einen eventuellen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Falle einer Ersatzbeschaffung hingewiesen.

Die veräussernde Partei bestätigt, dass bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer kein aufgeschobener Grundstückgewinn aus einer früheren Handänderung zu berücksichtigen ist.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt Rüti ZH provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien CHF 172'000.00 und wird anlässlich der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Rüti ZH auf das Konto IBAN CH55 0070 0112 9005 9100 9 / interne Kto.-Nr. 2006.100, bei der Zürcher Kantonalbank, lautend auf die Politische Gemeinde Rüti, mit Vermerk: „Sicherstellung Grundstückgewinnsteuer, Grundbuch Blatt 4003, Kataster 6719, Adriana Botrugno, Tunnelstrasse 6“ bezahlt.

Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Demnach gehen bestimmte private Versicherungen, insb. Sachversicherungen, auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (z.B. E-Mail), mitteilt, sie lehne den Übergang ab. Den Vertragsparteien wird empfohlen, die Wirkungen der Eigentumsübertragung auf die einzelnen Policen direkt mit den betroffenen Versicherungsgesellschaften zu klären.
Die Versicherungspolicen zu solchen Versicherungen sind der erwerbenden Partei anlässlich der heutigen Eigentumsübertragung zu übergeben. Der Abschluss von

weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

9. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtmässig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die erwerbende Partei von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).

10. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

12. Die veräussernde Partei erklärt, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Geschäftsfähigkeit einschränkend auswirkt.
13. Der diesen Vertrag mitunterzeichnende Ehemann der veräussernden Partei Herr Antonio Botrugno, geb. 05.01.1943, Staatsangehörigkeit: Italien, Tunnelstrasse 6, 8630 Rüti ZH erteilt die Zustimmung im Sinne von Art. 169 ZGB zur Veräusserung der Familienwohnung.

14. Zulasten des Vertragsobjektes ist folgendes Grundpfandrecht eingetragen:

CHF 50'000.00 Papier-Namenschuldbrief, dat. 13.11.2000, Beleg 421, EREID
CH7212-0000-0034-79968, 1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 %.

Dieser Schuldbrief ist unbelastet und wird der erwerbenden Partei bei der Eigentumsübertragung (versehen mit dem notwendigen Indossament) zur freien Verfügung gestellt.

15. Dieser Kaufvertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 diesen Verkauf genehmigen wird. Sollte der Verkauf durch die Stimmbürger der Politischen Gemeinde Rüti ZH nicht genehmigt werden, fällt dieser Kaufvertrag gegenseitig entschädigungslos und ohne Schadenersatzforderungen dahin.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Arbeiten mit dem Leitsatz «Die Gemeinde Rüti ist im Zentrum einer modernen und innovativen Wirtschaftsregion und entwickelt ihre industrielle Geschichte in zukunftsorientierten Sektoren weiter» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Weiter verfolgt der Beschluss die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Rüti bietet attraktives Wohnen für jede Lebensphase» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Konkret wird mit dem Beschluss eine effizientere Entwicklung mit grösserem Gestaltungsspielraum in der Wohn- und Gewerbezone für attraktive Arbeitsplätze und Wohnraum ermöglicht.

Finanzielle Auswirkungen

Die Ausgaben von CHF 1'150'000 sind im Budget 2024 sowie im Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2027 mit CHF 1'150'000.00 eingestellt. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10773.7000.00 INV00564 belastet.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für die Genehmigung ist gemäss Art. 15 Ziff. 9 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2023-131 vom 5. September 2023 dem Kauf der Liegenschaft Kat. Nr. 6719 an der Tunnelstrasse 6 zum Preis von CHF 1'150'000.00 zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss § 59 des Gemeindegesetzes und Art. 50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Die RGPK ist der Ansicht, dass die Vorlage sowohl die finanzielle und sachliche Angemessenheit als auch die finanzrechtliche Zulässigkeit erfüllt.

Die RGPK beantragt die Annahme des Vertrags mit Adriana Margherita Rosa Botrugno für den Kauf der Liegenschaft Kat. Nr. 6719.

2 Genehmigung der Bauabrechnung des Neubaus WohnWerk – Flüchtlings- und Notunterkunft



Die Vorlage in Kürze

Die Gemeindeversammlung genehmigte im Jahr 2017 einen Kredit von CHF 250'000.00 für die Projektierung für den Neubau der Flüchtlings- und Notunterkunft WohnWerk. Der Souverän bewilligte an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 einem Objektkredit von CHF 2'795'000.00 für das Bauprojekt des WohnWerks. Die Gesamtkreditsumme beläuft sich somit auf CHF 3'045'000.00 für den Neubau der die Flüchtlings- und Notunterkunft WohnWerk. Im Juli 2019 erfolgte der Baustart, welche im Juni 2020 abgeschlossen werden konnten. Das WohnWerk umfasst ein viergeschossigen Holzmodulbau, wo insgesamt acht Wohnungen für Flüchtende und Notbedürftige zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Bauabrechnung präsentiert Gesamtausgaben in der Höhe von CHF 2'999'510.17. Gegenüber der bewilligten Gesamtkreditsumme von CHF 3'045'000.00 zuzüglich einer aufgelaufenen Bauteuerung von 1.4 Prozentpunkte oder CHF 42'630.00 ergeben sich somit Brutto-Minderausgaben von CHF 88'119.83. Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Einnahmen von total CHF 52'999.90 belaufen sich die effektiven Netto-Minderausgaben auf CHF 141'119.73.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Von der Gemeindeversammlung wurde am 13. März 2017 für die Planung und Projektierung ein Kredit von CHF 250'000.00 inkl. MwSt. genehmigt. Anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2018 hat die Stimmbevölkerung der Gemeinde Rüti einem Objektkredit von CHF 2'795'000.00 inkl. MwSt. für das Bauprojekt Neubau Flüchtlings- und Notunterkunft WohnWerk zugestimmt. Der Gesamtkredit zulasten der Investitionsrechnung beläuft sich somit auf CHF 3'045'000.00 inkl. MwSt. welcher für den Neubau des WohnWerks zur Verfügung steht.

An der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2013 bewilligten die Stimmberechtigten einen Rahmenkredit von CHF 1.5 Mio. zur Umsetzung der Solarenergie- und Klimainitiative der Grünliberalen Partei (GLP) Rüti. Mit der Verabschiedung des dazugehörigen Förderreglements stellte der Gemeinderat rund CHF 200'000.00 für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf gemeindeeigenen Liegenschaften zur Verfügung. Der Gemeinderat hat deshalb für die Photovoltaikanlage auf dem WohnWerk mit Beschluss Nr. 2018-247 vom 4. Dezember 2018 beschlossen, die Nettokosten der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Liegenschaft WohnWerk zu Lasten des Rahmenkredites der Umsetzung der Solarenergie- und Klimainitiative der GLP zu verrechnen.

Auf dem Flachdach des WohnWerks wurden 77 PV-Module mit einer Fläche von rund 130 m² und einer Leistung von 25'795 kWp mit einer jährlichen Stromproduktion von rund 25'000 kWh installiert. Mit dem selber produzierten Strom kann der jährliche Eigenbedarf zu rund 65 % vom eigenen Dach gedeckt werden. Seit der Inbetriebnahme der PV-Anlage bis Ende Juli 2023 wurde rund 88'000 kWh Strom produziert.

Für die Realisierung des WohnWerks wurde ein Gesamtangebot im offenen Submissionsverfahren für eine Generalunternehmung ausgeschrieben. Die Arbeiten wurden an die erstrangierte Generalunternehmung schaeerholzbau ag, Altbüron mit Beschluss Nr. 2019-46 vom 9. April 2019 vergeben, wobei die eingegangenen Angebote die Budgetposten des Gesamtkredits überstiegen. Mit der Realisierung von einzelnen Projektoptimierungen in der Ausführungsplanung und unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Reserve von CHF 405'000.00 im Gesamtkredit, konnte der Neubau des WohnWerks den Gesamtkredit von CHF 3'045'000.00 einhalten.



Ansichten aussen WohnWerk bei Fertigstellung im Juni 2020



Ansichten innen WohnWerk bei Fertigstellung im Juni 2020 (Fotos von StellwerkOst)

Die entsprechenden Arbeiten wurden abgeschlossen und das WohnWerk konnte im Juni 2020 in Betrieb genommen werden. Im Mai 2022 konnten die zweijährigen Garantieabnahmen für das WohnWerk durchgeführt und ohne wesentliche Mängel abgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben

Die Abrechnung des Bereichs Finanzen und die Bauabrechnung der baubüro in situ ag vom 31. August 2023 liegt vor und setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Konto	Betrag CHF
Neubau Flüchtlings- und Notunterkunft WohnWerk	10735.5040.00 INV00099	2'946'510.27
Photovoltaikanlage auf WohnWerk	10735.5040.00 INV00336	52'999.90
Total		2'999'510.17

Einnahmen

Für die erstellte PV-Anlage mit einer Leistung von 25.8 kWp auf dem WohnWerk leistete die Pronovo AG eine Einmalvergütung (EIV) von CHF 10'172.00.

Bezeichnung	Konto	Betrag CHF
Einmalvergütung (EIV) Pronovo	10735.6340.00 INV00336	10'172.00
Beitrag Klimainitiative	10735.6320.00 INV00336	42'827.90
Total		52'999.90

Ausgabenabrechnung

Die abgerechneten Ausgaben sind geringer als die bewilligten Ausgaben. Die Reserven von CHF 341'984.10 wurden zur Deckung der Vergabeabweichung des Generalplanermantates gegenüber dem Kostenvoranschlag des Gesamtkredits verwendet.

Der von den Stimmberechtigten bewilligte Gesamtkredit (Projektierungs- und Baukredit) für den Neubau des WohnWerks beläuft sich auf CHF 3'045'000.00 inkl. MwSt. Die aufgelaufene Teuerung von Oktober 2017 (Preisstand Objektkredit) bis zur Inbetriebnahme im Juni 2020 (Preisstand April 2020) beträgt 1.4 Prozentpunkte. Die ausgewiesene Teuerung für den Gesamtkredit wird mit CHF 42'630.00 ausgewiesen. Der massgeblichen Kreditsumme von CHF 3'087'630.00 stehen Brutto-Investitionsausgaben von CHF 2'999'510.17 gegenüber. Die Kreditunterschreitung beträgt somit CHF 88'119.83.

Bezeichnung	Betrag CHF
Genehmigte Ausgaben vom 13.03.2017 und 10.06.2018	3'045'000.00
aufzurechnende Teuerung von 1.4 Prozentpunkte	42'630.00
Brutto-Investitionsausgaben	2'999'510.17
Brutto-Minderausgaben	88'119.83

Der budgetierte Kreditzuschlag der Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen musste nicht vollumfänglich beansprucht werden. Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Einnahmen von total CHF 52'999.90 betragen die effektiven Netto-Minderausgaben CHF 141'119.73.

Aktivierung der Nettoinvestition

In der Anlagebuchhaltung werden Nettoinvestitionen der folgenden Anlagekategorie gemäss Mindeststandard zugewiesen und entsprechend über die dazugehörige Nutzungsdauer abgeschrieben. Von den Brutto-Investitionsausgaben von CHF 2'999'510.17 werden die ausgewiesenen Einnahmen von total CHF 52'999.90 in Abzug gebracht.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Konto Bilanz	Konto Erfolgsrechnung	Anschaffungswert
Neubau Flüchtlings- und Notunterkunft	33 Jahre	1404.001	10735.3300.40	2'946'510.27
Total Nettoinvestition				2'946'510.27

Die Inbetriebnahme erfolgte am 27. Mai 2020.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Die Genehmigung der Ausgabenabrechnung liegt gemäss Art. 15 Ziff. 10 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2023-132 vom 5. September 2023, der Bauabrechnung des Neubaus WohnWerk - Flüchtlings- und Notunterkunft mit Brutto-Investitionsausgaben von CHF 2'999'510.17 zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss § 59 des Gemeindegesetzes und Art. 50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Die RGPK ist der Ansicht, dass die Vorlage sowohl die finanzielle und sachliche Angemessenheit als auch die finanzrechtliche Zulässigkeit erfüllt.

Die RGPK beantragt die Annahme der Bauabrechnung Neubau Flüchtlings- und Notunterkunft WohnWerk.

Bemerkungen:

- Das Projekt wird leicht unter dem bewilligten Baukredit abgeschlossen. Dank strikter Kostenkontrolle und Beanspruchung der beiden Budgetposten Reserven «Diverses & Unvorhergesehenes (10%)» und Reserve «Kostengenauigkeit» (10%) sowie diverser Projektoptimierungen (Reduktion der Geschosshöhen, Vordachreduktion, Verzicht auf die Betonkonstruktion im Treppenbereich, Verzicht auf Schiebeläden und Fenster, Verkleinerung der Balkonflächen, Reduktionen im Küchenbereich sowie der Wechsel auf günstige IKEA-Möbel für die Erstausrüstung) im Vergabeverfahren konnte der Projektkredit eingehalten werden.
- Die RGPK stellt fest, dass der Bruttokredit den Nettoinvestitionen gegenübergestellt wird. Hier bedarf es einer Erläuterung, da die Subvention der PV-Anlage nicht im Voraus verbindlich zugesagt worden war. Die Abrechnung muss daher ohne die Subvention in Höhe von CHF 52'999.- dargestellt werden.
- Die RGPK hat auch die Projektabwicklung geprüft und attestiert der Bauherrschaft eine sorgfältige Arbeit. Die notwendigen Regelungen betreffend Projektorganisation, Aufgaben, Kompetenzen, Verantwortlichkeiten und auch ein Projektpflichtenheft wurden erstellt und eingehalten. Sämtliche Entscheide sind dokumentiert und nachvollziehbar dargestellt resp. vorhanden.

3 Finanzielle Unterstützung der Gemeinde Rüti zur Sanierung der Flurwege durch die Unterhaltsgenossenschaft Rüti



Die Vorlage in Kürze

Die Gemeinde Rüti verfügt über ein umfangreiches Netz an Flurwegen mit einer Weglänge von rund 25 Kilometern. Knapp zwei Drittel dieser Flurwege (ca. 60 %) befinden sich in einem mittleren bis schlechten Zustand, viele Wege sind sanierungsbedürftig. Dies ist mitunter auf komplizierte Eigentumsverhältnisse zurückzuführen. Viele Flurwege befinden sich im Besitz mehrerer Eigentümerschaften. Eine Sanierung kann nur erfolgen, wenn alle Eigentümerinnen und Eigentümer dieser zustimmen.

Der Gemeinderat lancierte deshalb die Gründung einer Unterhaltsgenossenschaft (UHG), mit dem Ziel, die Sanierung dieser Wege anzugehen und den Unterhalt des Flurwegnetzes langfristig sicher zu stellen. Die Gemeinde arbeitete in Absprache mit dem Vorstand der UHG Rüti ein Sanierungsprojekt aus, welches die Sanierung von rund 6.5 km Flurwegen innerhalb von acht Jahren durch die UHG Rüti zum Ziel hat. Die totalen Kosten wurden mit knapp CHF 1.0 Mio. veranschlagt. Die Gemeinde soll sich mit rund CHF 680'000.00 und der Kanton mit knapp CHF 200'000.00 beteiligen. Die Unterhaltsgenossenschaft Rüti wurde am 2. November 2022 gegründet. Im Rahmen des

Gründungsprozesses wurde das Projekt den künftigen Genossenschafter und Genossenschafterinnen vorgestellt.

Die UHG Rüti beantragt bei der Gemeinde die Bereitstellung der finanziellen Mittel von CHF 680'000.00 für die Sanierung dieser Flurwege gemäss dem Sanierungskonzept.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Die Gemeinde Rüti verfügt über ein umfangreiches Netz an Flurwegen mit einer Weglänge von rund 25 Kilometern und zirka 66 ha an Drainageanlagen. Flurwege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Erschliessung und befinden sich vorwiegend im Landwirtschaftsgebiet oder im Wald. Knapp zwei Drittel dieser Flurwege (ca. 60 %) befindet sich in einem mittleren bis schlechten Zustand, viele Wege sind sanierungsbedürftig.

Der schlechte Zustand des Rütner Flurwegnetzes ist mitunter auf komplizierte Eigentumsverhältnisse zurückzuführen. Flurwege sind zum Teil zahlreichen Eigentümerschaften zugeordnet (Gesamteigentum). In Rüti gibt es knapp 100 Flurwegparzellen die rund 250 Eigentümerinnen und Eigentümer gehören. Investitionen oder Veräusserungen müssen alle Gesamteigentümerinnen und -eigentümer eines Flurwegs einstimmig gutheissen, was die Umsetzung der Unterhaltspflicht häufig erschwert oder teilweise gar verunmöglicht. Mit der Gründung einer Unterhaltsgenossenschaft können diese Probleme behoben werden. Zum einen werden mit der Organisation der Genossenschaft klare Strukturen und Ansprechstellen geschaffen. Zum anderen ermöglicht eine Genossenschaft eine geregelte, langfristige und faire Finanzierung des Unterhalts, nicht zuletzt dank der damit einhergehenden Möglichkeit zur finanziellen Unterstützung durch den Bund, den Kanton und die Gemeinde.

Der Gemeinderat Rüti lancierte deshalb die Gründung einer Unterhaltsgenossenschaft (UHG), um den Unterhalt dieser Wege längerfristig gewährleisten zu können und um dringend notwendige Sanierungen zu ermöglichen.

Unterhaltsgenossenschaft: Aufgaben und Gründung

Mit der Gründung einer Unterhaltsgenossenschaft (UHG) werden rund 80 Flurwege in Genossenschaftswege umgewandelt. Künftig sind nicht mehr die flurweganstossenden Gesamteigentümer für die Wege zuständig, sondern die Genossenschaft. Dabei werden der Weg- und Drainageunterhalt innerhalb des sogenannten Unterhaltssperimeter der Genossenschaft dauerhaft geklärt. Nebst der Sicherstellung des Unterhalts des

Flurwegnetzes soll die UHG die Sanierung des Wegnetzes angehen. Hierzu hat die Gemeinde ein Sanierungsprojekt zuhanden der damals neu zu gründenden UHG ausgearbeitet. Das Sanierungsprojekt hat zum Ziel, innerhalb von acht Jahren rund 6.5 km Wege zu sanieren. Die totalen Kosten wurden mit knapp CHF 1.0 Mio. veranschlagt. Die Gemeinde soll sich mit rund CHF 680'000.00 und der Kanton mit knapp CHF 200'000.00 beteiligen. Der Rest soll über die UHG finanziert werden. Der Gemeinderat hiess das Sanierungsprojekt inklusive Finanzplan im Mai 2022 gut (Beschluss Nr. 2022-105) und beauftragte die Abteilung Umwelt damit, entsprechende finanzielle Mittel zu budgetieren. Das Sanierungsvorhaben wurde den potentiellen Mitgliedern der Genossenschaft am 8. September 2021 (Informationsveranstaltung) sowie am 22. Juni 2022 (Orientierungsversammlung) gemeinsam mit den Statuten und dem Unterhaltsplan (Unterhaltssperimeter) der künftigen Genossenschaft vorgestellt. Nach der Einarbeitung diverser Rückmeldungen aus der Orientierungsveranstaltung, gab es vom 15. August bis zum 14. September 2022 eine öffentliche Auflage zum Projekt. Die öffentliche Auflage umfasste den Unterhaltsplan (Unterhaltssperimeter) mit dem entsprechenden Eigentümerverzeichnis sowie das Protokoll und die Präsentation zur Orientierungsveranstaltung vom 22. Juni 2022, in welcher das Sanierungsprojekt vorgestellt wurde. Während der Auflage gab es die Möglichkeit, zum Unterhaltsplan und den geplanten Eigentumsverhältnissen Einsprache zu erheben. In dieser Zeit gingen acht Einsprachen ein. Die Bereinigung dieser Einsprachen, die auf Grund der Gegebenheiten nicht das Sanierungsprojekt in Frage stellen, ist Aufgabe des Vorstandes der Unterhaltsgenossenschaft. Am 2. November 2022 erfolgte die Gründung der UHG Rüti mit 158 «Ja»- gegenüber 32 «Nein»-Stimmen. Gegen die Beschlussfassung gingen keine Rekurse ein. Damit die UHG Rüti ihre vollumfängliche Handlungsfähigkeit erlangt und die Wegparzellen, die im Sanierungsplan (Perimeter) enthalten sind, in das Eigentum der UHG Rüti übertragen werden können, braucht sie die Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Zürich. Um diese zu erlangen, müssen alle Einsprachen bereinigt sein. Der am 2. November 2022 konstituierte Vorstand der UHG Rüti konnte zwischenzeitlich alle Einsprachen bereinigen, so dass der Regierungsrat die Gründung der UHG Rüti am 13. November 2023 genehmigen konnte (RRB-2023-1058). Somit kann die UHG Rüti im Jahr 2024 ihre Tätigkeit aufnehmen und mit den geplanten Sanierungen beginnen, vorausgesetzt, dass die Gemeindeversammlung der Kostenbeteiligung zustimmt.

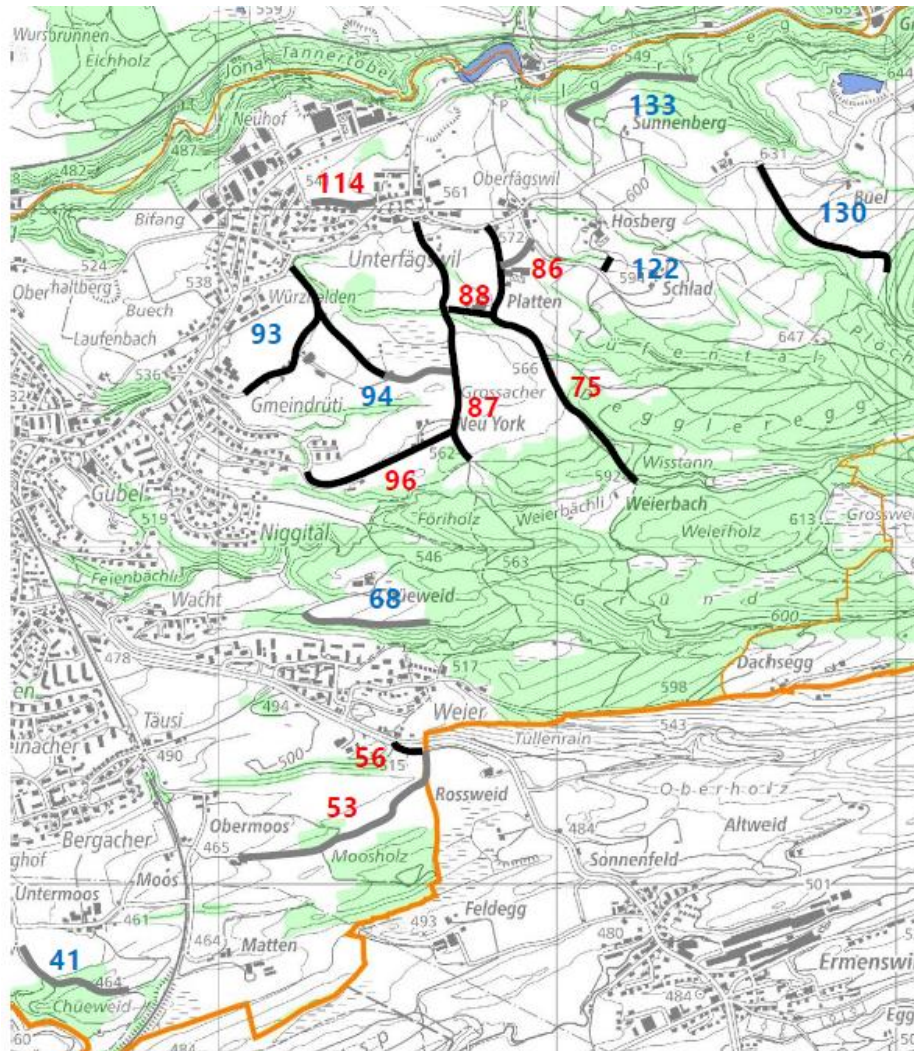
Die Höhe des Beitrages der Gemeinde zur Sanierung der Flurwege beläuft sich auf CHF 680'000.00 über einen Zeitraum von acht Jahren. Diese Ausgabenhöhe liegt nicht mehr in der Finanzkompetenz des Gemeinderats und muss vom Souverän gutgeheissen werden. Der Gemeinderat beantragt deshalb dem Souverän, die finanzielle Unterstützung der UHG Rüti zur Sanierung der Flurwege in der Höhe von CHF 680'000.00 zu bewilligen.

Sanierungsplan

Der im Auftrag der Gemeinde durch Gossweiler Ingenieure AG erarbeitete Sanierungsplan sieht die Sanierung von rund 6.5 km Flurwegen über acht Jahre vor (Vorarbeiten zur Gründung einer Unterhaltsgenossenschaft, Technischer Bericht, Gossweiler Ingenieure AG, Fassung vom 9. September 2022, Kapitel 5: Wegsanierung). Die Sanierung ist in zwei PWI (Periodische Wiederinstandstellung) über je vier Jahre aufgeteilt.

Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023
Finanzielle Unterstützung der Gemeinde Rüti zur Sanierung der Flurwege

PWI 1: 2024–2027, PWI 2: 2028–2031:



Text rot = PWI 1; Text blau = PWI 2;
Linie schwarz = Asphaltstrasse, Linie grau = Kiesstrasse

Flurweg Nr.	Kataster-Nr.	Massnahmenlänge in m		Strassencharakter
		Asphaltstr.	Kiesstrasse	
41	1521		430	Öffentlich
53	2537		110	Öffentlich
53	4695		570	Öffentlich
56	4693	100		Öffentlich
68	1706		370	LW / FW intensiv
75	1952	490		Öffentlich
75	5588	470		Öffentlich
86	1959		140	Öffentlich
87	1945	50		Öffentlich
87	1801	660		Öffentlich
87	2027	70		Öffentlich
88	1805	150		Öffentlich
93	7095	500		Öffentlich
94	1800	240	240	Öffentlich
96	6686	180		Öffentlich
96	6680	300		Öffentlich
114	6258		170	Öffentlich
122	1982	50		LW / FW intensiv
130	2748	550		LW / FW intensiv
133	4251		270	LW / FW intensiv
133	4252		300	LW / FW intensiv
		3'810	2'600	

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension «Begleiten» mit den Leitsätzen «Rüti geht verantwortungsvoll mit allen Ressourcen und seiner Infrastruktur um» und «Rüti bringt sich aktiv in Prozesse ein, mit welchen die regionale und kantonale Zukunft gestaltet wird» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben

Zusammenstellung der neuen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung:

Bezeichnung	Betrag CHF
Sanierungsbeitrag Gemeinde für PWI 1	340'000.00
Sanierungsbeitrag Gemeinde für PWI 2	340'000.00
Total	680'000.00

Die Kostenprognose wurde unter der Annahme berechnet, dass sämtliche Weginstallationen im vorhandenen Ausbaustandard ausgeführt werden (Kies bleibt Kies etc.). Die Genauigkeit beträgt grundsätzlich +/- 30 %.

Eine Unterhaltsgenossenschaft darf das Instrument der «Periodischen Wiederinstandstellungen (PWI)» anwenden, was ihr, im Gegensatz zu privaten Eigentümern, den Zugang zu Fördermitteln von Bund und Kanton ermöglicht. Die total veranschlagten Sanierungskosten belaufen sich auf CHF 985'000.00. Die veranschlagten Beteiligungen von Bund und Kanton belaufen sich auf total CHF 197'000.00. Der geplante Beitrag der Gemeinde an den Sanierungskosten der UHG Rüti beträgt insgesamt CHF 680'000.00. Die Restkosten sollen von der UHG getragen werden. Die Beiträge des Bundes sind vereinheitlicht nach Weglängen. In Talgebieten wird pro Kilometer chaussiertem Weg CHF 25'000.00 anerkannt. Der entsprechende Beitragssatz für den Kanton Zürich beträgt 27 %. Der Kanton unterstützt die PWI im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten in der Landwirtschaftszone mit einem Beitrag von 30 % im Talgebiet, von 35 % in der Hügelzone und von 40 % im Berggebiet. Im Wald beträgt die Beteiligung 35 %. Bundesbeiträge werden nur im Landwirtschaftsgebiet ausgerichtet. PWI im Wald erhalten keine Beiträge.

Sanierungskosten PWI 1

Kostenschätzung (+/- 30%); Stand 2021	Einh. [EH]	Menge	Einh.preis [Fr / EH]	Betrag [Fr]
Wegsanierung				
- Sanierung Asphaltstrassen	m	2'470		237'000
- Sanierung Kiesstrassen	m	990		60'000
- Erneuerung Entwässerungsanlagen	Annahme	1	15'000	15'000
- Anpassungen/Instandstellungsarbeiten	Annahme	1	10'000	10'000
- Unvorherzusehendes ca. 15 %, Rundung				50'000
Total			ca.	370'000
Nebenarbeiten				
- Bauabsteckungen	Annahme	1	4'000	4'000
- Belagsuntersuchungen	Annahme	1	2'000	2'000
- Durchlässe / Kanäle spülen	Annahme	1	2'000	2'000
- Unvorherzusehendes ca. 15 %, Rundung				1'000
Total			ca.	10'000
Nebenkosten & Drittleistungen				
- Plots / Kopien	Annahme	1	500	500
- Bewilligungsgebühren	Annahme	1	500	500
- Vermessungskosten	Annahme	1	3'000	3'000
- Unvorherzusehendes ca. 15 %, Rundung				1'000
Total			ca.	5'000
Technische Arbeiten				
- Sanierung Genossenschaftswege	ca. 10 % der Baukosten			35'000
- Qualitätssicherung				
Total			ca.	35'000
Total Instandstellung				420'000
MwSt. 7.7%, Rundung				30'000
TOTAL inkl. MwSt.				450'000
Kostenteiler				Anteil in Fr.
Gemeinde Rüti				340'000
Beiträge Bund und Kanton				90'000
UHG Rüti				20'000
Total				450'000

Sanierungskosten PWI 2

6.1.2 PWI 2				
Kostenschätzung (+/- 30%); Stand 2021	Einh. [EH]	Menge	Einh.preis [Fr / EH]	Betrag [Fr]
Wegsanierung				
- Sanierung Asphaltstrassen	m	1'340		235'000
- Sanierung Kiesstrassen	m	1'610		88'000
- Erneuerung Entwässerungsanlagen	Annahme	1	40'000	40'000
- Anpassungen/Instandstellungsarbeiten	Annahme	1	10'000	10'000
- Unvorherzusehendes ca. 15 %, Rundung				60'000
Total			ca.	435'000
Nebearbeiten				
- Bauabsteckungen	Annahme	1	4'000	4'000
- Belagsuntersuchungen	Annahme	1	2'000	2'000
- Durchlässe / Kanäle spülen	Annahme	1	2'000	2'000
- Unvorherzusehendes ca. 15 %, Rundung				1'000
Total			ca.	10'000
Nebenkosten & Drittleistungen				
- Plots / Kopien	Annahme	1	500	500
- Bewilligungsgebühren	Annahme	1	500	500
- Vermessungskosten	Annahme	1	3'000	3'000
- Unvorherzusehendes ca. 15 %, Rundung				1'000
Total			ca.	5'000
Technische Arbeiten				
- Sanierung Genossenschaftswege		ca. 10 % der Baukosten		45'000
- Qualitätssicherung				
Total			ca.	45'000
Total Instandstellung				495'000
MwSt. 7.7%, Rundung				40'000
TOTAL inkl. MwSt.				535'000
Kostenteiler				
				Anteil in Fr.
Gemeinde Rüti				340'000
Beiträge Bund und Kanton				107'000
UHG Rüti				88'000
Total				535'000

Kapital- und übrige Folgeaufwände und -erträge

Bei den Kapitalfolgekosten dieser Ausgabe legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung wird mit einem kalkulatorischen Zins von 1.07 % (aktuelle interne Verzinsung) auf das durchschnittliche gebundene Kapital gerechnet. Zusammenstellung für das erste ganze Betriebsjahr:

Bezeichnung	Basis CHF	Betrag CHF	
Planmässige Abschreibungen			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer		
Investitionsbeiträge für Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	10 Jahre	680'000.00	68'000.00
Verzinsung:			
Zinsaufwand		340'000.00	3'638.00
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)			71'638.00

Es werden weder betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) noch personelle Folgekosten erwartet.

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von insgesamt CHF 680'000.00 teilen sich in zwei Investitionen auf. Für die Realisierung des PWI 1, die im Jahr 2024 begonnen und im Jahr 2027 abgeschlossen werden soll, sind im Budget 2024 CHF 340'000.00 eingestellt. Die Ausgaben zur Realisierung der Sanierungsarbeiten im Rahmen des PWI 2 (2028–2031) sind weitere CHF 340'000.00 im Budget des Jahres 2028 eingestellt. Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 mit CHF 340'000.00 berücksichtigt. Die weiteren Ausgaben für das Planjahr 2028 werden ab Finanz- und Aufgabenplan 2028–2031 berücksichtigt. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 1089002.5660.00 INV00453 belastet.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für den Beschluss ist gemäss Gemeindeordnung Rüti vom 19. Mai 2019 Art. 15 Ziff. 6 in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2023-13 vom 22. August 2023, Unterhaltsgenossenschaft Flurwege – Finanzielle Beteiligung der Gemeinde an den Sanierungskosten – Antrag an die Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 – Verabschiedung, zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Thomas Stauber, Ressortvorsteher Umwelt

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss § 59 des Gemeindegesetzes und Art. 50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Die RGPK ist der Ansicht, dass die Vorlage sowohl die finanzielle und sachliche Angemessenheit als auch die finanzrechtliche Zulässigkeit erfüllt.

Die RGPK beantragt die Annahme des Antrags «Unterhaltsgenossenschaft Flurwege - Finanzielle Beteiligung der Gemeinde an Sanierungskosten».

4 Genehmigung der Kreditabrechnung Solar- und Klimainitiative GLP



Die Vorlage in Kürze

Mit Urnenbeschluss vom 17. Juni 2012 wurde ein Rahmenkredit von CHF 1.5 Mio. für die Umsetzung der Solarenergie- und Klima-Initiative GLP für den Zeitraum von 2014-2018 genehmigt. Die letzten Verpflichtungen (u.a. Fördergelder an Private), die im Sinne des Rahmenkredits gesprochen wurden, wurden 2023 ausbezahlt. Aufgrund dessen konnte nun die Kreditabrechnung erfolgen. Diese zeigt, dass von den total zur Verfügung gestandenen CHF 1.5 Mio. nur rund CHF 1.2 Mio. verwendet wurden. Der Kredit wurde um CHF 306'081.00 unterschritten.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Mit Urnenbeschluss vom 17. Juni 2012 wurde ein Rahmenkredit von CHF 1.5 Mio. für die Umsetzung der Solarenergie- und Klima-Initiative GLP für den Zeitraum von 2014-2018 genehmigt.

Die allgemein anregende Initiative bedurfte nach der Zustimmung zur Erheblich-Erklärung einer zweiten Abstimmung über die konkrete Umsetzung der Vorlage mit Bewilligung der Ausgabe für die Umsetzung des Initiativbegehrens.

Gemäss Initiative war vorgesehen, für die Umsetzungsmassnahmen während den Jahren 2014 bis 2018 jährlich rund CHF 0.3 Mio. aufzuwenden, was einem Rahmenkredit von CHF 1.5 Mio. über fünf Jahre entspricht. Diesem Kredit wurde an der Abstimmung vom 9. Juni 2013 mit 1'445 Ja- gegen 1'245 Nein-Stimmen zugestimmt.

Die Förderung beinhaltete gemäss Initiative drei Schwerpunkte: Förderung Solarenergie, Erhöhung erneuerbare Energien und Energieeffizienz, Senkung der Klimagasemissionen aus dem Stromverbrauch. Im Folgenden sind die drei Bereiche, in denen gemäss Initiative Aktivitäten ergriffen wurden, aufgeführt und mit Erläuterungen und Beispielen ergänzt:

Initiativtext:

«Solarenergie

*Erstellung eigener Photovoltaikanlagen der Gemeinde oder der Gemeindewerke
Unterstützung der Erstellung von Solaranlagen (Sonnenkollektor- und
Photovoltaikanlagen) Dritter»*

Umsetzungsmassnahmen:

- Errichtung von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Bauten und Anlagen in der Gemeinde Rütli
- Förderung von thermischen Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung mit einmaligen Investitionsbeiträgen (zusätzlich zum kantonalen Förderprogramm)
- Finanzielle und organisatorische Unterstützung grösserer Photovoltaikanlagen auf geeigneten Privatliegenschaften (z. B. Industriegebäuden, Scheunen) mit einmaligen Investitionsbeiträgen, Vermittlung von Contractingverträgen, etc.

Für die Nutzung der Sonnenenergie waren rund CHF 600'000.00 bis CHF 800'000.00 des Rahmenkredits von CHF 1.5 Mio. über fünf Jahre veranschlagt.

Initiativtext:

«Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

- *Angebot für ein Energie-Coaching bei Neubau und Sanierung von Liegenschaften, welches gemäss dem erreichten energetischen Standard mitfinanziert wird*
- *Aktive Information und Förderung von Energieeffizienz, Energiesparmassnahmen und Nutzung von erneuerbaren Energien in den Rütner Haushalten»*

Umsetzungsmassnahmen:

- Weiterführung der Energieberatung für Grundeigentümerschaften bestehender Gebäude mit finanzieller Beteiligung der Gemeinde an der Beratung
- Erstellung von Gebäude-Energieausweisen (GEAK) durch zertifizierte Experten
- Durchführung von Aktionen zur Information der Bevölkerung und zur Förderung von Energieeffizienz (z. B. Beiträge an energieeffiziente Haushaltgeräte, Verleih von Strommessgeräten, Beratungsangebot für Stromsparmassnahmen in den Haushalten und Betrieben, Stromsparmessung mit Wettbewerb, Informationsveranstaltungen etc.)
- Unterstützung und Finanzierung von Machbarkeits- und Projektstudien zur Nutzung von Abwärmepotenzialen und Wärmeverbunden sowie finanzielle Unterstützung für deren Umsetzung

Für die Förderung erneuerbarer Energien und für Energieeffizienzmassnahmen waren rund CHF 200'000 bis CHF 400'000 des Rahmenkredits von CHF 1.5 Mio. über fünf Jahre veranschlagt.

Initiativtext:

«*Strommix*

- *Senkung des CO₂-Ausstosses aus dem durch die Gemeindewerke abgegebenen Strom durch schrittweise Erhöhung von dessen ökologischer Qualität»*

Umsetzungsmassnahmen:

Dieser Punkt wurde 2012 mit einer Senkung des Atomstromanteils im Rütner Strommix von 80 % auf 40 % bereits teilweise erreicht. Mit Annahme der Initiative wurde eine weitere Senkung des Atomstromanteils auf 0 % im Standard-Angebot der Gemeindewerke realisiert. Für die Kundschaft bleibt es weiterhin möglich, die Qualität ihres bezogenen Stromes durch zertifizierten Ökostrom weiter zu verbessern.

Diese Massnahme hatte auf den Strompreis der Kundschaft keine Auswirkung. Sie galt nur für die Dauer des fünfjährigen Rahmenkredits.

Für die Senkung des Atomstromanteils waren rund CHF 500'000.00 des Rahmenkredits von CHF 1.5 Mio. über fünf Jahre veranschlagt

Zur Förderung der Solarenergie sowie zur Steigerung der erneuerbaren Energien wurde ein Förderprogramm für Private lanciert, die Förderbedingungen wurden in einem Förderreglement festgehalten. Der Gemeinderat setzte dieses Reglement auf den 1. Januar 2014 in Kraft (Beschluss Nr. 188 vom 3. Dezember 2013). Das Reglement wurde einmalig geringfügig angepasst (Beschluss Nr. 47 vom 21. Februar 2017).

Die folgende Tabelle zeigt auf, wieviel Geld für die drei Schwerpunktthemen (Förderung Solarenergie, Erhöhung Energieeffizienz, Senkung der Klimagasemissionen aus dem Stromverbrauch) basierend auf der Solar- und Klimainitiative geflossen ist.

Ausgaben Klimainitiative nach Schwerpunkten in CHF			
	Richtwert	Total	Differenz
Förderung Solar	700'000.00	658'142.00	41'585.00
Steigerung Energieeffizienz (z.B. Machbarkeitsstudien, Ausstellungen)	300'000.00	46'575.00	253'425.00
Verminderung Klimagase aus Strom	500'000.00	430'030.00	69'970.00
Administration	0.00	59'172.00	-59'172.00
Total	1'500'000.00	1'193'919.00	306'081.00

Die durch die Initiative geforderten Ausgaben von CHF 1.5 Mio. wurden um rund CHF 300'000.00 nicht ausgeschöpft.

Der Förderung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Rahmen der «Förderung Solar» wurde auf zwei Wegen Rechnung getragen, durch die Förderung privater Anlagen im Rahmen eines Förderprogramms sowie durch den Bau von Anlagen auf gemeindeeigenen Liegenschaften. Total wurden in der Sparte «Förderung Solar» CHF 658'142.00 ausgegeben. Im Rahmen des Förderprogramms wurden total rund CHF 440'000.00 ausbezahlt, die Mehrheit wurde für die Förderung von privaten Solar- oder Photovoltaikanlagen verwendet. Weitere rund CHF 220'000.00 wurde für den Bau von Photovoltaikanlagen auf gemeindeeigenen Liegenschaften aufgewendet. Im Bereich der Solarförderung wurde somit der Richtwert von CHF 700'000.00 um rund CHF 42'000.00 unterschritten.

Die grösste Abweichung zum Richtwert erfolgte im Bereich «Steigerung der Energieeffizienz». Hier wurden von den veranschlagten CHF 300'000.00 nur knapp CHF 50'000.00 verwendet. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass das hier veranschlagte Budget auch zur Förderung von Beratungsangeboten für Private gedacht war. Diese Beratungen wurden im Rahmen des Förderprogramms durchgeführt und dem Bereich «Förderung Solar» verrechnet, weil sie Teil des Energieförderprogramms waren und die Förderung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie hier die meisten Kosten verursachte. Leider war die Nachfrage nach Energieberatungen sehr bescheiden, was zu deutlich geringeren Ausgaben als geplant geführt hat. Die verrechneten Aufwendungen im Bereich «Steigerung der Energieeffizienz» lassen sich deshalb in zwei Positionen aufteilen: Sensibilisierungsaktionen und Machbarkeitsstudien. Unter anderem um auf die Förderangebote aufmerksam zu machen, führte man diverse Sensibilisierungsanlässe durch, wofür man rund CHF 27'500.00 verwendete. Für Machbarkeitsstudien verwendete man weitere knapp CHF 20'000.00.

Zur Minderung der Klimagasemissionen aus dem Stromkonsum wurden rund CHF 430'000.00 verwendet. Das veranschlagte Budget wurde hier um rund CHF 70'000.00 unterschritten. Für die Begleitung des Programms und Administrative Aufwendungen wurden rund CHF 60'000.00 ausgegeben.

Die letzten Verpflichtungen (u.a. Fördergelder an Private) die im Sinne des Rahmenkredits gesprochen wurden, wurden 2023 ausbezahlt. Der Rahmenkredit ist damit abgeschlossen.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension «Vorsorgen» mit dem Leitsatz «Rüti ist ein Vorbild als Energiestadt Gold und verfolgt die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung konsequent» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme «Umsetzung und Weiterentwicklung von Energiestadtmassnahmen» umgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben

Die Abrechnung des Bereichs Finanzen vom 30. Januar 2023 liegt vor und setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Konto	Betrag CHF
Personalaufwand (u.a. Tag- und Sitzungsgelder)	1089011.30xx.xx	1'659.20
Sachaufwand	1089011.31xx.xx	46'620.90
Transferaufwand (Förderbeiträge)	1089011.36xx.xx	1'095'686.10
Interne Verrechnung (u.a. Honorare Labelkosten)	1089011.39xx.xx	49'953.25
Total		1'193'919.45

Einnahmen

Bei den Einnahmen handelt es sich um Beiträge des Kantons für die Durchführung von Veranstaltungen.

Bezeichnung	Konto	Betrag CHF
Übriger Ertrag	1089011.43xx.xx	2'093.00
Total		2'093.00

Ausgabenabrechnung

Die abgerechneten Ausgaben sind geringer als die bewilligten Ausgaben.

Bezeichnung	Betrag CHF
Genehmigte Ausgaben vom 17. Juni 2014	1'500'000.00
Netto-Investitionsausgaben	1'191'826.45
Minderausgaben	308'173.55

Beilagen zur Kreditabrechnung

Der Ausgabenabrechnung liegen folgende Unterlagen bei:

- Übersicht und Detailkontoblätter pro Jahr

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Der Beschluss ist gemäss Gemeindeordnung Rütli vom 19. Mai 2019 Art. 15 Ziff. 6 in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2023-134 vom 5. September 2023, der Genehmigung der Kreditabrechnung Solar- und Klimainitiative GLP zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Thomas Stauber, Ressortvorsteher Umwelt

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss §59 des Gemeindegesetzes und Art.50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Die RGPK ist der Ansicht, dass die Vorlage sowohl die finanzielle und sachliche Angemessenheit als auch die finanzrechtliche Zulässigkeit erfüllt.

Die RGPK beantragt Annahme der Kreditabrechnung der «Solar- und Klimainitiative GLP».

5 Genehmigung der Teilrevision der Gebührenverordnung vom 15. Dezember 2021



Die Vorlage in Kürze

Die gültige Gebührenverordnung wurde im Hinblick auf die Einheitsgemeinde mittels Totalrevision neu aufgesetzt und von den Stimmberechtigten am 15. Dezember 2021 genehmigt. In der Zwischenzeit erfolgten Anpassungen im übergeordneten kantonalen Bürgerrecht (u.a. die Abschaffung der Einbürgerung mit Anspruch), welche Anpassungen in der Gebührenverordnung der Gemeinde Rüti ZH notwendig machen. Die damit notwendige Teilrevision wird genutzt, die Regelungen bezüglich Bürgerrechtswesen in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht zu bereinigen. Zusätzlich sollen auch die Bestimmungen bezüglich Betreibungs- und Gemeindeammannamt bereinigt werden. Bezüglich Bürgerrechtswesen betrifft dies die Artikel 40 bis 44. Beim Betreibungs- und Gemeindeammannamt sind die Art. 83 bis 85 betroffen.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Die gültige Gebührenverordnung wurde im Hinblick auf die Einheitsgemeinde mittels Totalrevision neu aufgesetzt und von den Stimmberechtigten am 15. Dezember 2021 genehmigt. In der Zwischenzeit erfolgten Anpassungen im übergeordneten kantonalen Bürgerrecht (u.a. die Abschaffung der Einbürgerung mit Anspruch), welche Anpassungen in der Gebührenverordnung der Gemeinde Rüti ZH notwendig machen. Die damit notwendige Teilrevision wird genutzt, die Regelungen bezüglich Bürgerrechtswesen in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht zu bereinigen. Zusätzlich sollen auch die Bestimmungen bezüglich Betreibungs- und Gemeindeammannamt bereinigt werden.

Bürgerrechtswesen

Die Gebühren bezüglich Bürgerrechtswesen werden in den Artikeln 40 bis 44 der Gebührenverordnung geregelt. Die unter Art. 41 geregelten Einbürgerungen mit und ohne Anspruch sind im gültigen übergeordneten Recht nicht mehr vorgesehen. Art. 41 ist somit entsprechend anzupassen.

Allgemein regelt Art. 40 die Gebühren für Schweizerinnen und Schweizer, Art. 41 diejenigen für Ausländerinnen und Ausländer und Art. 43 die gemeinsamen Bestimmungen für alle Bewerbenden um das Gemeindebürgerrecht. Da die Bestimmungen für ausländische und Schweizer Bewerbende neu grundsätzlich gleich sind (Bewerbende unter 20 Jahren gemäss kantonaler Bürgerrechtsverordnung, Bewerbende über 20 Jahre in der Kompetenz des Gemeinderates) sollen die entsprechenden Regelungen neu unter Art. 43 geführt werden.

Zusätzlich soll Art. 43 Abs. 4 (Gebühren für Bewerbende bis 25 Jahre) aufgehoben werden, da die entsprechenden Gebühren neu in Art. 43 Abs. 1 und 2 geregelt sind.

Betreibungs- und Gemeindeammannamt

Die Gebühren für das Betreibungs- und Gemeindeammannamt werden in den Art. 83 – 85 geregelt. Art. 83 und 84 sind dabei jedoch eher umständlich und daher möglicherweise missverständlich formuliert. Sie können den Eindruck vermitteln, dass der Gemeinderat die entsprechenden Gebühren festlegen kann. Diese sind jedoch abschliessend im übergeordneten Recht geregelt. Die aktuelle Teilrevision soll daher genutzt werden, diese beiden Artikel in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht zu bereinigen.

Art. 85 regelt die Beteiligung der Anschlussgemeinden an den Aufwendungen und Erträgen des Betreibungs- und Gemeindeammannamts. Diese Regelungen sind hier jedoch sachfremd. Sie sind in den entsprechenden Anschlussverträgen abschliessend geregelt. Der Artikel ist daher aufzuheben.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Kein Bezug zu Rüti leben Rüti gestalten.

Finanzielle Auswirkungen

Das Geschäft hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für die Genehmigung der Teilrevision der Gebührenverordnung ist gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2023-126 vom 5. September 2023 der Genehmigung der Teilrevision der Gebührenverordnung zuzustimmen.

Referentin: Gemeindepräsidentin Yvonne Bürgin

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss § 59 des Gemeindegesetzes und Art. 50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Die RGPK ist der Ansicht, dass die Vorlage sowohl die finanzielle und sachliche Angemessenheit als auch die finanzrechtliche Zulässigkeit erfüllt.

Die RGPK beantragt die Annahme des Antrags zur Teilrevision der Gebührenverordnung.

6 Genehmigung des Budgets 2024 und Festsetzung des Steuerfusses 2024 auf 119 % der Politischen Gemeinde

Die Vorlage in Kürze

Der Gemeinderat Rüti unterbreitet der Gemeindeversammlung das Budget 2024 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 0.1 Mio. bei gleichbleibenden Steuerfuss von 119 %.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Das Budget 2024 der Gemeinde Rüti sieht einen Ertragsüberschuss von CHF 0.1 Mio. bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 119 % vor. Der Ertrag im Steuerhaushalt reduziert sich um CHF 2.3 Mio. gegenüber dem Budget 2023, der Aufwand um CHF 0.8 Mio. Zur Verbesserung des Haushaltssaldos tragen insbesondere die erwarteten Mehreinnahmen aus den Gemeindesteuern bei. Trotz der geplanten Umsetzung der kalten Progression und der Senkung des Steuerfusses ab dem Jahr 2023 wird erwartet, dass die Gemeindesteuereinnahmen um rund CHF 1.0 Mio. gegenüber Budget 2023 steigen werden. Dies ist unter anderem auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Ebenso spielt eine Rolle, dass in den vergangenen Jahren die Steuereinnahmen eher zurückhaltend budgetiert wurden. Die aktuellen Daten für das laufende Jahr zeigen ebenfalls deutlich, dass die Steuereinnahmen höher ausfallen werden als im Budget 2023 veranschlagt.

Im Bereich der Grundsteuern wird weiterhin die bewährte Praxis aus den Vorjahren beibehalten, bei der der aktuelle Vorjahreswert als Budgetgrundlage verwendet wird. Dies führt zu einer Verbesserung des Haushaltssaldos um CHF 0.4 Mio. Zusätzlich wird die Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank auf das Niveau des Vorjahres angehoben. Erwartete Minderausgaben im Bereich gesetzliche wirtschaftliche Hilfe sowie den Beiträgen an die Pflegefinanzierung tragen zur Entlastung bei.

Die Verschlechterung der Erfolgsrechnung ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Neben dem Wegfall eines einmaligen Buchgewinns durch den Verkauf des Grundstücks Hinter Brunnenbüel an die Gemeinde Dürnten sind vor allem die erheblich gestiegenen Kosten im Bereich auswärtige Sonderschulen von Bedeutung sowie die gestiegenen Personalkosten. Der Grossteil dieser Personalkostensteigerung entfällt auf das Ressort Bildung im Bereich der kantonal- und den kommunalangestellten Lehrpersonen, u.a. bedingt durch zusätzliche Klassen in allen Stufen. Die übrigen Veränderungen sind auf

den Anstieg der Beschäftigungszahlen in den Ressorts Präsidiales, Gesellschaft, Bau, Sicherheit und Umwelt zurückzuführen. Für Lohnentwicklungen, als Teuerung von 2.2 % und individueller Lohnerhöhungen von 0.6 %, sind CHF 0.4 Mio. im Budget vorgesehen.

Finanzpolitische Reserve

Der Gemeinderat beantragt eine Einlage in Höhe von CHF 1.0 Mio. aufgrund der erwarteten Rückabwicklung durch den Kanton Zürich infolge des Verwaltungsgerichtsentscheides in Sachen Versorgertaxen der Kinder- und Jugendhilfe. Es wird mit einer Rückforderung von rund CHF 2.0 Mio. zu Gunsten des Gemeindehaushalts gerechnet. Die Hälfte dieses aussergewöhnlichen Erlöses soll in die finanzpolitische Reserve umgebucht werden.

Diese Reserve dient dazu, künftige Schwankungen in der Erfolgsrechnung auszugleichen und ermöglicht so eine stabile Steuerfusspolitik. Darüber hinaus erlauben zukünftige Entnahmen einen Eigenkapitalabbau, ohne dabei Gefahr zu laufen, den mittelfristigen Ausgleich nicht zu erreichen. Dies wird der Gemeinde Rüti ermöglichen, über mehrere Jahre hinweg von diesem einmaligen aussergewöhnlichen Ertrag zu profitieren und nicht nur im Jahr 2024.

Nettoinvestitionen

Im Budget 2024 des steuerfinanzierten Haushalts sind CHF 4.6 Mio. mehr eingestellt als noch 2023. Es sind Nettoinvestitionen des Verwaltungsvermögens von CHF 13.7 Mio. für öffentliche Aufgaben geplant. Zusammen mit den budgetierten CHF 7.1 Mio. des Gebührenhaushaltes ergeben sich CHF 20.8 Mio. Nettoinvestitionsausgaben im Verwaltungsvermögen. Die hohe Investitionssumme im steuerfinanzierten Bereich ist, nebst des Bereiches Schulliegenschaften, mit dem geplanten Holzmodulbau Ferrach (CHF 3.0 Mio.), vor allem auf die geplante Umsetzung des Wärmeverbundes (CHF 4.3 Mio.) zurückzuführen. Die Nettoinvestitionen im Finanzvermögen liegen bei CHF 2.5 Mio.

Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027

Der mittelfristige Haushaltsausgleich für den Zeitraum von 2020 bis 2027 weist einen Ertragsüberschuss von CHF 5.3 Mio. auf. Trotz dieses positiven Ergebnisses stellen die erwarteten Entwicklungen in den kommenden Jahren eine grosse Herausforderung für die Finanz- und Aufgabenplanung dar.

Die absehbaren Aufwandüberschüsse haben auch Auswirkungen auf die zukünftige Finanzierung. Die geplanten umfangreichen Investitionen werden nicht mehr aus eigener Kraft finanziert werden können, was wiederum zu einer Zunahme der langfristigen Finanzverbindlichkeiten bzw. Abbau des Nettovermögens hinzu zu einer Nettoschuld führen wird. Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass die tatsächlichen Finanzergebnisse besser ausfallen und nicht alle geplanten Investitionen in vollem Umfang realisiert werden.

Budget 2024

Aufwand:	CHF	165'127'700.00
Ertrag:	CHF	165'273'500.00
Ertragsüberschuss:	CHF	145'800.00
Interner Zinssatz:		1.07 %

Finanzplanung 2024-2027

Erfolgsrechnung Rechnung, Steuerhaushalt		
Saldo Budget 2024 (Antrag Gemeindeversammlung)	CHF	0.1 Mio.
Ertrag, Verschlechterung	CHF	-0.7 Mio.
Aufwand, Verschlechterung	CHF	-3.8 Mio.
Saldo Planjahr 2027	CHF	-2.9 Mio.
Erwartete Nettoinvestitionen, Steuerhaushalt	CHF	55.2 Mio.
Erwartete Nettoinvestitionen, Gebührenhaushalt	CHF	36.8 Mio.
Mittelfristiger Ausgleich 2018-2027	CHF	+5.3 Mio.

Ein Auszug aus dem 225-seitigen Budget 2024 ist als Anhang unten wiedergegeben. Das vollständige Budget 2024 sowie der Finanz- und Aufgabenplan 2024-2027 stehen als pdf-Dokumente unter www.rueti.ch, Bereich Finanzen, zur Verfügung oder können bei der Abteilung Präsidiales eingesehen werden.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Die Vorlage verfolgt die Dimension Vorsorgen mit dem Leitsatz «Rüti orientiert sich mit seinem Steuerfuss am Bezirksdurchschnitt und finanziert seine Investitionen weitgehend aus eigenen Mitteln.» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Finanzielle Auswirkungen

Das Geschäft hat keine direkten finanzielle Auswirkungen.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für den Beschluss ist gemäss Art. 15 Ziff. 1 und 2 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2023-128 vom 5. September 2023, Genehmigung des Budget 2024 und des Steuerfusses 2024 auf 119 %, zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Bruno Rüegg, Ressortvorsteher Finanzen

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK nimmt das ausgeglichene Budget und die Beibehaltung des Steuerfusses von 119% zur Kenntnis. Die RGPK ist der Ansicht, dass zukünftig weitere Steuerfussenkungen möglich sind, um dem vom Gemeinderat gesetzten Ziel eines Steuerfusses in der Höhe des Bezirksdurchschnittes näher zu kommen.

Die Rückzahlung der vom Kanton in der Vergangenheit zu Unrecht eingeforderten Versorgertaxen von 2 Mio. Fr. ist eine einmalige Angelegenheit. Die RGPK erachtet es deshalb als sinnvoll, die Hälfte davon in die finanzpolitische Reserve einzulegen.

Die RGPK ist besorgt über das ungebremst hohe Stellenwachstum im Gemeindehaushalt. Im Jahr 2024 sind 8% Stellenzuwachs budgetiert. Neue Stellen sind wiederkehrende Ausgaben und werden die Gemeinde in Zukunft finanziell stark belasten. Wir ermahnen den Gemeinderat, hier endlich mehr Zurückhaltung zu üben und die Organisation und die Leistungen regelmässig auf Verzichtbares zu überprüfen.

Die RGPK fordert den Gemeinderat auf, die neue Klimaverordnung in seiner Immobilienstrategie konsequent zu berücksichtigen.

Die RGPK beantragt die Annahme des Budgets 2024 und des Steuerfusses von 119%.





Impressum

Herausgeberin	Gemeindeverwaltung Rütli www.rueti.ch , info@rueti.ch
Druck	Gemeindeverwaltung Rütli
Papier	Refutura Recycling aus 100 % Altpapier
Auflage	150 Exemplare
Bild Quelle	Gemeindeverwaltung