

## **EINLADUNG**

---

Wir laden alle Stimmberechtigten zur

## **GEMEINDEVERSAMMLUNG**

---

der Gemeinde Embrach auf

**Montag, 27. Juni 2022, 19.00 Uhr**

---

in das Gemeindehaus ein.



Link zu den Unterlagen

---

Für die Parkierung von Personenwagen stehen die Parkplätze beim Gemeindehaus und an der Winklerstrasse zur Verfügung.

Gemeinde Embrach

---

Dorfstrasse 9 | 8424 Embrach | 044 866 36 40 | [gemeinde@embrach.ch](mailto:gemeinde@embrach.ch) | [www.embrach.ch](http://www.embrach.ch)



## **TRAKTANDEN**

1. Jahresrechnung 2021  
Abnahme der Jahresrechnung
2. Verordnung über die Wasserversorgung  
Festsetzung
3. Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds  
Festsetzung
4. Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze  
Festsetzung
5. Umsetzung Entwicklungs- und Nutzungskonzept  
Grundstück Im Chängel – Vergabe im Baurecht
6. Umsetzung Entwicklungs- und Nutzungskonzept  
Schützenhausareal - Grundsatzentscheid Vergabe im Baurecht
7. Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes

\*\*\* Ende des geschäftlichen Teils \*\*\*

## 8. Verabschiedung Behördenmitglieder

Im Anschluss an den geschäftlichen Teil der Gemeindeversammlung findet die offizielle Verabschiedung aller Behördenmitglieder statt, welche während oder auf Ende der Amtsdauer 2018/2022 ihren Rücktritt eingereicht haben bzw. ab der Amtsdauer 2022/2026 nicht mehr im Amt sind.

## **ANFRAGERECHT**

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeinderat.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekanntgegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

(Siehe § 17 des Gemeindegesetzes)

## Jahresrechnung 2021 - Genehmigung

---

### ANTRAG

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Jahresrechnung 2021 wird gestützt auf Art. 12 der Gemeindeordnung wie folgt genehmigt (alle Beträge in Fr.)

#### **Erfolgsrechnung**

Aufwand	52'820'697.44
Ertrag	<u>55'654'888.88</u>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>2'834'191.44</b>

#### **Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen**

Ausgaben	4'699'980.15
Einnahmen	<u>1'811'801.37</u>
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>2'888'178.78</b>

#### **Investitionsrechnung Finanzvermögen**

Ausgaben	52'000.00
Einnahmen	<u>555'201.80</u>
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-503'201.80</b>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss (zweckfreies Eigenkapital) zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 66'801'687.89.

# Bericht zur Jahresrechnung 2021

---

## 1. Vorwort des Gemeinderates

Die Jahresrechnung 2021 zeigt ein um 3,7 Mio. Franken besseres Ergebnis als veranschlagt. Die Hauptgründe dafür sind:

- Im Bereich Steuern fielen die Grundstückgewinnsteuern 0,9 Mio. Franken höher aus als budgetiert. Im Budget waren 2,3 Mio. Franken (langjähriger Durchschnitt) eingesetzt.
- Im Weiteren können 2,0 Mio. Franken höhere Steuereinnahmen ausgewiesen werden. Diese sind auf ausserordentliche Erträge von natürlichen und juristischen Personen zurückzuführen. Zudem wirkt sich die bis anhin stabile Wirtschaftslage positiv auf das Resultat aus.
- Nur im Bereich Gesellschaft (stationäre und ambulante Pflege) fielen deutlich höhere Kosten an. In den übrigen Bereichen wurden die Budgets nicht vollständig beansprucht.

Dieses Ergebnis ist sehr erfreulich, stärkt das Eigenkapital und die Liquidität und damit die Vorsorge für anspruchsvolle Zeiten mit höheren Investitionen. Mit dem fünften ausserordentlichen Abschluss in Folge und der damit verbundenen hohen Selbstfinanzierung konnten die Investitionen der letzten 10 Jahre ohne Neuverschuldung erfolgreich bewältigt werden.

Ausblick:

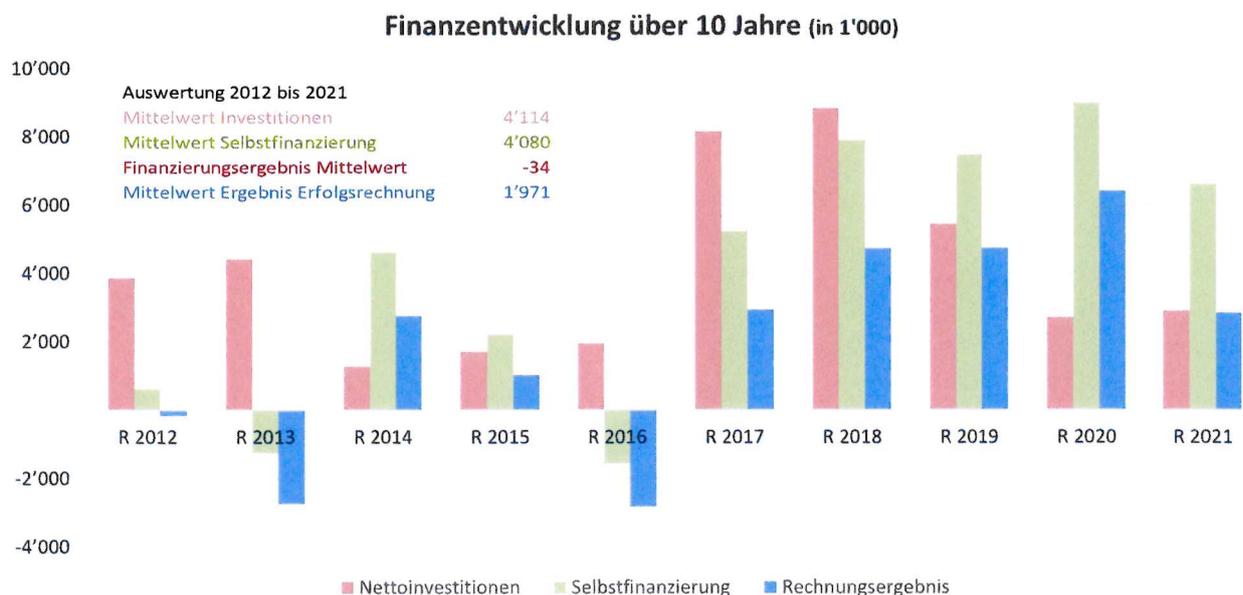
Die ersten Berechnungen des Kantons für die Entwicklung der Steuerkraft lassen darauf schliessen, dass im Jahr 2023 die für Embrach wichtigen Finanzausgleichszahlungen intakt sind (Basis bildet die Steuerkraft 2021). Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeindesteuern 2023 weiterhin stabil auf dem Niveau der Vorjahre bleiben.

## 2. Erfolgsrechnung

### 2.1 Erfolgsrechnung im Überblick

(alle Zahlen in 1'000)

	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
<b>Finanzen und Steuern (Nettoertrag)</b>	37'828	39'823	34'550	37'687	3'137
<b>Stabstellen</b>	1'835	1'916	2'251	2'042	-209
<b>Soziales</b>	8'054	8'495	8'484	8'374	-110
<b>Gesellschaft</b>	3'059	3'333	3'372	3'769	397
<b>Bau und Planung</b>	1'085	1'167	1'024	965	-59
<b>Infrastruktur</b>	5'261	4'781	5'657	5'243	-414
<b>Bevölkerungsdienste</b>	2'015	2'347	2'416	2'261	-155
<b>Bildung</b>	11'783	11'381	12'220	12'198	-22
<b>Ergebnis</b> Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	<b>4'736</b>	<b>6'402</b>	<b>-873</b>	<b>2'834</b>	<b>3'707</b>



## Erfolgsrechnung im Detail mit Abweichungsbegründungen

### Finanzen und Steuern

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
111	Finanzen	Verwaltung Finanzen und Steuern	81	156	191	185	-6
		Allgemeine Gemeindesteuern	-22'009	-22'495	-20'075	-22'038	-1'963
		Sondersteuern (GGST)	-2'294	-3'527	-2'300	-3'209	-909
		Finanzausgleich	-13'140	-12'989	-11'830	-11'830	
		Kapitaldienst	78	130	118	165	48
		Buchgewinne und -verluste	8	-227		-51	-51
		Industrie, Gewerbe, ZKB	-702	-995	-653	-909	-256
		Informatik (ICT)	149	124			
		Zweckgebundene Zuwendungen					
		<b>Total Finanzen</b>	<b>-37'828</b>	<b>-39'823</b>	<b>-34'550</b>	<b>-37'687</b>	<b>-3'137</b>
		<b>Total Finanzen und Steuern</b>	<b>-37'828</b>	<b>-39'823</b>	<b>-34'550</b>	<b>-37'687</b>	<b>-3'137</b>

### Abweichungsbegründungen

(- = Mehrertrag / Minderaufwand; + = Mehraufwand / Minderertrag)

<b>1111</b>	<b>Allgemeine Gemeindesteuern</b> Die höheren Steuereinnahmen im Rechnungsjahr erfolgten aufgrund ausserordentlicher Erträge und guter Wirtschaftslage. Die provisorischen Rechnungen wurden vermehrt den tatsächlichen Verhältnissen angepasst (-921'). Die Steuereinnahmen von früheren Jahren sind sehr variabel. Sie zeigen die gute wirtschaftliche Lage der Vorjahre (-506'). Bei den Steuerauscheidungen kann es zu jährlichen Schwankungen je nach Einschätzungsfortschritt bzw. -rhythmus führen. Die Steuerauscheidung ist auch abhängig vom Kantonalen Steueramt, da dieses zum Teil mehrere Jahre gleichzeitig prüft und folglich in einem Jahr mehrere Perioden abrechnet. Die Haupttätigkeit der Steuerauscheidung findet im 4. Quartal statt, daher ist der Ertrag bis Ende Jahr nicht absehbar (-145'). Für die Quellensteuern hatte das Kantonale Steueramt im Vorjahr eine neue Software eingeführt, welche die Rechnungsstellung verzögerte. Rund 25 % der gesamten Bruttoerträge sind erst im Dezember 2020 eingegangen und wurden den Gemeinden im Folgejahr gutgeschrieben (-267').	-1'963
<b>1112</b>	<b>Sondersteuern (GGST)</b> Der Mehrertrag bei den Grundstückgewinnsteuern widerspiegelt die hohe Bautätigkeit und zeigt, dass Wohneigentum bedingt durch die tiefen Zinsen weiterhin als Renditeobjekt gefragt ist.	-909
<b>1114</b>	<b>Kapitaldienst</b> Negativzinsen aufgrund der hohen Liquidität und der Senkung der Schwellenwerte durch die Banken. Es wird laufend nach Lösungen gesucht.	48
<b>1115</b>	<b>Buchgewinne und -verluste</b> Verkauf Teilfläche Grundstück Kat.-Nr. 1943 (Teil Strassenparzelle im Knoten Stations-/Rheinstrasse).	-51
<b>1116</b>	<b>Industrie, Gewerbe, ZKB</b> Um Kanton und Gemeinden in der Bewältigung der Corona-Krise zu unterstützen, schüttete die ZKB zusätzlich eine nicht zweckgebundene Corona-Sonderdividende aus.	-256

## Stabsstellen

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
110	Präsidiales	Abstimmungen, Wahlen, RPK	103	71	70	80	10
		Gemeinderat	312	298	309	292	-16
		Allgemeine Verwaltung	248	239	122	101	-21
		Stabsstelle Ratsbüro	938	541	541	559	18
		Stabsstelle Personal		474	574	486	-88
		Stabsstelle ICT			339	326	-13
		Friedensrichter	8	7	9	14	5
		<b>Total Präsidiales</b>		<b>1'608</b>	<b>1'629</b>	<b>1'964</b>	<b>1'858</b>
113	Betreibungsamt	Betreibungs- und Gemeindeammannamt					
		Betreibungsamt (Anteil Embrach)	-2	79	68	-18	-85
		<b>Total Betreibungsamt</b>	<b>-2</b>	<b>79</b>	<b>68</b>	<b>-18</b>	<b>-85</b>
114	Kultur	Kultur allgemein	60	29	61	45	-16
		Gemeindebibliothek	169	178	158	157	-1
		<b>Total Kultur</b>	<b>229</b>	<b>208</b>	<b>219</b>	<b>202</b>	<b>-17</b>
		<b>Total Stabsstellen</b>		<b>1'835</b>	<b>1'916</b>	<b>2'251</b>	<b>2'042</b>

### Abweichungsbegründungen

(- = Mehrertrag / Minderaufwand; + = Mehraufwand / Minderertrag)

1104	<b>Stabsstelle Personal</b> Der Personalausflug und das Personalesen sowie diverse Schulungen und Kurse konnten nicht stattfinden (-61'). Die budgetierten Personalkosten für eine Lehrabgängerstelle wurden nicht beansprucht (-30).	-88
1131	<b>Betreibungsamt (Anteil Embrach)</b> Im Jahr 2021 verzeichnete das Amt eine signifikante Zunahme der Arbeit in praktischen allen Bereichen. In der Folge wurden mehr Gebühren eingenommen. Entsprechend höher ist der Ertragsüberschuss ausgefallen. Dieser wurde der Gemeinde Embrach anteilmässig gutgeschrieben.	-85

## Soziales

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
120	Soziales	Verwaltung Soziales	692	867	879	993	114
		Invalidität	34	7	37	28	-9
		Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	2'657	2'390	2'944	2'616	-328
		Arbeitsintegration	251	320	380	286	-94
		Asylbewerberbetreuung	112	48	34	-129	-163
		Soziale Wohlfahrt übriges	568	616	594	794	200
		Alimentenbevorschussung	170	145	150	132	-18
		Jugendbetreuung	514	592	607	586	-21
		<b>Total Soziales</b>	<b>4'998</b>	<b>4'986</b>	<b>5'626</b>	<b>5'306</b>	<b>-320</b>
121	Berufsbeistandschaften	Berufsbeistandschaften Embrachertal				60	60
		Berufsbeistandschaften (Anteil Embrach)	305	771	250	496	246
		<b>Total Berufsbeistandschaften</b>	<b>305</b>	<b>771</b>	<b>250</b>	<b>555</b>	<b>305</b>
122	Sozialversicherungen	Verwaltung Sozialversicherungen	210	240	150	174	24
		Krankenversicherung	37	-17	-1	-5	-4
		Zusatzleistungen zur AHV	1'301	1'201	1'187	1'112	-75
		Zusatzleistungen zur IV	1'089	1'205	1'172	1'143	-29
		Beihilfen	86	102	97	89	-8
		Zusatzleistungen übriges	28	6	3		-3
		<b>Total Sozialversicherungen</b>	<b>2'751</b>	<b>2'737</b>	<b>2'608</b>	<b>2'513</b>	<b>-95</b>
<b>Total Soziales</b>			<b>8'054</b>	<b>8'495</b>	<b>8'484</b>	<b>8'374</b>	<b>-110</b>

### Abweichungsbegründungen

(- = Mehrertrag / Minderaufwand; + = Mehraufwand / Minderertrag)

1200	<b>Verwaltung Soziales</b> Durch die Kündigung der Abteilungs- und Bereichsleitung erfolgte ein Neuaufbau, was zu Mehrkosten im personellen Bereich führte.	114
1202	<b>Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe</b> Die Fallzahlen sind seit 2019 auf einem konstant tiefen Niveau stabil. Der erwartete und budgetierte Anstieg infolge der Coronapandemie ist bis heute noch nicht spürbar.	-328
1203	<b>Arbeitsintegration</b> Die Klienten konnten innerhalb der gemeindeinternen Fachstelle Arbeitsintegration begleitet und vermittelt werden. Deshalb wurden wenige Personen an externe Einsatzprogramme zugewiesen.	-94
1204	<b>Asylbewerberbetreuung</b> Nachzahlungen IV-Renten (1 Fall rückwirkende ZL Gutsprache).	-163
1205	<b>Soziale Wohlfahrt übriges</b> Aus der Leistungsvereinbarung mit dem Kompetenzzentrum Pflege und Gesundheit (KZU) mussten drei Verlustscheine subsidiär übernommen werden (111'). Dazu stiegen die Kosten bei der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) an (145').	200
1210	<b>Berufsbeistandschaften Embrachertal</b> Abschlusskosten Auslagerung BBE inkl. maximalem Selbstbehalt für Schadenfall.	60
1211	<b>Berufsbeistandschaften</b> Durch eine starke Zunahme der Fälle (+10%) und gleichzeitiger Zunahme der Einwohnerzahlen erhöhte sich der Beitrag an die Berufsbeistandschaften Embrach. Zusätzlich schlagen die Kosten der Mandatsenschädigung zu Buche. Diese wurden infolge der Auslagerung bereits 2021 (anstelle 2022) fällig.	246
1222	<b>Zusatzleistungen zur AHV</b> Leichter Rückgang der Fallzahlen.	-75
1223	<b>Zusatzleistungen zur IV: Leichter Rückgang der Fallzahlen.</b>	-29

## Gesellschaft

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
130	Alter und Pflege	Stationäre Krankenpflege	1'874	2'076	1'900	2'292	392
		Ambulante Krankenpflege	480	453	507	639	133
		Alterszentrum Embrachertal	29	1	15	15	
		Altersarbeit	50	99	147	79	-68
		<b>Total Alter und Pflege</b>	<b>2'433</b>	<b>2'628</b>	<b>2'569</b>	<b>3'025</b>	<b>456</b>
131	Gesundheitsprävention	Gesundheitsprävention	116	130	142	129	-13
		<b>Total Gesundheit</b>	<b>116</b>	<b>130</b>	<b>142</b>	<b>129</b>	<b>-13</b>
132	Familie und Jugend	Familie und Jugend	436	502	602	554	-48
		<b>Total Familie und Jugend</b>	<b>436</b>	<b>502</b>	<b>602</b>	<b>554</b>	<b>-48</b>
133	Integration	Integration	74	73	59	60	1
		<b>Total Integration</b>	<b>74</b>	<b>73</b>	<b>59</b>	<b>60</b>	<b>1</b>
<b>Total Gesellschaft</b>			<b>3'059</b>	<b>3'333</b>	<b>3'372</b>	<b>3'769</b>	<b>397</b>

### Abweichungsbegründungen

(- = Mehrertrag / Minderaufwand; + = Mehraufwand / Minderertrag)

1300	<b>Stationäre Krankenpflege</b> Die Pflage tage des Regionalen Alterszentrums Embrachertal sanken im laufenden Jahr um 3.4 % von 13'036 auf 12'601 Pflage tage. Die Abweichung zum Budget resultiert durch die Anhebung des Ansatzes für ungedeckte Pflagekosten von Fr. 4.20 auf Fr. 9.20, welche erst nach Verabschiedung des Budgets bekannt wurde (78'). Im Kompetenzzentrum Pflege und Gesundheit KZU stiegen im Vergleich zum Vorjahr sowohl die gesamthaften Pflage tage (von 6'892 auf 8'051) als auch die durchschnittliche Pflage stufe (von 6.98 auf 7.32) an (309').	392
1301	<b>Ambulante Krankenpflege</b> Spürbarer Anstieg der privaten Spitexleistungen.	133
1303	<b>Altersarbeit</b> Abschluss Alterskonzept erst im Jahr 2022.	-68
1320	<b>Familie und Jugend</b> Budgetierte Aufwendungen für Frühförderung nicht ausgeschöpft.	-48

## Bau und Planung

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
140	Bau und Planung	Bauwesen	215	335	139	-25	-164
		Planung	99	108	172	176	5
		Feuerpolizei	87				
		Vermessung	35	13	40	20	-20
		Regionalverkehr, ZVV	812	871	833	950	117
		Energieversorgung, EKZ	-163	-160	-160	-156	4
		<b>Total Bau und Planung</b>	<b>1'085</b>	<b>1'167</b>	<b>1'024</b>	<b>965</b>	<b>-59</b>
<b>Total Bau und Planung</b>			<b>1'085</b>	<b>1'167</b>	<b>1'024</b>	<b>965</b>	<b>-59</b>

### Abweichungsbegründungen

(- = Mehrertrag / Minderaufwand; + = Mehraufwand / Minderertrag)

1400	<b>Planung</b> Die Ingenieurrechnungen sind aufgrund der hohen Bautätigkeit höher ausgefallen (166'). Jedoch konnten für Baubewilligungsgebühren höhere Einnahmen verzeichnet werden (-307).	-164
1404	<b>Regionalverkehr, ZVV</b> Das Defizit des Zürcher Verkehrsverbands ist durch die angeschlossenen Gemeinden zu tragen.	117

## Infrastruktur

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
150	Tiefbau	Tief- und Strassenbau	419	88	116	115	
		Baulicher Unterhalt Gemeindestrassen	162	453	659	594	-65
		Strassenbeleuchtung	105	194	226	132	-94
		<b>Total Tiefbau</b>	<b>687</b>	<b>735</b>	<b>1'001</b>	<b>841</b>	<b>-159</b>
151	Forst und Werke	Verwaltung Werkbetrieb	245	162	247	140	-106
		Betriebsunterhalt Gemeindestrassen	132	100	184	162	-22
		Verwaltung Forstbetrieb	267	268	401	392	-9
		Forstwirtschaft	-117	-113	-55	-62	-7
		Holzernte	-212	-140	-227	-309	-82
		Parkanlagen	70	73	109	94	-15
		Landwirtschaft	14	8	21	11	-10
		Jagd und Fischerei	-2	-2		-23	-23
		Naturschutz	13	16	14	26	12
	<b>Total Forst und Werke</b>	<b>410</b>	<b>372</b>	<b>694</b>	<b>431</b>	<b>-263</b>	
153	Gewässer	Öffentliche Brunnen	37	82	51	31	-20
		Abwasserbeseitigung					
		Gewässerunterhalt	34	29	24	23	-2
	<b>Total Gewässer</b>	<b>70</b>	<b>111</b>	<b>75</b>	<b>53</b>	<b>-22</b>	
154	Verwaltungs- liegenschaften	Verwaltung Liegenschaften	3'025	870	176	135	-41
		Altes Gemeindehaus	-1	49	97	52	-45
		Gemeindehaus	98	202	384	370	-14
		Werkgebäude	36	27	35	36	1
		Sporthalle Breiti	131	358	394	432	38
		Taleggstrasse 30, Wohnhaus	-34	2	2	1	-1
		Hallen- und Freibad Talegg, Liegenschaft	184	84	97	119	21
		Alterswohnungen	-86	61	53	59	6
		Bibliothek Embrach	81	80	94	86	-8
		Waldhaus Warpel	-15	13	34	25	-8
		Schiessanlage Warpel			13	58	45
		Zivilschutzanlage	3		1		-1
		Bahnhof Embrach (Unterstände)	4	4	7	4	-3
		Altes Feuerwehrgebäude	17	1	18	15	-3
übrige Liegenschaften	-5	22	13		-13		
	<b>Total Verwaltungsliegenschaften</b>	<b>3'438</b>	<b>1'771</b>	<b>1'417</b>	<b>1'390</b>	<b>-26</b>	
156	Liegenschaften im Finanzvermögen	Dorfstrasse 7	5	14	11	7	-4
		Holzschnitzel-Lagerschopf				-7	-7
		<b>Total Liegenschaften im FV</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>11</b>		<b>-12</b>
157	Schulliegenschaften	Schulhaus Dorf Trakt M	66	176	203	209	6
		Schulhaus Dorf Trakt L	17	306	366	365	-1
		Schulhaus Dorf Trakt K	115	75	172	188	17
		Kindergarten Dorf Pavillon	6	9	13	9	-4
		Kindergarten Dorf 1+2	13	52	94	73	-22
		Kindergarten Vorderbächli	15	12	55	49	-6
		Kindergarten Dreispitz	9	42	64	64	
		Stationsstrasse 85	7	15	3	7	4
		Schulhaus Ebnet	217	951	1'342	1'403	60
		übrige Schulliegenschaften	188	190	194	208	14
	<b>Total Schulliegenschaften</b>	<b>652</b>	<b>1'826</b>	<b>2'507</b>	<b>2'576</b>	<b>69</b>	
159	Grundstücke	Grundstücke VV					
		Grundstücke FV	-4	-51	-50	-51	-1
		Spielplätze	2	2	3	2	
		<b>Total Grundstücke</b>	<b>-1</b>	<b>-49</b>	<b>-48</b>	<b>-49</b>	<b>-1</b>
<b>Total Infrastruktur</b>			<b>5'261</b>	<b>4'781</b>	<b>5'657</b>	<b>5'243</b>	<b>-414</b>

**Abweichungsbegründungen**

(- = Mehrertrag / Minderaufwand; + = Mehraufwand / Minderertrag)

<b>1501</b>	<b>Baulicher Unterhalt Gemeindestrassen</b> Aufgrund tieferer Investitionen liegen die planmässigen Abschreibungen unter Budget (-65').	-65
<b>1502</b>	<b>Strassenbeleuchtung</b> Ersatz Kabeldecksteine wurde nicht ausgeführt. Die budgetierten Abschreibungen wurden richtigerweise im Bereich Gemeindestrassen vorgenommen.	-94
<b>1510</b>	<b>Verwaltung Werkbetrieb</b> Der Personalaufwand wurde zu hoch budgetiert (101'). Ein Lernender wurde versehentlich mit einem vollen Lohn berechnet. Zudem gab es Lohnrückerstattungen für Arbeitsausfälle (Taggelder).	-106
<b>1514</b>	<b>Holzernte</b> Höherer Verkaufserlös für Brennholz (-18) und Hackschnitzel (-71). Dies ist insbesondere auf die stark gestiegene Nachfrage nach Hackschnitzeln durch die Inbetriebnahme des Wärmeverbundes Embrach Nord zurückzuführen.	-82
<b>1540</b>	<b>Verwaltung Liegenschaften</b> Tiefere Lohnausgaben (-11) und höhere Lohnrückerstattungen (Taggelder) für Arbeitsausfälle (-13). Weiterverrechnungen von Leistungen an Dritte (-17).	-41
<b>1541</b>	<b>Altes Gemeindehaus</b> Der budgetierte Heizungsersatz wurde in der Investitionsrechnung verbucht, da die definitiven Kosten über der Aktivierungsgrenze von 50' liegen.	-45
<b>1544</b>	<b>Sporthalle Breiti</b> Zusatzaufwendungen für Schliessplanerweiterung (19') und höhere Unterhaltskosten unter anderem für die Hallensportanzeige (8) und die Abwasserpumpe (15).	38
<b>1550</b>	<b>Schiessanlage Warpel</b> Die Sanierung der WC-Anlage wurde in der Erfolgsrechnung und nicht in der Investitionsrechnung verbucht, da die Kosten unter der Aktivierungsgrenze von 50' liegen.	45
<b>1578</b>	<b>Schulhaus Ebnet</b> Die Energiekosten liegen im Rahmen der Jahre 2019 und 2020, wurden aber zu tief budgetiert (39'). Zudem sind höhere Unterhaltskosten z.B. für die Entwässerung zu verzeichnen.	60

## Bevölkerungsdienste

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.	
160	Sicherheit	Verwaltung Sicherheit	71	73	3	10	7	
		Polizei	243	183	286	165	-121	
		Feuerwehr	368	352	378	394	16	
		Zivilschutz	83	124	106	78	-28	
		<b>Total Sicherheit</b>	<b>765</b>	<b>732</b>	<b>772</b>	<b>647</b>	<b>-125</b>	
161	Umwelt	Abfallbeseitigung (allgemein) Kadaver	54	41	47	40	-6	
		Umweltschutz	22	10	20	26	6	
		<b>Total Umwelt</b>	<b>76</b>	<b>51</b>	<b>67</b>	<b>67</b>		
162	Einwohnerdienste	Einwohnerdienste	222	233	249	218	-31	
		Hundeabgabe	-42	-41	-43	-48	-5	
		Embri-Märt	19	4	21	18	-3	
		<b>Total Einwohnerdienste</b>	<b>198</b>	<b>195</b>	<b>227</b>	<b>188</b>	<b>-39</b>	
163	Friedhof und Bestattungen	Friedhof und Bestattungen	292	325	314	291	-22	
		Friedhof (Anteil Embrach)						
		<b>Total Friedhof und Bestattungen</b>	<b>292</b>	<b>325</b>	<b>314</b>	<b>291</b>	<b>-22</b>	
164	Badi Talegg	Hallenbad Badi Talegg	297	687	719	767	48	
		Freibad Badi Talegg	187	205	199	206	7	
		Gastronomie Badi Talegg	13	1	-3	-4	-1	
		<b>Total Badi Talegg</b>	<b>496</b>	<b>893</b>	<b>915</b>	<b>969</b>	<b>54</b>	
165	Sport und Freizeit	Vereine	157	155	168	157	-12	
		Familiengärten	-9	-12	-8	-8		
		Schiessanlage Warpel	-10	6	10	21	10	
		Freizeit und Vermietungen	49	63	65	61	-3	
		Altes Gemeindehaus (Betrieb)		1	1	-2	-3	
		Gemeindehaussaal (Betrieb)		25	14	1	-13	
		Werkgebäude (Betrieb)		-12	-19	5	24	
		Sporthalle Breiti (Betrieb)		49	20	28	8	
		Sporthalle Ebnet (Betrieb)		20	31	16	-14	
		Wohnhaus Taleggstrasse (Betrieb)		-15	-9	-23	-14	
		Alterswohnungen (Betrieb)		-91	-81	-100	-19	
		Waldhaus Warpel (Betrieb)		-5	-18	-12	7	
		Altes Feuerwehrgebäude (Betrieb)		4	14	-2	-15	
		Grundstücke im FV			-38	-67	-44	23
		<b>Total Sport und Freizeit</b>	<b>187</b>	<b>151</b>	<b>121</b>	<b>99</b>	<b>-22</b>	

### Total Bevölkerungsdienste

2'015 2'347 2'416 2'261 -155

### Abweichungsbegründungen

(- = Mehrertrag / Minderaufwand; + = Mehraufwand / Minderertrag)

1601	Polizei	Mehreinnahmen bei Bussen und Gebühren, Minderaufwand für Stadtpolizei Bülach.					-121
1603	Zivilschutz	Weniger Entschädigung an den Sicherheitszweckverband.					-28
1620	Einwohnerdienste	Aufgrund coronabedingt tieferer Migrationsbewegungen wurden weniger Aufenthaltsgesuche ausgestellt. Im Gegenzug stiegen aufgrund der Ausweispflicht in Zusammenhang mit der Zertifikatspflicht die Aufwendungen für die Ausstellung der Identitätskarten.					-31
1640-1641	Hallen- und Freibad Talegg	Aufgrund der verschiedenen Massnahmen im Zusammenhang mit Corona konnte im 2021 kein Normalbetrieb über das gesamte Jahr aufrechterhalten werden. Erschwerend kam hinzu, dass das schlechte Wetter im Sommer nicht zu einer Verbesserung der Situation führen konnte. Diese Umstände führten zu Mindereinnahmen bei den Eintritten und den Vermietungen.					54

## Bildung

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
170	Bildung	Kindergarten	1'337	1'378	1'532	1'517	-15
		Primarschule	5'731	5'303	5'640	5'430	-210
		Sonderpädagogik	2'652	2'686	2'786	2'942	156
		Tagesstrukturen	89	105	101	150	49
		Musikschule	87	115	130	107	-23
		Volksschule sonstiges	636	548	674	714	40
		Schulleitung	555	550	598	618	20
		Schulverwaltung	362	332	339	328	-11
		Schulgesundheit	48	40	66	51	-16
		Informatik (ICT)	264	292	314	336	22
		Klassen- und Skilager	23	32	40	6	-34
	<b>Total Bildung</b>	<b>11'783</b>	<b>11'381</b>	<b>12'220</b>	<b>12'198</b>	<b>-22</b>	
	<b>Total Bildung</b>	<b>11'783</b>	<b>11'381</b>	<b>12'220</b>	<b>12'198</b>	<b>-22</b>	

### Abweichungsbegründungen

(- = Mehrertrag / Minderaufwand; + = Mehraufwand / Minderertrag)

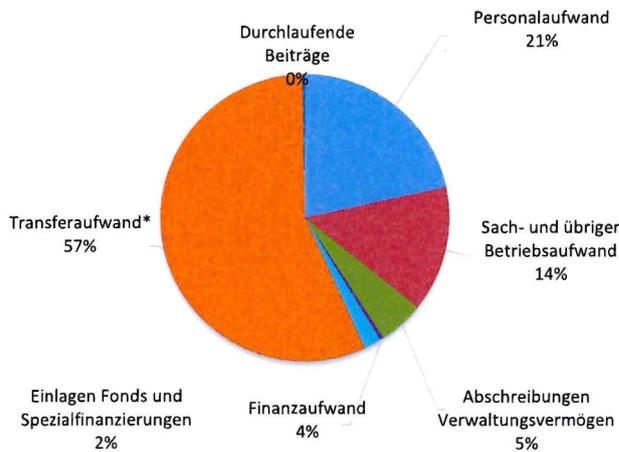
1701	<b>Primarschule</b> Rotationsgewinn bei den kantonal angestellten Lehrpersonen und Lohnrückerstattungen von Lehrpersonen wegen Krankheitsausfällen (Taggelder).	-210
1702	<b>Sonderpädagogik</b> Der Trend setzt sich fort, dass der Anteil an Schülerinnen und Schülern mit erhöhtem schulischen und sozialen Lernbedarf oder einer Lernbeeinträchtigung stark zunimmt. Dadurch wurde der Einsatz von zusätzlichen Assistenzen sowie ergänzenden Anstrengungen in der intergrativen Förderung (IF) notwendig.	156
1703	<b>Tagesstrukturen</b> Anstieg der Beiträge an private Haushalte durch Tagesfamilien-Beiträge. Diese fallen in der Gemeinde an, werden aber im Ressort Bildung ausgewiesen.	49
1705	<b>Volksschule Sonstiges</b> Zusätzliche Transporte von Kindern mit erhöhtem Lernbedarf oder einer Lernbeeinträchtigung an externe Schulstandorte.	40
1710	<b>Klassen- und Skilager</b> Verschiedene pandemiebedingte Absagen von Lagern, Reisen und Exkursionen.	-34

### 2.3 Erfolgsrechnung nach Artengliederung

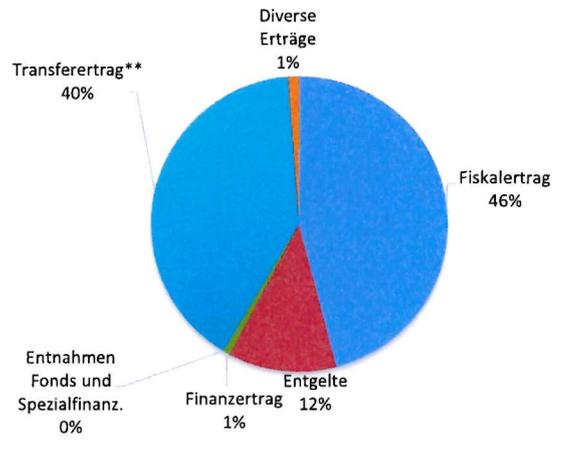
(alle Zahlen in 1'000)

		R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
<b>Aufwand</b>	Personalaufwand	11'452	11'483	11'608	11'343	-265
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	6'646	7'758	7'335	7'438	103
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'718	2'559	2'764	2'655	-109
	Finanzaufwand	156	211	163	207	44
	Einlagen Fonds und Spezialfinanzierungen	7'440	362	277	1'035	758
	Transferaufwand*	27'909	29'430	28'998	29'706	708
	Durchlaufende Beiträge		44		167	167
	Ausserordentlicher Aufwand					
	Interne Verrechnungen	75	334	247	270	23
	<b>Total Aufwand</b>	<b>56'397</b>	<b>52'182</b>	<b>51'392</b>	<b>52'821</b>	<b>1'429</b>
<b>Ertrag</b>	Fiskalertrag	24'481	26'184	22'572	25'447	2'875
	Regalien und Konzessionen					
	Entgelte	5'862	6'707	5'738	6'529	792
	Verschiedene Erträge	7'318			487	487
	Finanzertrag	375	641	385	441	56
	Entnahmen Fonds und Spezialfinanz.	109	446		10	10
	Transferertrag**	22'912	24'228	21'577	22'303	726
	Durchlaufende Beiträge		44		167	167
	Ausserordentlicher Ertrag					
	Interne Verrechnungen	75	334	247	270	23
<b>Total Ertrag</b>	<b>61'132</b>	<b>58'585</b>	<b>50'519</b>	<b>55'655</b>	<b>5'136</b>	
<b>Ergebnis (+ = Ertragsüberschuss /- = Aufwandüberschuss)</b>		<b>4'736</b>	<b>6'402</b>	<b>-873</b>	<b>2'834</b>	<b>3'707</b>

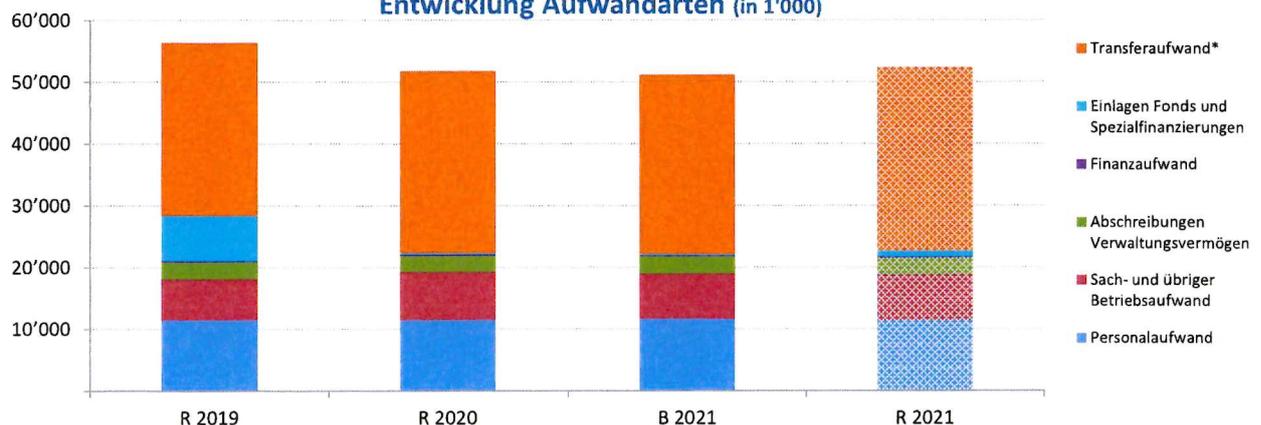
**Zusammensetzung Aufwand**



**Zusammensetzung Ertrag**



**Entwicklung Aufwandarten (in 1'000)**



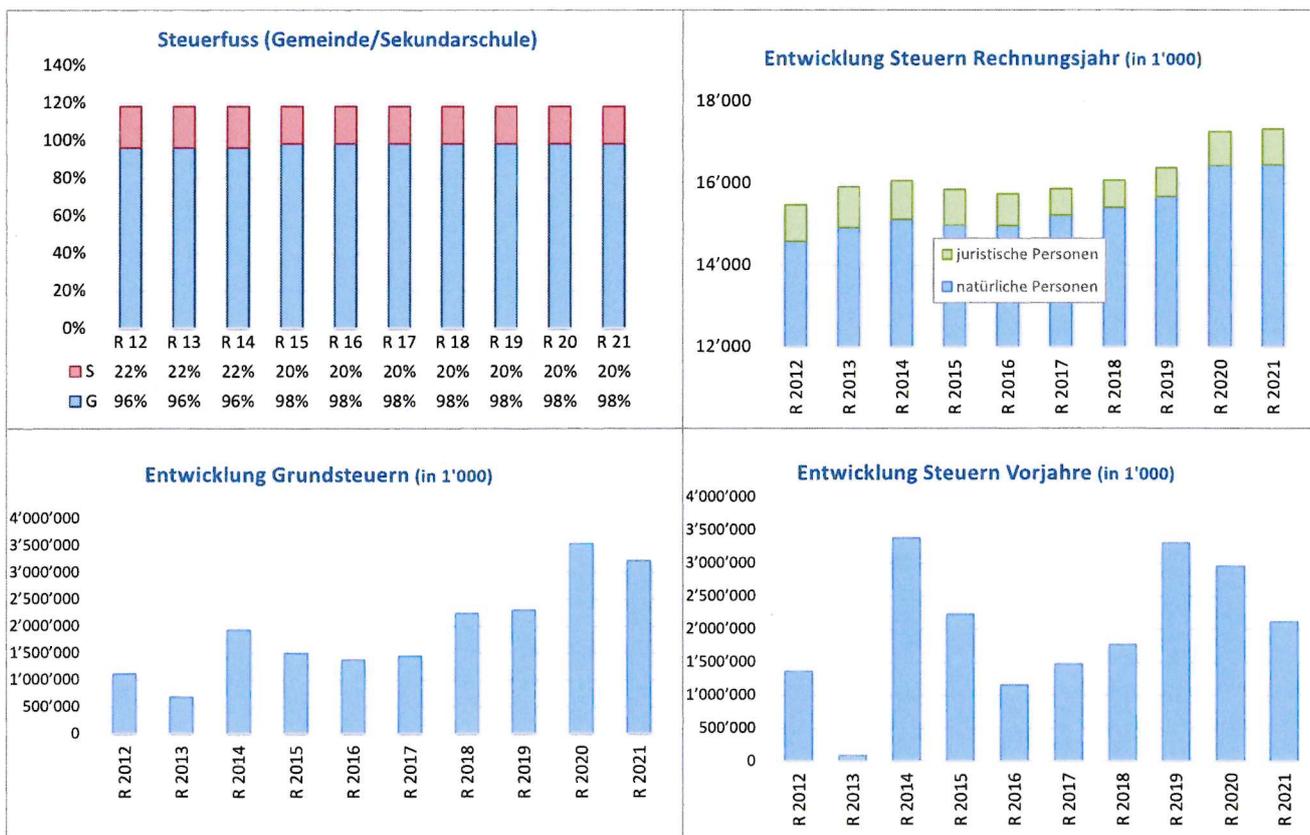
\***Transferaufwand:** Entschädigung an den Kanton (Lehrerbesoldungen), Beiträge an Zweckverbände und Anstalten (Pflege) etc.

\*\***Transferertrag:** Beiträge des Kantons (Ressourcenausgleich, Rückerstattungen wirtschaftliche Hilfe etc.)

## 2.4 Steuererträge

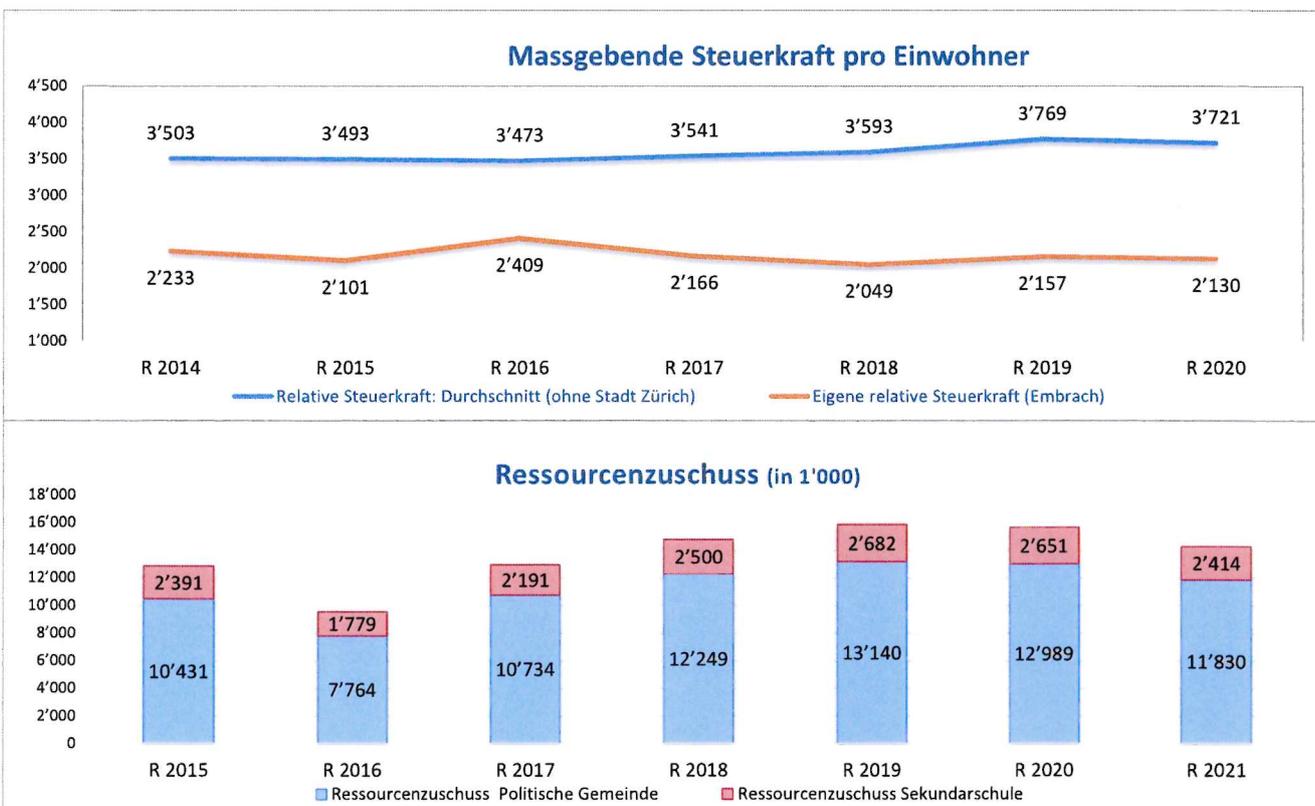
(alle Zahlen in 1'000)

		R 2017	R 2018	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
<b>Ordentliche Steuern</b> Rechnungsjahr	<i>natürliche Personen</i>	15'397	15'660	16'424	16'444	16'182	16'905	723
	<i>juristische Personen</i>	641	664	710	831	675	873	198
	Saldo	16'038	16'324	17'134	17'275	16'857	17'778	921
	Veränderung nat. Personen Steuerfuss	1.2% 98%	1.7% 98%	4.7% 98%	0.1% 98%	-1.6% 98%	4.5% 98%	
<b>Ordentliche Steuern Vorjahre</b>	<i>natürliche Personen</i>	1'437	1'570	2'888	2'293	1'312	1'933	621
	<i>juristische Personen</i>	25	190	413	656	288	173	-115
	Saldo	1'462	1'761	3'302	2'949	1'600	2'106	506
<b>Personalsteuern</b>		189	191	191	194	190	185	-5
<b>Quellensteuern</b>		1'067	790	469	357	500	767	267
<b>Steuerausscheidungen</b>	<i>Aktive Steuerauscheidungen</i>	1'906	1'314	1'246	2'631	1'500	1'794	294
	<i>Passive Steuerauscheidungen</i>	-487	-412	-432	-883	-452	-601	-149
	Saldo	1'418	903	814	1'748	1'048	1'193	145
<b>Grundsteuern</b>		1'438	2'229	2'294	3'527	2'300	3'209	909
<b>übrige Steuern</b>		114	140	277	135	77	208	131
<b>Total Steuern</b>		<b>21'726</b>	<b>22'337</b>	<b>24'481</b>	<b>26'184</b>	<b>22'572</b>	<b>25'447</b>	<b>2'875</b>



## 2.5 Finanzausgleich

	R 2017	R 2018	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
Massgebender Einwohnerbestand	9'143	9'161	9'419	9'434	9'410	9'410	0
Ausgleichsgrenze	95%	95%	95%	95%	95%	95%	0
Ressourcenzuschuss							
Relative Steuerkraft: Kantonsmittel ohne Stadt Zürich	3'541	3'593	3'769	3'721	3'843	3'843	0
Ausgleichswert (95 % des Mittelwertes)	3'364	3'413	3'581	3'535	3'651	3'651	0
Eigene relative Steuerkraft	2'166	2'049	2'157	2'130	2'368	2'368	0
Einfacher Zuschuss pro Einwohner (100 %)	1'198	1'364	1'424	1'405	1'283	1'283	0
Einfacher Zuschuss	10'953	12'499	13'408	13'254	12'072	12'072	0
Gesamtsteuerfuss	118%	118%	118%	118%	118%	118%	0
Ressourcenzuschuss (in 1'000)	12'924	14'749	15'822	15'640	14'245	14'245	0
Massgebender Steuerfuss Politische Gemeinde	98%	98%	98%	98%	98%	98%	0
Anteil Politische Gemeinde Embrach (in 1'000)	10'734	12'249	13'140	12'989	11'830	11'830	0
Massgebender Steuerfuss Sekundarschule	20%	20%	20%	20%	20%	20%	0
Anteil Sekundarschulgemeinde Embrach (in 1'000)	2'191	2'500	2'682	2'651	2'414	2'414	0
<b>Berechnung Steuerkraftausgleich:</b>							
Massgebender Einwohnerbestand * Steuerfuss * Einfacher Zuschuss pro Einwohner							



## 2.6 Finanzkennzahlen

<p><b>Selbstfinanzierungsgrad</b></p>	<p><b>Aussage</b> Im Vergleich über mehrere Jahre kann erkannt werden, ob die Investitionen finanziell verkraftet werden können. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100% führt zu einer Neuverschuldung.</p> <p><b>Beurteilung</b> unter 70%      grosse Neuverschuldung 70 - 80%      verantwortbare Verschuldung 80 - 100%      ausgeglichener Finanzhaushalt über 100%      Schuldenabbau</p>	<p><b>Selbstfinanzierungsgrad</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Selbstfinanzierungsgrad</th> <th>Angestrebter Wert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>38%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>2013</td><td>-29%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>2014</td><td>365%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>2015</td><td>132%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>2016</td><td>-81%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>2017</td><td>59%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>2018</td><td>81%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>2019</td><td>137%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>335%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>229%</td><td>100%</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	Selbstfinanzierungsgrad	Angestrebter Wert	2012	38%	100%	2013	-29%	100%	2014	365%	100%	2015	132%	100%	2016	-81%	100%	2017	59%	100%	2018	81%	100%	2019	137%	100%	2020	335%	100%	2021	229%	100%
Jahr	Selbstfinanzierungsgrad	Angestrebter Wert																																	
2012	38%	100%																																	
2013	-29%	100%																																	
2014	365%	100%																																	
2015	132%	100%																																	
2016	-81%	100%																																	
2017	59%	100%																																	
2018	81%	100%																																	
2019	137%	100%																																	
2020	335%	100%																																	
2021	229%	100%																																	
<p><b>Selbstfinanzierungsanteil</b></p>	<p><b>Aussage</b> Mit dem Selbstfinanzierungsanteil wird gezeigt, welcher Anteil des laufenden Ertrags für die Finanzierung von Investitionen oder zum Abbau von Schulden zur Verfügung steht.</p> <p>Bei steigendem Selbstfinanzierungsanteil nehmen die Möglichkeiten für die Verwirklichung von Investitionen zu.</p> <p><b>Beurteilung</b> Werte bis 10%      schwache Finanzkraft 10 - 20%      mittlere Finanzkraft über 20%      gute bis sehr gute Finanzkraft</p>	<p><b>Selbstfinanzierungsanteil</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Selbstfinanzierungsanteil</th> <th>Angestrebter Wert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>4%</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2013</td><td>-1%</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2014</td><td>10%</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2015</td><td>6%</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2016</td><td>-3%</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2017</td><td>10%</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2018</td><td>14%</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2019</td><td>14%</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>15%</td><td>10%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>12%</td><td>10%</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	Selbstfinanzierungsanteil	Angestrebter Wert	2012	4%	10%	2013	-1%	10%	2014	10%	10%	2015	6%	10%	2016	-3%	10%	2017	10%	10%	2018	14%	10%	2019	14%	10%	2020	15%	10%	2021	12%	10%
Jahr	Selbstfinanzierungsanteil	Angestrebter Wert																																	
2012	4%	10%																																	
2013	-1%	10%																																	
2014	10%	10%																																	
2015	6%	10%																																	
2016	-3%	10%																																	
2017	10%	10%																																	
2018	14%	10%																																	
2019	14%	10%																																	
2020	15%	10%																																	
2021	12%	10%																																	
<p><b>Kapitaldienst</b></p>	<p><b>Aussage</b> Diese Kennzahl zeigt den Anteil des Finanzertrages, der für den Kapitaldienst (Zinsen und ordentliche Abschreibungen) aufgewendet wurde. Ein hoher Kapitaldienstanteil weist auf eine hohe Verschuldung und/oder auf einen hohen Abschreibungsbedarf hin.</p> <p><b>Beurteilung</b> Werte bis 5%      geringe Belastung 5 - 15%      tragbar 15 - 25%      hoch bis sehr hoch über 25%      kaum noch tragbar</p>	<p><b>Kapitaldienstanteil</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Kapitaldienstanteil</th> <th>Angestrebter Wert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>3%</td><td>5%</td></tr> <tr><td>2013</td><td>4%</td><td>5%</td></tr> <tr><td>2014</td><td>4%</td><td>5%</td></tr> <tr><td>2015</td><td>3%</td><td>5%</td></tr> <tr><td>2016</td><td>4%</td><td>5%</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4%</td><td>5%</td></tr> <tr><td>2018</td><td>5%</td><td>5%</td></tr> <tr><td>2019</td><td>5%</td><td>5%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>5%</td><td>5%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>5%</td><td>5%</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	Kapitaldienstanteil	Angestrebter Wert	2012	3%	5%	2013	4%	5%	2014	4%	5%	2015	3%	5%	2016	4%	5%	2017	4%	5%	2018	5%	5%	2019	5%	5%	2020	5%	5%	2021	5%	5%
Jahr	Kapitaldienstanteil	Angestrebter Wert																																	
2012	3%	5%																																	
2013	4%	5%																																	
2014	4%	5%																																	
2015	3%	5%																																	
2016	4%	5%																																	
2017	4%	5%																																	
2018	5%	5%																																	
2019	5%	5%																																	
2020	5%	5%																																	
2021	5%	5%																																	
<p><b>Zinsbelastungsanteil</b></p>	<p><b>Aussage</b> Diese Kennzahl zeigt den Anteil des Finanzertrags, der für den Zinsendienst aufgewendet wurde. Ein hoher Zinsbelastungsanteil weist auf eine hohe Verschuldung hin. Im Vergleich über mehrere Jahre kann die Verschuldungstendenz und im Vergleich zu anderen Gemeinden die Verschuldungssituation erkannt werden.</p> <p><b>Beurteilung</b> Werte bis 2%      geringe Verschuldung 2 - 5%      mittlere Verschuldung 5 - 8%      hohe Verschuldung über 8%      Überschuldung, kaum noch tragbar</p>	<p><b>Zinsbelastungsanteil</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Zinsbelastungsanteil</th> <th>Angestrebter Wert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>2013</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>2014</td><td>-1%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>2015</td><td>-1%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>2016</td><td>-1%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>2017</td><td>-1%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>2018</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>2019</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	Zinsbelastungsanteil	Angestrebter Wert	2012	0%	0%	2013	0%	0%	2014	-1%	0%	2015	-1%	0%	2016	-1%	0%	2017	-1%	0%	2018	0%	0%	2019	0%	0%	2020	0%	0%	2021	0%	0%
Jahr	Zinsbelastungsanteil	Angestrebter Wert																																	
2012	0%	0%																																	
2013	0%	0%																																	
2014	-1%	0%																																	
2015	-1%	0%																																	
2016	-1%	0%																																	
2017	-1%	0%																																	
2018	0%	0%																																	
2019	0%	0%																																	
2020	0%	0%																																	
2021	0%	0%																																	
<p><b>Nettovermögen (+) / Nettoschuld (-) pro Einwohner</b></p>	<p><b>Aussage</b> Das Nettovermögen errechnet sich aus Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital. Ist das Fremdkapital grösser als das Finanzvermögen, so ergibt sich eine Nettoschuld. Eine grosse Nettoschuld weist auf eine hohe Verschuldung hin.</p> <p><b>Beurteilung</b> bis zu - 1'000      kleine Verschuldung bis zu - 3'000      mittlere Verschuldung bis zu - 5'000      grosse Verschuldung über minus 5'000      kaum noch tragbare Verschuldung</p>	<p><b>Nettovermögen (+) pro Einwohner</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Nettovermögen (+) pro Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>~1200</td></tr> <tr><td>2013</td><td>~200</td></tr> <tr><td>2014</td><td>~300</td></tr> <tr><td>2015</td><td>~500</td></tr> <tr><td>2016</td><td>~300</td></tr> <tr><td>2017</td><td>~100</td></tr> <tr><td>2018</td><td>~0</td></tr> <tr><td>2019</td><td>~200</td></tr> <tr><td>2020</td><td>~800</td></tr> <tr><td>2021</td><td>~1200</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	Nettovermögen (+) pro Einwohner	2012	~1200	2013	~200	2014	~300	2015	~500	2016	~300	2017	~100	2018	~0	2019	~200	2020	~800	2021	~1200											
Jahr	Nettovermögen (+) pro Einwohner																																		
2012	~1200																																		
2013	~200																																		
2014	~300																																		
2015	~500																																		
2016	~300																																		
2017	~100																																		
2018	~0																																		
2019	~200																																		
2020	~800																																		
2021	~1200																																		

## 2.7 Spezialfinanzierungen

### Abfallbeseitigung *(alle Zahlen in 1'000)*

		R 2017	R 2018	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
<b>Erfolgsrechnung</b>	Personalaufwand	379	333	322	375	367	367	
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	318	321	319	370	328	276	-52
	Kehrichtverbrennungskosten etc.	304	276	306	316	310	304	-7
	<b>Total Aufwand</b>	<b>1'001</b>	<b>930</b>	<b>947</b>	<b>1'060</b>	<b>1'005</b>	<b>947</b>	<b>-59</b>
	Gebühreneinnahmen	1'083	1'090	1'057	1'079	1'051	1'129	79
	Verzinsung Spezialfinanzierung	11	10	12	13	11	11	
	<b>Total Ertrag</b>	<b>1'094</b>	<b>1'100</b>	<b>1'069</b>	<b>1'092</b>	<b>1'062</b>	<b>1'140</b>	<b>78</b>
<b>Saldo (+ = Einlage / - = Entnahme)</b>	<b>93</b>	<b>170</b>	<b>122</b>	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>193</b>	<b>137</b>	
<b>Investitionsrechnung</b>	Nettoinvestitionen	0	0	0	82	400	280	
<b>Bestandesrechnung</b>	<b>Spezialfinanzierung</b>							
	Anfangsbestand	984	1'077	1'249	1'371	1'403	1'403	
	Veränderung	93	170	122	32	56	193	
	<b>Endbestand</b>	<b>1'077</b>	<b>1'247</b>	<b>1'371</b>	<b>1'403</b>	<b>1'459</b>	<b>1'596</b>	



### Abwasserbeseitigung

		R 2017	R 2018	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
<b>Erfolgsrechnung</b>	Personalaufwand	128	66	90	83	83	86	3
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	92	154	157	60	151	99	-52
	Beitrag ARA, Abschreibungen etc.	816	705	650	724	703	685	-18
	<b>Total Aufwand</b>	<b>1'036</b>	<b>924</b>	<b>896</b>	<b>867</b>	<b>937</b>	<b>871</b>	<b>-66</b>
	Gebühreneinnahmen	564	583	800	1'175	1'140	1'207	67
	Verzinsung Spezialfinanzierung	-5	-9	-12	22	18	19	1
	<b>Total Ertrag</b>	<b>559</b>	<b>573</b>	<b>787</b>	<b>1'197</b>	<b>1'158</b>	<b>1'226</b>	<b>68</b>
<b>Saldo (+ = Einlage / - = Entnahme)</b>	<b>-477</b>	<b>-351</b>	<b>-109</b>	<b>330</b>	<b>221</b>	<b>355</b>	<b>134</b>	
<b>Investitionsrechnung</b>	Nettoinvestitionen*	257	148	-37	-308	200	-288	
<b>Bestandesrechnung</b>	<b>Spezialfinanzierung</b>							
	Anfangsbestand	1'380	903	2'320	2'211	2'541	2'541	
	Veränderung	-477	-351	-109	330	221	355	
	<b>Endbestand</b>	<b>903</b>	<b>552</b>	<b>2'211</b>	<b>2'541</b>	<b>2'763</b>	<b>2'897</b>	



#### Nettoinvestitionen Abwasser\*

Aufgrund der hohen Anschlussgebühren (Einnahmen) kam es zu einem Einnahmenüberschuss und damit zu dieser grossen Abweichung gegenüber Budget.

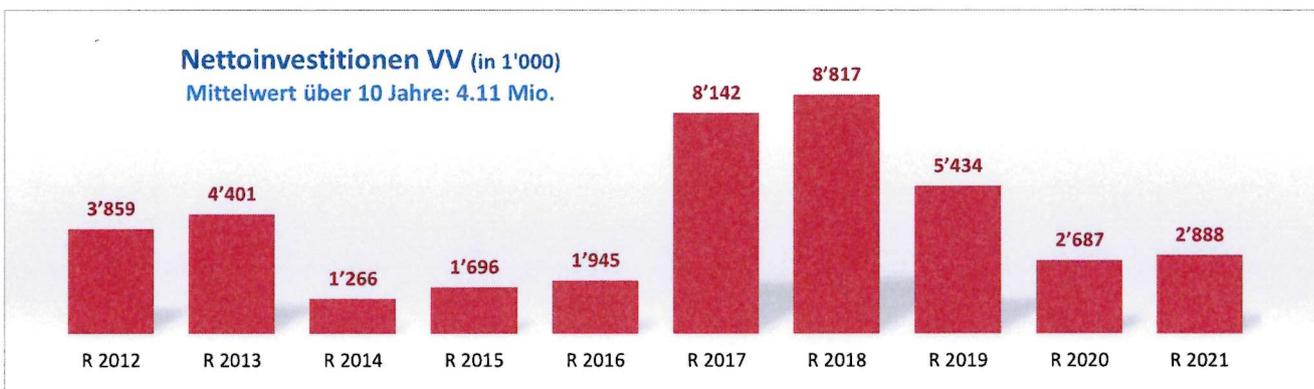
### 3. Investitionsrechnung

#### Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen, Nettodarstellung)

Nr.	Ressort	(alle Zahlen in 1'000)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
11	Präsidiales und Finanzen		67	274			
12	Soziales		6				
13	Gesellschaft				270	47	-223
15	Infrastruktur		4'487	2'152	4'893	2'417	-2'476
16	Bevölkerungsdienste		635	103	400	185	-215
17	Bildung		240	157	194	239	45
18	<b>Total Investitionen Verwaltungsvermögen</b>		<b>5'434</b>	<b>2'686</b>	<b>5'757</b>	<b>2'888</b>	<b>-2'869</b>

#### Investitionsrechnung (Finanzvermögen, Nettodarstellung)

	(alle Zahlen in 1'000)	R 2019	R 2020	B 2021	R 2021	Abw.
Saldo (+ = Zuwachs / - = Verminderung Sachwertanlagen)		-7'030	-1'454		-503	503



#### Kommentar zur Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen weist Ausgaben von 4,7 Mio. Franken und Einnahmen von 1,8 Mio. Franken aus. Die Nettoausgaben betragen gesamthaft 2,9 Mio. Franken, budgetiert waren 5,8 Mio. Franken. Die Hauptabweichung von 1,9 Mio. Franken betrifft den Neubau Werkhof. Die Ausgaben für diesen Neubau erfolgen mehrheitlich in den Jahren 2022 und 2023, weil der Baubeginn durch Einsprachen verzögert wurde.

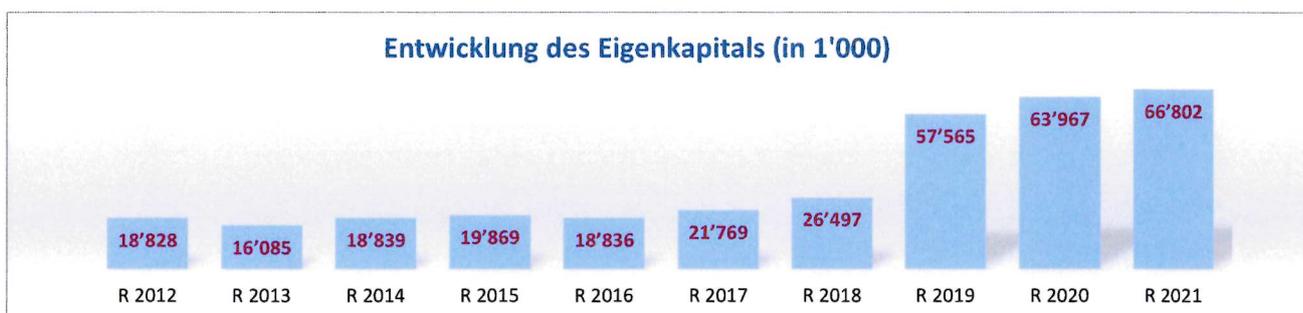
Die Investitionsrechnung Finanzvermögen zeigt eine Abnahme von Fr. 503'201.80. Die Dorfstrasse 7 wurde für die Erweiterung und Sanierung des Gemeindehauses vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.

Sämtliche Investitionen sind in der Jahresrechnung 2021 ab Seite 207 aufgeführt.

#### 4. Bilanz per 31.12.2021

Aktiven		(alle Zahlen in 1'000)	R 2018	R 2019	R 2020	R 2021	+/-
<b>Finanzvermögen</b>	Flüssige Mittel		11'697	28'522	40'506	26'236	-14'270
	Forderungen		7'104	7'639	7'758	6'880	-878
	Kurzfristige Finanzanlagen			800	1'136	16'600	15'464
	Aktive Rechnungsabgrenzung			71	892	639	-252
	Anlagevermögen		17'479	10'363	8'973	13'419	4'446
<b>Total Finanzvermögen</b>			<b>36'280</b>	<b>47'394</b>	<b>59'265</b>	<b>63'774</b>	4'510
<b>Verwaltungsvermögen</b>	Sachanlagen VV		21'679	47'456	47'567	47'650	82
	Darlehen und Beteiligungen		5'930	10'576	10'592	11'213	621
	Investitionsbeiträge		856	769	672	112	-561
<b>Total Verwaltungsvermögen</b>			<b>28'465</b>	<b>58'801</b>	<b>58'832</b>	<b>58'974</b>	142
<b>Total Aktiven</b>			<b>64'744</b>	<b>106'195</b>	<b>118'096</b>	<b>122'748</b>	4'652

Passiven		R 2018	R 2019	R 2020	R 2021	Abw.
<b>Fremdkapital</b>	Laufende Verbindlichkeiten	17'600	19'340	24'516	25'285	768
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17'000	17'000	17'000	17'000	
	Passive Rechnungsabgrenzungen		62	429	302	
	Rückstellungen	171	456	496	647	
	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	889	8'189	7'743	8'219	477
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>35'660</b>	<b>45'048</b>	<b>50'184</b>	<b>51'454</b>	1'270
<b>Verrechnungen</b>		<b>789</b>				
<b>Eigenkapital</b>	Abwasserbeseitigung	552	2'211	2'542	2'897	355
	Abfallbeseitigung	1'247	1'372	1'403	1'596	193
	<i>Total Spezialfinanzierung im EK</i>	<b>1'799</b>	<b>3'583</b>	<b>3'945</b>	<b>4'493</b>	548
	<i>Bilanzüberschuss</i>	<b>26'497</b>	<b>57'565</b>	<b>63'967</b>	<b>66'802</b>	2'834
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>28'296</b>	<b>61'148</b>	<b>67'912</b>	<b>71'295</b>	3'382
<b>Total Passiven</b>		<b>64'744</b>	<b>106'195</b>	<b>118'096</b>	<b>122'748</b>	4'652



Embrach, 11. April 2022 (GRB 66)

Gemeinderat Embrach

Erhard Büchi  
Präsident

Daniel von Büren  
Geschäftsführer

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

- 1 Die Rechnungsprüfungskommission hat die **Jahresrechnung und die Sonderrechnung 2021** der Politischen Gemeinde Embrach in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 11.04.2022 geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

<b>Erfolgsrechnung</b>			
	Gesamtaufwand	Fr.	52'820'697.44
	Gesamtertrag	Fr.	55'654'888.88
	<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'834'191.44</b>
<b>Investitionsrechnung</b>	<b>Verwaltungsvermögen</b>		
	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	4'699'980.15
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	1'811'801.37
	<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'888'178.78</b>
<b>Investitionsrechnung</b>	<b>Finanzvermögen</b>		
	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	52'000.00
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	555'201.80
	<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>-503'201.80</b>
<b>Bilanz</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>Fr.</b>	<b>122'748'444.39</b>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss (zweckfreies Eigenkapital) zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss (zweckfreies Eigenkapital) auf Fr. 66'801'687.89.

- 2 Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Embrach finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.
- 3 Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
- 4 Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnung 2021 der Politischen Gemeinde Embrach entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

8424 Embrach, 11.05.2022  
Rechnungsprüfungskommission Gemeinde Embrach

Präsident

Aktuar

## **Übertragung von Aufgaben der Wasserversorgung an die WVGE – Schaffung rechtliche Grundlagen**

- **Verordnung über die Wasserversorgung - Festsetzung**
- 

### **A N T R A G**

---

1. Im Rahmen der Schaffung der rechtlichen Grundlage für die Übertragung der Aufgaben der Wasserversorgung an die Wasserversorgungsgenossenschaft Embrach (WVGE) erlässt die Gemeindeversammlung der Gemeinde Embrach die Verordnung über die Wasserversorgung gemäss Fassung des Gemeinderates vom 28.4.2022.
2. Die Verordnung über die Wasserversorgung tritt voraussichtlich per 1. Januar 2023 in Kraft.
3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

### **Beleuchtender Bericht**

---

#### **A. Ausgangslage**

Wie vom Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) gefordert, ist die Wasserversorgungsgenossenschaft Embrach (WVGE) nach neuer Gesetzgebung bis heute noch nie offiziell von der Gemeinde Embrach mit diesem Auftrag betraut bzw. ist ihr eine Konzession erteilt worden. Am 17.11.2021 hat der Gemeinderat Embrach entschieden, dass die Wasserversorgung weiterhin als Genossenschaft geführt wird und die formelle Aufgabenübertragung an die WVGE durch einen Konzessionsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Embrach und der WVGE erfolgen soll.

Mit der Annahme der Teilrevision der Gemeindeordnung durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Embrach an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 wurden die notwendigen rechtlichen Grundlagen für die offizielle Übertragung von Aufgaben der Wasserversorgung an die WVGE geschaffen.

Unter Vorbehalt der Zustimmung zur Teilrevision der Gemeindeordnung wurden durch die Gemeinde und die WVGE bereits folgende rechtlichen Grundlagen geschaffen:

#### Gemeinde

	<u>Datum Genehmigung</u>	<u>Instanz</u>
• Konzessionsvertrag	28.03.2022	Gemeinderat

#### WVGE

	<u>Datum Genehmigung</u>	<u>Instanz</u>
• Konzessionsvertrag (erstellt durch die Gemeinde)	04.04.2022	Vorstand WVGE
• Totalrevision Statuten	02.05.2022	Generalversammlung WVGE
• Tarifverordnung	02.05.2022	Generalversammlung WVGE
• Technisches Reglement	02.05.2022	Generalversammlung WVGE

### **B. Verordnung über die Wasserversorgung**

Da es sich bei dieser Aufgabenübertragung an die WVGE um die Ausgliederung einer Gemeindeaufgabe handelt, sind die gesetzlichen Grundlagen dafür in einer vom Legislativorgan der Gemeinde (Gemeindeversammlung) abgesetzten Verordnung über die Wasserversorgung zu schaffen.

Die Verordnung beinhaltet insgesamt 29 Artikel aufgeteilt in folgende sechs Abschnitte:

- I. Zweck, Grundsätze (Art. 1 – 3)
- II. Konzession, Enteignung (Art. 4 – 10)
- III. Verschiedene Bestimmungen (Art. 11 – 18)
- IV. Abgaben, Tarife, Bezug (Art. 19 – 24)
- V. Verfügungen, Rechtsschutz, Aufsicht (Art. 25 – 27)
- VI. Ausführungs- und Schlussbestimmungen (Art. 28 – 29)

### **C. Schlussbemerkungen**

Mit der Festsetzung der Verordnung über die Wasserversorgung sind sämtliche rechtlichen Grundlagen zur Übertragung der Wasserversorgung an die WVGE geschaffen.

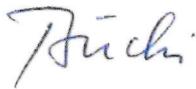
Nach der Annahme der Teilrevision der Gemeindeordnung der Gemeinde Embrach an der Urnenabstimmung vom 15.5.2022 bzw. nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens durch den Regierungsrat und nach Abschluss der Genehmigungsverfahren für die restlichen Dokumente werden sämtliche Reglemente und Verordnungen voraussichtlich per 1.1.2023 in Kraft treten.

Da die Verordnung über die Wasserversorgung für die Gemeinde Embrach keine finanzrelevanten Auswirkungen hat, kann auf einen Abschied der Rechnungsprüfungskommission verzichtet werden.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Verordnung über die Wasserversorgung zuzustimmen.

Embrach, 30. Mai 2022 (98)

Gemeinderat Embrach



Erhard Büchi  
Gemeindepräsident



Daniel von Büren  
Geschäftsführer

# Verordnung über die Wasserversorgung

vom 27. Juni 2022

Genehmigt GVB xxx/27.06.2022

Inkraftsetzung: 1. Januar 2023

Entsprechend dem Grundsatz der Gleichberechtigung von Mann und Frau gelten alle Personen- und Funktionsbezeichnungen dieser Verordnung, ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform, für beide Geschlechter.

Die Gemeindeversammlung erlässt gestützt auf die Gemeindeordnung und die kantonale Gesetzgebung die folgende Verordnung:

## **I. Zweck, Grundsätze**

### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Die Verordnung über die Wasserversorgung regelt die Wasserversorgung im Gebiet der Politischen Gemeinde Embrach (nachfolgend als Gemeinde bezeichnet).

<sup>2</sup> Sie regelt insbesondere die Aufgaben und Kompetenzen der Gemeinde und des privaten Versorgungsunternehmens, bestimmt die Richtlinien für die Bemessung der Beiträge und Gebühren und regelt den Rechtsschutz.

### **Art. 2 Einbezug privates Wasserversorgungsunternehmen**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann wesentliche Aufgaben der Wasserversorgung durch Konzession auf ein privates Wasserversorgungsunternehmen übertragen.

<sup>2</sup> Das konzessionierte Versorgungsunternehmen übernimmt die Verantwortung für das gesamte Gebiet der Gemeinde.

### **Art. 3 Gemeindeaufgaben**

<sup>1</sup> Die Gemeinde beaufsichtigt das private Versorgungsunternehmen und die Kleinstwasserversorgungen im Sinne der kantonalen Gesetzgebung.

<sup>2</sup> Die Gemeinde verabschiedet das bereinigte generelle Wasserversorgungsprojekt zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde.

<sup>3</sup> Der Gemeinde obliegt die Hauptverantwortung für die Trinkwasserversorgung in Notlagen.

<sup>4</sup> Die Gemeinde koordiniert die Bauvorhaben, die auf öffentlichem Grund geplant sind.

## **II. Konzession, Enteignung**

### **Art. 4 Gegenstand**

<sup>1</sup> Durch Konzession überträgt die Gemeinde dem privaten Versorgungsunternehmen das Recht und die Pflicht, während der Konzessionsdauer die Wasserversorgung im gesamten Gebiet der Gemeinde sicherzustellen.

<sup>2</sup> Mit der Konzessionserteilung gemäss Abs. 1 erteilt die Gemeinde dem privaten Versorgungsunternehmen das Recht und die Pflicht, im Rahmen seiner Aufgabe hoheitlich zu handeln und die erforderlichen Verfügungen gegenüber den Bezüglern zu erlassen, namentlich betreffend Anschlusspflicht, Anschluss, Benützungs- und Grundgebühren. Vorbehalten bleibt die Öffentlichkeitserklärung des privaten Versorgungsunternehmens durch den Regierungsrat.

<sup>3</sup> Die Konzessionserteilung erfolgt unentgeltlich.

### **Art. 5 Leistungsauftrag**

<sup>1</sup> Das konzessionierte Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, alle für die Wasserversorgung massgebenden Normen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts einzuhalten, insbesondere auch die Vorschriften der vorliegenden Verordnung. Es hat den Stand der Technik zu beachten.

<sup>2</sup> Das Versorgungsunternehmen ist insbesondere verpflichtet:

- a) im Konzessionsgebiet Trinkwasser in einwandfreier Qualität, unter genügendem Druck und in ausreichender Menge zu Trink-, Brauch- und Löschzwecken zu liefern;
- b) bei Planung, Bau und Betrieb der Versorgungsunterlagen auch die Bedürfnisse des Brandschutzes und der Trinkwasserversorgung in Notlagen zu berücksichtigen;

- c) nach Richtlinien des Kantons und den Vorhaben der Gemeinde einen Entwurf für das generelle Wasserversorgungsprojekt bzw. für dessen Revision zu erarbeiten und der Gemeinde vorzulegen;
- d) die Versorgungsanlagen gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt und Erschliessungsplanung auszubauen und entsprechend dem Stand der Technik in gutem Zustand zu erhalten;
- e) eine Betriebshaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschliessen;
- f) auf der Grundlage der vorliegenden Verordnung eine Tarifverordnung über die Abgabe von Wasser sowie die zu erhebenden Anschluss-, Benützung- und Grundgebühren zu erlassen;
- g) die erforderlichen Verfügungen gegenüber den Bezüglern zu erlassen, sofern ihm die entsprechende Befugnis durch kantonale Öffentlichkeitserklärung oder durch spezielle kommunale Konzessionsbestimmung eingeräumt worden ist.

## **Art. 6 Konzession**

<sup>1</sup> Die Gemeinde legt den Inhalt der Konzession im Rahmen des massgebenden Rechts und nach den Richtlinien dieser Verordnung in einem Konzessionsvertrag fest.

<sup>2</sup> Die formelle Erteilung der Konzession erfolgt durch Beschluss des Gemeinderates.

## **Art. 7 Konzessionierung vorbestehender Versorgungsunternehmen**

<sup>1</sup> Ein Konzessionsvertrag gemäss Art. 6 ist auch mit vorbestehenden privaten Versorgungsunternehmen abzuschliessen, die noch nie konzessioniert waren oder deren Konzession innerhalb der nächsten 18 Monate ablaufen wird oder bereits abgelaufen ist.

<sup>2</sup> Der Konzessionsvertrag ist innert der folgenden Fristen abzuschliessen:

- a) bei Unternehmen, die noch nie konzessioniert waren: innert 2 Jahren seit Inkrafttreten der vorliegenden Verordnung;

- b) bei Unternehmen, deren Konzession innert der nächsten 18 Monate ablaufen wird: bis spätestens 6 Monate vor Konzessionsablauf;
- c) bei Unternehmen, deren Konzession bereits abgelaufen ist: innert 3 Monaten seit Aufnahme der Konzessionsverhandlungen.

<sup>3</sup> Kommt ein Konzessionsvertrag innert der Frist gemäss Abs. 2 nicht zustande, kann der Gemeinderat die Konzession einseitig durch Verfügung erlassen.

## **Art. 8 Konzessionsdauer**

Bei erstmaliger Konzessionierung ist die Konzessionsdauer auf 20 bis 30 Jahre festzulegen. In begründeten Fällen ist eine kürzere oder längere Konzessionsdauer möglich.

## **Art. 9 Beendigung der Konzession**

<sup>1</sup> Die Konzession kann beendet werden durch:

- a) Ablauf der Konzessionsdauer;
- b) vorzeitige Beendigung im gegenseitigen Einvernehmen;
- c) vorzeitige Beendigung durch Verfügung (Verwirkung).

<sup>2</sup> Eine vorzeitige Beendigung im gegenseitigen Einvernehmen ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Wasserversorgung durch die Gemeinde selbst, eine selbstständige Gemeindeanstalt oder ein konzessioniertes Versorgungsunternehmen übernommen wird, ohne dass eine zeitliche Verantwortlichkeitslücke entsteht.

<sup>3</sup> Die vorzeitige Beendigung aus wichtigen Gründen durch Verfügung des Gemeinderates setzt voraus, dass das konzessionierte Versorgungsunternehmen seine Pflichten schwer verletzt oder die Leistungserbringung unmöglich geworden ist (schwere Verletzung der Liefer-, Ausbau- oder Unterhaltungspflicht, Unwilligkeit oder Unfähigkeit, die erforderliche Wasserqualität zu erreichen, Konkurs usw.) und dass sich die Wahrung der öffentlichen Interessen nicht durch mildere Massnahmen sicherstellen lässt. Pflichtverletzung setzt eine vorgängige erfolglose Mahnung voraus.

<sup>4</sup> Die vorzeitige Beendigung der Konzession hinsichtlich Verfügungsbe-  
fugnis (gemäss Art. 4 Abs. 2) kann im gegenseitigen Einvernehmen o-  
der, unter den Voraussetzungen von Absatz 3, durch Beschluss des  
Gemeinderates erfolgen, ohne dass gleichzeitig auch die Konzession  
hinsichtlich Sicherstellung der Wasserversorgung (gemäss Art. 4 Abs. 1)  
zu beenden wäre.

## **Art. 10 Enteignung der Wasserversorgungsanlagen**

<sup>1</sup> Besteht keine Konzession und ist eine erstmalige oder erneute Kon-  
zessionierung des Versorgungsunternehmens gemäss Art. 7 nicht  
zweckmässig, kann die Gemeinde beim Regierungsrat das Recht bean-  
tragen, die Wasserversorgung zu enteignen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Enteignungsrechts über  
die sofortige Enteignung in dringenden Fällen.

## **III. Verschiedene Bestimmungen**

### **Art. 11 In mehreren Gemeinden tätige Versorgungsunternehmen**

Beliefert ein Versorgungsunternehmen auch Bezüger ausserhalb des  
Gemeindegebiets, so gelten die Bestimmungen der vorliegenden Ver-  
ordnung und der Konzession nur für die innerhalb des Gemeindege-  
biets ausgeübte Versorgungstätigkeit. Für diese Versorgungstätigkeit  
ist eine gesonderte Rechnung zu führen.

### **Art. 12 Generelles Wasserversorgungsprojekt**

<sup>1</sup> Das generelle Wasserversorgungsprojekt legt für die Gegenwart und  
die Zukunft die notwendigen Versorgungsunterlagen im Gemeindege-  
biet fest. Es umfasst mindestens die folgenden Bestandteile:

- a) den Übersichtsplan, auf dem unter anderem die bestehenden und  
die geplanten Anlagen eingezeichnet sind;
- b) das hydraulische Funktionsschema;
- c) den technischen Bericht (mit Grundplan, Zielen, Hinweisen auf  
Schwachstellen, Erläuterungen, Berechnungen usw.);

d) den Zeitplan für die Erneuerung und, soweit erforderlich, für die Erweiterung der Anlagen;

e) eine Kostenschätzung mit Finanzplan.

<sup>2</sup> Auf Weisung des Gemeinderates hin oder aus eigener Initiative erarbeitet das Versorgungsunternehmen einen Entwurf für den erstmaligen Erlass bzw. die periodisch vorzunehmende Revision des generellen Wasserversorgungsprojekts.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann inhaltliche und formelle Vorgaben machen. Er überprüft den Entwurf, kann Änderungen anbringen und verabschiedet das bereinigte generelle Wasserversorgungsprojekt zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde.

### **Art. 13 Sachlicher Umfang der Lieferpflicht**

<sup>1</sup> Das Versorgungsunternehmen ist stets zur Wasserlieferung verpflichtet, soweit der Wasserbezug das Mass eines durchschnittlichen zonen-typischen Bezugs nicht wesentlich überschreitet.

<sup>2</sup> Wasserlieferungen, die darüber hinausgehen, (z.B. solche für landwirtschaftliche Bewässerungen) setzen voraus, dass genügend Wasser zur Verfügung steht.

<sup>3</sup> Trinkbrunnen auf öffentlichem Grund sind in der Regel stets zu beliefern. Aus saisonalen Gründen können die Laufbrunnen durch das Versorgungsunternehmen zeitweise ausser Betrieb gesetzt werden.

<sup>4</sup> Bei vorübergehender oder länger andauernder Wasserknappheit kann der Gemeinderat, nach Anhörung des Versorgungsunternehmens, den Wasserverbrauch für bestimmte Zwecke gänzlich untersagen oder zeitlich oder mengenmässig begrenzen.

### **Art. 14 Örtlicher Umfang der Lieferpflicht**

<sup>1</sup> Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine flächendeckende Pflicht zur Wasserlieferung ausser mit Bezug auf jene Teilgebiete, in denen das Versorgungsnetz im Einklang mit dem Erschliessungsplan und dem generellen Wasserversorgungsprojekt noch nicht erstellt ist.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzone besteht eine Pflicht zur Wasserlieferung nur insoweit, als dies nicht unverhältnismässig ist.

## **Art. 15 Trinkwasserversorgung in Notlagen**

Die Gemeinde trifft wirksame Vorkehrungen für die Trinkwasserversorgung in Notlagen. Sie ist namentlich gehalten:

- a) den dezentralen Wasserbezug aus Quellen oder Notbrunnen zu ermöglichen;
- b) das Anlegen haltbarer Wasservorräte in den Haushaltungen anzuordnen;
- c) den Einsatz von Personal sicherzustellen;
- d) den Einsatz von Material (Fahrzeugen, mobile Schnellkupplungsrohre, Notstromgruppen, Aufbereitungseinheiten usw.) sicherzustellen;
- e) das Versorgungsunternehmen in das Konzept der Notversorgungsmassnahmen einzubringen.

## **Art. 16 Hausanschlussleitungen**

<sup>1</sup> Die Hausanschlussleitung verbindet die Versorgungsleitung mit der Hausinstallation. In Ausnahmefällen kann der Anschluss auch an eine Hauptleitung erfolgen.

<sup>2</sup> Die Hausanschlussleitungen gelten als private Anlagen.

<sup>3</sup> Das Versorgungsunternehmen bestimmt Anzahl, Verlauf und Art der Hausanschlussleitungen und ist verantwortlich für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung.

<sup>4</sup> Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Hausanschlussleitungen im öffentlichen wie auch im privaten Grund gehen zulasten des Grundeigentümers.

## **Art. 17 Hausinstallationen**

<sup>1</sup> Der Grundeigentümer ist verantwortlich für Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Betrieb der Hausinstallation und trägt die entsprechenden Kosten.

<sup>2</sup> Die Inbetriebnahme erfolgt in der Verantwortung des Grundeigentümers. Mit einer allfälligen Kontrolle übernimmt das Versorgungsunternehmen keine Gewähr für die Installationsarbeiten oder für installierte Apparate.

<sup>3</sup> Den Organen und Beauftragten des Versorgungsunternehmens ist zur Kontrolle der Hausinstallationen der ungehinderte Zutritt zu ermöglichen. Bei vorschriftswidrig ausgeführten oder schlecht unterhaltenen Hausinstallationen hat der Grundeigentümer auf schriftliche Aufforderung des Versorgungsunternehmens hin die Mängel innert der festgelegten Frist beheben zu lassen.

<sup>4</sup> Im Unterlassungsfall kann das Versorgungsunternehmen die Mängel auf Kosten des Grundeigentümers beheben lassen.

## **Art. 18 Wasserzähler**

<sup>1</sup> Die Verrechnung des Wassers erfolgt nach dem Verbrauch, der durch Wasserzähler gemessen wird.

<sup>2</sup> Der Wasserzähler wird durch das Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt und unterhalten. Der Standort des Wasserzählers wird durch das Versorgungsunternehmen bestimmt, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Grundeigentümers.

<sup>3</sup> Den Organen und Beauftragten des Versorgungsunternehmens ist zwecks Einbau, Unterhalt, Kontrolle und Ablesen des Wasserzählers der ungehinderte Zutritt zu ermöglichen.

## **IV. Abgaben, Tarife und Bezug**

### **Art. 19 Abgabearten**

Es werden folgende Abgaben erhoben:

- a) Anschlussgebühren für Trink- und Brauchwasser;
- b) Anschlussgebühren für Löschwasser;
- c) Benützungsgebühren, die sich aus Grundgebühren und Mengengebühren (Wasserzins) zusammensetzen;
- d) Löschgebühren und Sprinklergebühren

## **Art. 20 Anschlussgebühren**

Die Anschlussgebühren bestimmen sich nach dem Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft.

## **Art. 21 Benützungsgebühren**

<sup>1</sup> Die Grundgebühren bemessen sich nach der Anzahl Haushaltungen bzw. der Art der gewerblichen Nutzung. Sie sind so festzusetzen, dass die festen Kosten des Versorgungsunternehmens gedeckt werden können.

<sup>2</sup> Die Mengengebühren bemessen sich nach bezogenem Wasservolumen (in Kubikmeter).

## **Art. 22 Kostendeckung**

<sup>1</sup> Bau und Betrieb des privaten Versorgungsunternehmens sollen kostendeckend sein. Bei den zu erwartenden Kosten sind anstehende Investitionen mit zu berücksichtigen. Für die Erneuerung der Anlagen sollen im gesetzlichen Rahmen Reserven gebildet werden.

<sup>2</sup> Ein Gewinn darf nicht abgeführt werden. Wenn die Reserven das in Gesetz und Statuten vorgesehene Mass überschreiten und nicht durch anstehende Investitionen begründet sind, sind die Gebührentarife entsprechend zu reduzieren.

## **Art. 23 Tarifverordnung**

<sup>1</sup> Das konzessionierte Versorgungsunternehmen erlässt für das Konzessionsgebiet eine Verordnung über die Gebührentarife.

<sup>2</sup> Die Tarifverordnung enthält auch Regelungen für Spezialfälle (z.B. für Kanalspülungen, Strassenreinigung, Baustellenwasser usw.).

<sup>3</sup> Für verschiedene Teilgebiete des Konzessionsgebiets können verschieden hohe Gebühren nur vorgesehen werden, soweit dies durch wesentliche Unterschiede der anfallenden Kosten begründet ist.

<sup>4</sup> Die Tarifverordnung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Gemeinderat.

## **Art. 24 Bezug**

<sup>1</sup> Auf der Basis der Tarifordnung stellt das konzessionierte Versorgungsunternehmen dem Grundeigentümer Rechnung für den anfallenden Beitrag oder die anfallende Gebühr.

<sup>2</sup> Wird die Rechnung für eine Gebühr auch nach einmaliger Mahnung nicht bezahlt, ist die Gebühr durch Verfügung festzusetzen.

<sup>3</sup> Die Zahlung der Beiträge und Gebühren erfolgt an das konzessionierte Versorgungsunternehmen.

## **V. Verfügungen, Rechtsschutz, Aufsicht**

### **Art. 25 Verfügungen**

<sup>1</sup> Das Rechtsverhältnis zwischen dem konzessionierten Versorgungsunternehmen und dem Bezüger wird, soweit erforderlich, durch Verfügung geregelt.

<sup>2</sup> Wenn dem Versorgungsunternehmen durch kantonale Öffentlicherklärung oder spezielle kommunale Konzessionsbestimmung hoheitliche Befugnisse eingeräumt sind, erlässt es solche Verfügungen selber, soweit sie nicht ausdrücklich dem Gemeinderat vorbehalten sind. Im Übrigen erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Verfügungen.

<sup>3</sup> Verfügungen ergehen im Normalfall auf Antrag eines Bezügers oder, wenn die Verfügungskompetenz beim Gemeinderat liegt, auf Antrag des Versorgungsunternehmens. Sie setzen aber einen derartigen Antrag nicht voraus.

## **Art. 26 Rechtsschutz**

Gegen Verfügungen des Gemeinderates oder des Versorgungsunternehmens kann Rekurs an das Baurekursgericht erhoben werden.

## **Art. 27 Aufsicht**

<sup>1</sup> Die Gemeinde beaufsichtigt das Versorgungsunternehmen wie auch die Kleinstwasserversorgungen (Einzelhofversorgungen usw.) im Sinne der kantonalen Gesetzgebung.

<sup>2</sup> Gegenstand der Aufsicht sind insbesondere alle planerischen, baulichen, betrieblichen und finanziellen Belange der Wasserversorgung.

<sup>3</sup> Zu den Aufsichtsmitteln in der Gemeinde gehören insbesondere die folgenden: Einholen von Informationen, Besichtigungen, Prüfung von Buchführung und Jahresrechnung, Erteilung von Mahnungen und Weisungen, Ersatzvornahme, Zwangsausübung.

<sup>4</sup> Die Beaufsichtigten sind verpflichtet, die Gemeinde in ihrer Aufsichtstätigkeit zu unterstützen, insbesondere durch Gewähren von Informationen sowie von Zutritts- und Einsichtsrechten, und Weisungen der Gemeinde zu befolgen.

## **VI. Ausführungs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 28 Verordnungsrecht**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann ausführende und konkretisierende Bestimmungen zu dieser Verordnung erlassen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis des konzessionierten privaten Versorgungsunternehmens zum Erlass von Tarifverordnungen gemäss Art. 24.

## **Art. 29 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung auf den 1. Januar 2023 in Kraft

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am **27. Juni 2022**

Embrach, **27. Juni 2022**

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Erhard Büchi  
Präsident

Daniel von Büren  
Geschäftsführer

**Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds**

---

**A N T R A G**

---

1. Gestützt auf Art. 55 der Bau- und Zonenordnung vom 13. Dezember 2021 erlässt die Gemeindeversammlung der Gemeinde Embrach die Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.
2. Die Verordnung tritt per 1. Juli 2022 in Kraft.
3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

**Beleuchtender Bericht**

---

**I. Einleitung**

Der Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 2021 die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt. Die revidierte BZO wird nach der Genehmigung durch den Kanton voraussichtlich Ende Juni 2022 in Kraft treten.

Mit der BZO vom 13. Dezember 2021 wurde die rechtliche Grundlage geschaffen, um in Zukunft einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Auf- und Umzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vornehmen und auch weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Für die Verwendung der Erträge aus den Mehrwertabgaben ist von der Gemeindeversammlung zusätzlich zu den Festsetzungen in der BZO und auf Basis des kantonalen Musterfondsreglements eine Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu erlassen. In dieser Verordnung werden der Verwendungszweck, die Beiträge, die Beitragsberechtigten, die Gesuchsvoraussetzungen, der Gesuchsablauf und die Zuständigkeiten geregelt.

## II. Inhalt

Die Verordnung regelt Zweck, Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen. Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. So namentlich für

- die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie soziale Treffpunkte und auserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

Der Fonds darf sich zudem nicht verschulden.

Zuständig für die Genehmigung der Fondsentnahme ist das Gemeindeorgan, das gemäss Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

Der Gemeinderat ist für den Vollzug der Verordnung zuständig und erstattet jährlich über die zugesicherten und geleisteten Beiträge Bericht z.B. im Rahmen des Geschäftsberichts.

### **III. Schlusswort**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu genehmigen.

Embrach, 11. April 2022 (GRB 65)

Gemeinderat Embrach  
Erhard Büchi  
Gemeindepräsident

Daniel von Büren  
Geschäftsführer

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) der politischen Gemeinde Embrach hat den Antrag des Gemeinderates über die Verordnung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds geprüft.

Die RPK unterstützt diese Verordnung empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Embrach, 11. Mai 2022

Rechnungsprüfungskommission Embrach

Ralph Weber  
Präsident

Christian Egloff  
Aktuar

# Verordnung zum Mehrwertausgleichsfonds

vom 27. Juni 2022

Inkraftsetzung: xxx. 2022

# Verordnung zum Mehrwertausgleichsfonds

---

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 27. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Geschäftsführer:

Erhard Büchi

Daniel von Büren

Gemeinde Embrach  
Bau und Planung  
Dorfstrasse 9  
8424 Embrach

Art. 1	Zweck .....	4
Art. 2	Zuweisung von Mitteln .....	4
Art. 3	Verwendungszweck .....	4
Art. 4	Beiträge .....	4
Art. 5	Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand .....	5
Art. 6	Beitragsberechtigte.....	5
Art. 7	Gesuch.....	5
Art. 8	Prüfung des Gesuchs.....	5
Art. 9	Entscheid.....	6
Art. 10	Auszahlung von Beiträgen.....	6
Art. 11	Umsetzungspflicht .....	6
Art. 12	Rückerstattung von Beiträgen .....	6
Art. 13	Berichterstattung .....	6
Art. 14	Inkrafttreten.....	6

*Erläuterungen zu den nachfolgenden Artikeln:*

*Rot Bestimmungen aus Musterreglement, welche enthalten sein müssen.*

*Grün Bestimmungen aus Musterreglement, welche nach dem Baukastenprinzip übernommen wurden.*

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019, erlässt folgende Verordnung:

#### **Art. 1 Zweck**

Die Verordnung regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen auf kommunaler Stufe.

#### **Art. 2 Zuweisung von Mitteln**

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

#### **Art. 3 Verwendungszweck**

<sup>1</sup> Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

- a) die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- b) Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c) die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- d) die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- e) die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- f) die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

<sup>2</sup> Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

<sup>3</sup> Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

#### **Art. 4 Beiträge**

<sup>1</sup> Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

<sup>2</sup> Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

<sup>3</sup> Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

<sup>4</sup> Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

## **Art. 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand**

<sup>1</sup> Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

<sup>2</sup> Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, sind die Gesuche abzulehnen und ist kein Beitrag zu gewähren.

## **Art. 6 Beitragsberechtigte**

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

## **Art. 7 Gesuch**

<sup>1</sup> Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeinderat eingereicht werden.

<sup>2</sup> Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:

- a) Nutzungskonzept
- b) Gestaltungskonzept
- c) Vorgehenskonzept
- d) Chancen und Risiken des Projektes
- e) Pflege- und Unterhaltskonzept
- f) Littering- und Lärmkonzept
- g) allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden.
- h) Budget / Finanzierungsplan

<sup>3</sup> Beitragsgesuche können einmal pro Jahr, jeweils auf den 1. Juli, eingereicht werden.

## **Art. 8 Prüfung des Gesuchs**

Das Gesuch wird vom Gemeinderat oder einer von ihm bezeichneten Stelle geprüft auf:

- a) Inhalt
  - die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde
  - die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen
  - das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten
- b) Zweckmässigkeit (vgl. Art. 3 dieser Verordnung)
- c) Wirtschaftlichkeit
- d) Folgekosten

## **Art. 9    Entscheid**

<sup>1</sup> Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

<sup>2</sup> Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

<sup>3</sup> Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

## **Art. 10   Auszahlung von Beiträgen**

Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt in der Regel nach Abschluss der unterstützten Massnahme.

## **Art. 11   Umsetzungspflicht**

<sup>1</sup> Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.

<sup>2</sup> Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel

- a) die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge.
- b) die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

## **Art. 12   Rückerstattung von Beiträgen**

<sup>1</sup> Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

<sup>2</sup> Auf die Rückforderung wird verzichtet,

- a) soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und
- b) wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

## **Art. 13   Berichterstattung**

Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. -empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

## **Art. 14   Inkrafttreten**

Die Gemeindeversammlung setzt diese Verordnung zum Mehrwertausgleichsfonds per 1. Juli 2022 in Kraft.

**Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze**

---

**A N T R A G**

---

1. Gestützt auf §§ 246 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) erlässt die Gemeindeversammlung der Gemeinde Embrach die Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze.
2. Die Verordnung tritt per 1. Juli 2022 in Kraft.
3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

**Beleuchtender Bericht**

---

**I. Ausgangslage**

Die Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 2021 die Revision der Fahrzeugabstellplatzverordnung festgesetzt. Die Genehmigung durch den Kanton sollte demnächst erfolgen. Nach Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der kantonalen Genehmigung resp. nach Ablauf der entsprechenden Rekursfrist tritt die revidierte Fahrzeugabstellplatzverordnung voraussichtlich per Juni 2022 in Kraft.

Die Fahrzeugabstellplatzverordnung schreibt vor, wie viele Pflichtparkplätze für Autos pro Gebäude zu erstellen sind. Die gültige wie auch die revidierte Fassung sehen die Möglichkeit vor, dass unter eng umschriebenen Voraussetzungen von der Erstellungspflicht ganz oder teilweise befreit werden kann. Sollte die Grundeigentümerschaft diese Voraussetzungen nicht erfüllen, aber die geforderten Pflichtparkplätze dennoch nicht erstellen oder anderweitig sichern können, greift § 246 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wonach der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten ist.

## **II. Erwägungen**

Bis heute ist die Gemeinde Embrach mit der Ausnahmeregelung bezüglich der Befreiung der Erstellungspflicht gut gefahren resp. die Frage nach einer Ersatzabgabe drängte sich nicht auf. Aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit, die eine stetige (und auch gewollte) Verdichtung nach innen mit sich bringt, schwinden die Optionen (z.B. Einkauf in einer Tiefgarage Dritter), wenn Parkplätze nicht auf dem eigenen Grundstück realisiert werden können, immer mehr. Folglich wird die Ersatzabgabe zukünftig ein Thema sein.

Die Legitimation für die Ersatzabgabe ergibt sich aus § 246 PBG. Nach § 247 PBG haben die Gemeinden die Abgaben in einen Fonds zu legen, der nur zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs verwendet werden darf. Die Fondsmittel sind jeweils einzusetzen, sobald die Umstände es erlauben. Zudem sind die Gemeinden, die einen Fonds bilden, verpflichtet, eine Parkraumplanung (z.B. Parkplatzkonzept) durchzuführen und laufend den Verhältnissen anzupassen. Zudem können andere Gemeinwesen und öffentliche Verkehrsaufgaben erfüllende Unternehmungen von der Gemeinde Beiträge aus deren Fonds verlangen, wenn sie Parkraum schaffen, der sonst von der Gemeinde bereitgestellt werden müsste.

Im Rahmen des 2015 durch die Planungs- und Verkehrskommission erarbeiteten Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) wurde auch das Thema Parkierung analysiert und in einem Parkplatzkonzept zusammengefasst. Die Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 stimmte dem daraus hervorgegangenen Parkierungsreglement zu.

Mit dieser Parkraumplanung sind die Grundvoraussetzungen vorhanden, um einen Ersatzabgabefonds einrichten zu können. Mit der zu erlassenden Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze wird die entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen.

Im Sinne des Umweltschutzgedankens sind die erforderlichen Veloabstellplätze zu erstellen und können nicht mit einer Ersatzabgabe abgegolten werden.

## **III. Inhalt**

Die Verordnung regelt einerseits die Voraussetzungen zur Erhebung der Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze für Autos und andererseits die Äufnung und den Verwendungszweck des Ersatzabgabefonds sowie die Verpflichtung zur Parkraumplanung.

---

Die Höhe der Abgabe richtet sich gemäss § 246 Abs. 3 PBG nach den durchschnittlichen Kosten privater Plätze im entsprechenden Gebiet und danach, ob die privaten Plätze nach den Umständen offen oder gedeckt angelegt werden könnten oder müssten; zu berücksichtigen sind ferner Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeiten entstehen, die Lage des pflichtigen Grundstücks zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art sowie die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens. Die Ersatzabgabe ist vom Gemeinderat gemäss Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten (Abtretungsgesetz) festzulegen. Basierend auf den durchschnittlichen Erstellungskosten wird in der Verordnung die Höhe der Ersatzabgabe wie folgt festgelegt:

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| – für offene ebenerdige Parkplätze                      | Fr. | 10'000.00 |
| – für Parkplätze überdacht oder in oberirdischer Garage | Fr. | 20'000.00 |
| – für Parkplätze in Tiefgarage                          | Fr. | 35'000.00 |

Der Parkraumfonds wird geäufnet durch die Ersatzabgaben sowie durch allfällige Betriebsüberschüsse der ganz oder teilweise mit Fondsmitteln erstellten Anlagen für Abstellplätze oder anteilmässiger Beteiligung daran. Die Anträge auf Verwendung der Fondsmittel im Sinne von § 247 PBG stellt die zuständige Ressortvorsteherin oder der zuständige Ressortvorsteher. Zuständig für die Genehmigung der Fondsentnahme ist das Gemeindeorgan, das gemäss Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

#### **IV. Schlusswort**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze zu genehmigen.

Embrach, 11. Mai 2022 (GRB 79)

Gemeinderat Embrach

Erhard Büchi  
Präsident

Daniel von Büren  
Geschäftsführer

**Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) der politischen Gemeinde Embrach hat den Antrag des Gemeinderates über die Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze geprüft.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, die vorgesehene Abgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze abzulehnen. Die bestehende Verordnung schreibt vor, wie viele Pflichtparkplätze pro Gebäude zu erstellen sind. Die Gemeinde ist gemäss Erwägungserläuterung des Gemeinderates mit der bisherigen Praxis zur Befreiung der Erstellungspflicht gut gefahren.

Embrach, 31. Mai 2022

Rechnungsprüfungskommission Embrach

Ralph Weber  
Präsident

Christian Egloff  
Aktuar

# Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze

vom 27. Juni 2022

Inkraftsetzung: xxx. 2022

# Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 27. Juni 2022 (79)

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Geschäftsführer:

Erhard Büchi

Daniel von Büren

Gemeinde Embrach  
Bau und Planung  
Dorfstrasse 9  
8424 Embrach

I.	Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze .....	4
Art. 1	Abgabepflicht .....	4
Art. 2	Festlegung, Fälligkeit, Sicherstellung .....	4
Art. 3	Bemessung der Ersatzabgaben .....	4
Art. 4	Rückforderungen .....	5
Art. 5	Streitigkeiten .....	5
II.	Ersatzabgabefonds und Parkraumplanung .....	5
Art. 6	Äufnung .....	5
Art. 7	Zweckbindung, Verwendung und Verwaltung .....	5
Art. 8	Parkraumplan .....	5
III.	Inkrafttreten .....	6

Entsprechend dem Grundsatz der Gleichberechtigung von Mann und Frau gelten alle Personen- und Funktionsbezeichnungen dieser Verordnung, ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform, für beide Geschlechter.

Die Gemeinde Embrach erlässt, gestützt auf §§ 246 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), nachstehende Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze:

## **I. Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze**

### **Art. 1 Abgabepflicht**

<sup>1</sup> Wer als Grundeigentümer die erforderlichen Pflichtparkplätze für Autos nicht erstellen kann und auch nicht von der Erstellungspflicht gemäss den Vorgaben der Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Embrach ganz oder teilweise befreit wird, hat für jeden fehlenden Pflichtparkplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>2</sup> Die Abgabepflicht bewirkt kein Recht auf Reservierung von Parkplätzen auf öffentlichem Grund oder öffentlichen Parkieranlagen.

<sup>3</sup> Die erforderlichen Veloabstellplätze sind zu erstellen und können nicht mit einer Ersatzabgabe abgegolten werden.

### **Art. 2 Bemessung der Ersatzabgaben**

<sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe richtet sich nach den durchschnittlichen Erstellungskosten und danach, ob die Parkplätze für Autos nach den gesetzlichen Vorgaben offen, gedeckt oder unterirdisch angelegt werden müssten.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe wird wie folgt bemessen:

a) für offene ebenerdige Parkplätze	Fr.	10'000.00
b) für Parkplätze überdacht oder in oberirdischer Garage	Fr.	20'000.00
c) für Parkplätze in Tiefgarage	Fr.	35'000.00

<sup>3</sup> Die Ersatzabgaben werden alle 5 Jahre dem jeweiligen Stand des Zürcher Indexes für Wohnbaukosten angepasst.

### **Art. 3 Festlegung, Fälligkeit, Sicherstellung**

<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat gemäss Gesetz betreffend die Abtretung von Privaterechten (Abtretungsgesetz) festgelegt und mit unbenutztem Ablauf der Einsprachefrist fällig. Sie ist innert 30 Tagen nach Fälligkeit zu bezahlen.

<sup>2</sup> Wenn sich der Baubeginn verzögert, kann die Zahlung aufgeschoben werden, hat aber vor Baubeginn zu erfolgen. Die Baubehörde kann verfügen, dass noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben vor Baubeginn sichergestellt werden.

<sup>3</sup> Wird das Bauprojekt nicht ausgeführt oder erlischt die Baubewilligung unbeanspruch, wird der Entscheid über die Ersatzabgabe gegenstandslos und die Zahlung storniert. In diesem Fall wird eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 200.00 erhoben.

<sup>4</sup> Geschuldet ist die Ersatzabgabe von der jeweiligen Grundeigentümerschaft.

#### **Art. 4 Rückforderung Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Grundeigentümerschaft kann die Ersatzabgabe der abgelösten Pflichtparkplätze innert 5 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung anteilmässig zurückfordern, wenn

- sie innerhalb der erwähnten Frist Pflichtparkplätze vollzählig oder teilweise beschafft,
- innerhalb der erwähnten Frist weniger Pflichtparkplätze gefordert werden infolge Abbruch/Umbau/Neubau oder Zweck-/Nutzungsänderung eines Gebäudes oder infolge einer Gesetzesänderung.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe wird ohne Anrechnung einer Verzinsung zurückerstattet.

<sup>3</sup> Die Rückerstattung muss von der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer bei der Gemeinde schriftlich geltend gemacht werden.

#### **Art. 5 Streitigkeiten**

Über Einsprachen, die die Höhe der Abgabe betreffen, wird im Verfahren gemäss Abtretungsgesetz entschieden.

## **II. Ersatzabgabefonds und Parkraumplanung**

#### **Art. 6 Äufnung**

<sup>1</sup> Der Parkraumfonds wird geäufnet durch

- a) die Ersatzabgaben,
- b) allfällige Betriebsüberschüsse der ganz oder teilweise mit Fondsmitteln erstellten Anlagen für Abstellplätze oder anteilmässiger Beteiligung daran.

#### **Art. 7 Zweckbindung, Verwendung und Verwaltung**

<sup>1</sup> Über die Verwendung der Fondsmittel im Sinne von § 247 PBG entscheidet das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

<sup>2</sup> Die Anträge auf Verwendung der Fondsmittel stellt der zuständige Ressortvorsteher.

<sup>3</sup> Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Abteilung Finanzen, Steuern und ICT der Gemeinde Embrach.

#### **Art. 8 Parkraumplan**

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegen Festsetzung und laufende Nachführung des Parkraumplans. Dieser bezeichnet Lage, Grösse und vorgesehenen Realisierungszeitpunkt öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen für Autos, Velos etc. sowie die dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs dienenden Massnahmen zu Lasten des Ersatzabgabefonds.

<sup>2</sup> Verkauft oder vermietet die Gemeinde Parkplätze in öffentlichen Parkieranlagen, haben die Grundeigentümer, die eine Ersatzabgabe geleistet haben, Vorrang. Die geleistete Ersatzabgabe wird ohne Verzinsung angerechnet.

### **III. Inkrafttreten**

Die Gemeindeversammlung setzt diese Ersatzabgabeverordnung für Fahrzeugabstellplätze per 1. Juli 2022 in Kraft.

**Umsetzung Entwicklungs- und Nutzungskonzept  
Grundstück Im Chängel, Vergabe im Baurecht**

---

**A N T R A G**

---

1. Der Vergabe des gemeindeeigenen Grundstücks Kat.-Nr. 3619, Im Chängel, im Baurecht wird unter folgenden Rahmenbestimmungen zugestimmt:
  - Baurechtsdauer 80 Jahre mit Verlängerungsoption um 20 Jahre
  - Basislandpreis Fr. 1'000.00/m<sup>2</sup>
  - Baurechtszins mind. 2 %
  - Bevorzugung von Embracher Seniorinnen und Senioren bei der Vermietung
  - Energie: primär Anschluss an den Wärmeverbund Breiti
  
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag entsprechend dem finalen Entwurf vom 7. April 2022 abzuschliessen und allfällige Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern diese aufgrund der Schlussprüfung durch das Notariat und Grundbuchamt Embrach erforderlich sind.

**Beleuchtender Bericht**

---

**I. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat 2014 ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept für die öffentlichen Bauten und Anlagen erarbeitet, in welchem die wichtigen Aufgaben im Umgang mit den einzelnen Bauten und Anlagen festgelegt und das Vorgehen skizziert wurden. Das vom Gemeinderat genehmigte Konzept sieht unter anderem folgende drei wichtige, zum Teil bereits erfolgte Umsetzungsschritte vor:

1. Schritt: Antrag zum Verkauf von Grundstücken ohne strategische Bedeutung
2. Schritt: Neubau Werkhof
3. Schritt: Entscheid über weitere Nutzung / Verkauf heutiges Werkhofareal (Investorenwettbewerb mit Einsitz der Gemeinde).

Die Gemeindeversammlung (GV) vom 18. Juni 2018 hat dem Antrag auf Verkauf von Grundstücken ohne strategische Bedeutung zugestimmt und beschlossen, dass die drei Grundstücke an der Chüngstrasse sowie das Grundstück Im Chängel zu einem festgesetzten Mindestpreis verkauft werden sollen.

Die Veräusserung der Grundstücke an der Chüngstrasse im Sommer 2019 ergab einen Erlös von total Fr. 7'731'000.00, was ein Plus von Fr. 531'000.00 gegenüber dem gesetzten Mindestpreis von Fr. 7'200'000.00 darstellt.

Das Grundstück Im Chängel (Wohnzone W2B) konnte zum gesetzten Mindestpreis von Fr. 1'440.00/m<sup>2</sup> nicht veräussert werden. Hingegen hat die Baugenossenschaft SILU der Gemeinde ein konkretes Angebot für eine Bebauung im Baurecht abgegeben.

## II. Erwägungen

Der Gemeinderat hat das Angebot für eine Übernahme des Grundstücks im Baurecht geprüft, sich eingehend mit dem weiteren Vorgehen befasst und entschieden, der Gemeindeversammlung aus nachstehenden Gründen eine Vergabe im Baurecht vorzulegen:

- Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde
- Die Gemeinde kann bei der Nutzung Einfluss nehmen
- Jährliche Einnahmen in Form des Baurechtszinses  
(entspricht bei einer Grundstücksfläche von 2'138 m<sup>2</sup> Fr. 42'760.00/Jahr)

Das von der SILU vorgeschlagene Vertragsmodell (Stadt Kloten) wurde unter Bezug der Wüest Partner AG, als neutraler Berater, verifiziert, angepasst und berücksichtigt die Rahmenbestimmungen des Gemeinderates.

Der finale Entwurf des Baurechtsvertrags vom 7. April 2022 enthält die Rahmenbestimmungen, wie sie der Gemeindeversammlung beantragt werden.

## III. Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss des Baurechtsvertrags wird die Baugenossenschaft SILU umgehend und in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat das Bauprojekt für ca. 12 Wohnungen ausarbeiten.

#### **IV. Schlusswort**

Der Gemeinderat Embrach empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vergabe des Grundstücks Im Chängel (Kat. 3619) an die Baugenossenschaft SILU im Baurecht zuzustimmen.

Embrach, 11. Mai 2022 (GRB 82)

Gemeinderat Embrach  
Erhard Büchi  
Präsident

Daniel von Büren  
Geschäftsführer

#### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) der politischen Gemeinde Embrach hat den Antrag des Gemeinderates über das Grundstück Kat.-Nr. 3619, Im Chängel, Vergabe im Baurecht, geprüft.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderates, das Grundstück Im Chängel im Baurecht abzugeben, abzulehnen. Die finanzielle Situation der Gemeinde erfordert keinen dringlichen Handlungsbedarf in Form einer Vergabe im Baurecht.

Die RPK empfiehlt, an dem von der Gemeindeversammlung vom 18.6.2018 festgelegten Verkaufspreis festzuhalten und das Grundstück nicht vorschnell zu veräussern oder im Baurecht zu binden.

Embrach, 31. Mai 2022

Rechnungsprüfungskommission Embrach

Ralph Weber  
Präsident

Christian Egloff  
Aktuar

Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag

zwischen der

**Gemeinde Embrach**, besondere Rechtsformen, UID CHE--470.475.273, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach, vertreten durch den Gemeinderat heute **vertreten durch** als Alleineigentümerin;

– nachfolgend «Grundeigentümerin» genannt –

und der

**Baugenossenschaft SILU**, Genossenschaft, mit Sitz in Kloten, UID CHE-104.070.862, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten, heute **vertreten durch \*\*\*\***, als Alleineigentümerin;

– nachfolgend «Baurechtsberechtigte» genannt –.

### Präambel der Parteien

Die Gemeinde Embrach fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau, vorliegend durch die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes für eine Wohnüberbauung auf ihrer Liegenschaft BFS-Nr. 56, Kataster Nr. 3619, an die Baugenossenschaft SILU für die Erstellung von preisgünstigen Wohnraum.

Die Baugenossenschaft SILU handelt (gemäss ihren Statuten) als gemeinnützige Baugenossenschaft und gilt als Trägerin des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne der eidgenössischen Wohnbauförderungsgesetzgebung (Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [Wohnraumförderungsgesetz, WFG] vom 21. März 2003 [SR 842]).

## I. Baurechtsdienstbarkeit

Es wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

EREID CH. ....

### **Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung Gültigkeit bis: xy.xy.2102**

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück Wohnüberbauungen (inkl. allfälliger Unterniveaugarage) zu erstellen und beizubehalten.

Die Baurechtsberechtigte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des belasteten Grundeigentümers befugt, spätere An-, Um- oder Erweiterungsbauten vorzunehmen.

Sie ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstückes beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis am **xy.xy.2102**.

## II. Grundstück

**Grundbuchamtskreis: Embrach**

**In der Gemeinde Embrach**

Grundbuch BFS-Nr. 56, Liegenschaft, Kataster Nr. 3619, EGRID  
CH913877487701, Feld

### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster Nr. 3619, EGRID CH913877487701, Feld, Plan.  
2'138 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage 2'138 m<sup>2</sup>

### **Anmerkung**

## III. Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziff. I vorn ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «Baurechtsgrundstück» genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümer.

#### IV. Einräumung/Baurechtszins

1. Einräumung

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

2. Fälligkeit des Baurechtszinses

Für die Ausübung des Baurechtes schuldet die Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin einen Baurechtszins. Dieser ist jährlich und vorschüssig zu entrichten, jeweils per 31. Januar.

3. Beginn der Zinspflicht

Die Zinspflicht läuft ab dem Datum der Baufreigabe eines rechtskräftig bewilligten Bauprojekts (vgl. Ziff. VII.10 hinten), jedoch spätestens zwei Jahre nach Eintragung des Baurechtes im Grundbuch. Die erstmalige Bezahlung erfolgt pro rata temporis innert 30 Tagen ab dem Beginn der Zinspflicht.

Sollte sich die Fertigstellung des Bauvorhabens aus Gründen verzögern, welche nicht die Baurechtsberechtigte zu vertreten hat oder nicht auf ihr grobes Verschulden zurückzuführen ist, so verständigen sich die Parteien über eine dieser Verzögerung entsprechenden Zeitspanne, für die kein Baurechtszins zu entrichten ist.

4. Basislandwert

Als Basislandwert wird ein Quadratmeterpreis von CHF 1'000.00 für die Grundstücksfläche von 2'138 m<sup>2</sup> bzw. somit ein Gesamtbetrag von CHF 2'138'000.00 vereinbart.

Der vorliegend mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger vereinbarte Basislandwert liegt unter dem Betrag, welcher ein kommerzieller Wohnbauträger zu entrichten hätte. Damit wird folgenden besonderen Rahmenbedingungen Rechnung getragen:

- der eng umschriebenen Bauverpflichtung für den Baurechtsgegenstand (vgl. Ziff. VII.10 hinten);
- den sich aus der Verpflichtung zur Kostenmiete ergebenden beschränkten Ertragsmöglichkeiten (vgl. Ziff. VII.15 lit. a hinten);

## 5. Höhe des jährlichen Baurechtszinses

### 5.1 Berechnung

Der Baurechtszins ergibt sich grundsätzlich aus der Verzinsung des Basislandwerts gemäss Ziff. 4 hievor zum jeweils geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz -gestützt auf die Verordnung des WBF vom 22. Januar 2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Referenzzinssatzes (Zinssatzverordnung, SR 221.213.111, beträgt aber mindestens 2 %.

Der **Baurechtszins** berechnet sich somit nach der folgenden Formel:

$$\left(\frac{\text{Basislandwert} \times \text{Referenzzinssatz}}{100}\right) = \text{Baurechtszins}$$

Mindestzinssatz:

$$\left(\frac{\text{CHF } 2'138'000.00 \times 2\%}{100}\right) = 42'760.00$$

### 5.2 Anpassung des Basislandwertes an die Teuerung

Teuerungsbedingte Anpassungen des Basislandwertes erfolgen entsprechend den Veränderungen des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) auf der Basis Dezember 2015 = 100 Punkte.

Der für die erstmalige Baurechtszinsberechnung massgebende **Basislandwert[alt]** von **CHF 2'138'000.00** entspricht dem LIK-Punktstand des dem der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch vorangehenden Monats (= **Juni** 2022) von **10<sup>\*</sup>.<sup>\*\*</sup>** Punkten (**Basisindex**).

Der Basislandwert wird alle fünf Jahre angepasst, erstmals per 1. Januar 2027, unter Berücksichtigung von 50 % der Veränderung des LIK. Massgebend ist der Indexstand des dem 1. Januar vorangehenden Monats **November (Novemberindex)**.

Der **Basislandwert[neu]** berechnet sich somit nach der folgenden Formel:

$$\text{Basislandwert[neu]} = \text{Basislandwert[alt]} * \left(1 + \frac{\text{Novemberindex} - \text{Basisindex}}{\text{Basisindex}} * 0.5\right)$$

- 5.3 Anpassung Baurechtszins an den Referenzzinssatz  
Bei Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes gemäss vorgehender Ziff. IV.5.1 wird der Baurechtszins jeweils per 1. Januar des Folgejahres angepasst.
- 5.4 Unter- und Obergrenzen  
Gemäss Vorgabe der Gemeinde Embrach beträgt der anfänglich festgesetzte Baurechtszins 2%. Zum Schutze des Baurechtsgebers bildet der anfänglich festgesetzte Baurechtszins die Untergrenze und zur Wahrung der Zweckbestimmung im Sinne von Ziff. VII.10 hinten gilt eine Obergrenze, wonach der Anteil des Baurechtszinses höchstens 20 % der Soll-Miete (= tatsächlich erzielter Nettomietzins, d.h. ohne Nebenkosten) gemäss Kostenmiete (vgl. Ziff. VII.15 lit. a hinten) betragen darf.
6. Sicherung des Baurechtszinses  
Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte im Sinne der Art. 779i und 779k des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) zugunsten der Grundeigentümerin ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung -Maximalhypothek- im Höchstbetrage von CHF128'280.00 an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

## V. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Vorzeitiger Heimfall  
Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f - 779h ZGB.  
  
Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsberechtigten erachten die Parteien den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.  
  
Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie der Baurechtsberechtigten schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.
2. Ordentlicher Heimfall  
Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:
- a) Heimfall  
Sofern das Baurecht gemäss Art. 779l Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.
- b) Entschädigung  
Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung von 90 % des dannzumaligen Zustandswertes zu leisten.

Der Zustandswert wird durch eine unabhängige Schätzung ermittelt.

- c) Uneinigkeit über Höhe der Entschädigung  
Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten nach Heimfall über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung (trotz Mediation, vgl. Ziff. VII.19) nicht einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht mit Sitz in Embrach. Auf dieses finden die Art. 353 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) Anwendung.

## VI. Vorkaufsrechte

1. Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten  
Das gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehende Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am belasteten Grundstück bleibt unverändert bestehen.
2. Vorkaufsrecht des Eigentümers des baurechtsbelasteten Grundstückes  
Das gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehende Vorkaufsrecht des Eigentümers am belasteten Grundstück bleibt unverändert.

## VII. Weitere Bestimmungen

1. Grundbuchlicher Vollzug  
Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrages erfolgt heute, im Anschluss an die Beurkundung dieses Vertrages.
2. Kosten des Notariates Embrach  
Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
3. Miet-/Pachtverträge  
Die Grundeigentümerin bestätigt, dass für das baurechtsbelastete Grundstück weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.
4. Erschliessung  
Die Grundeigentümerin übergibt der Baurechtsberechtigten das betroffene Land planungsrechtlich erschlossen (§ 236 PBG). Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand.
5. Schadenersatzansprüche  
Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein die Baurechtsberechtigte. Sofern die Grundeigentümerin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsberechtigte.

6. Öffentlich-rechtliche Abgaben  
Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten der Grundeigentümerin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.
7. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen  
Die Urkundsperson hat die Baurechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren.
8. Archäologische Zone  
Die Parteien stellen fest, dass das baurechtsbelasteten Grundstücks als kantonale Archäologische Zone erfasst wird.  
  
Die Wahrscheinlichkeit, dass eine grössere archäologische Fundstelle auf der Parzelle Kat 3619 vorhanden ist, ist gemäss Kantonsarchäologe eher gering. Entsprechend ist auch das Risiko klein, dass es bei einem Bauvorhaben zu einer Verzögerung durch eine Rettungsgrabung kommen könnte. Durch vorgängige archäologische Sondierungen vor Baubeginn kann dieses Risiko zusätzlich minimiert werden.  
  
Sollte sich entgegen den Erwartungen bei den Sondier- und Aushubarbeiten ergeben, dass archäologische Funde speziell behandelt oder freigelegt werden muss, ist die Gemeinde Embrach als Grundeigentümerin umgehend schriftlich zu benachrichtigen. Sie entscheidet zusammen mit dem Kanton und Baurechtsnehmer über das weitere Vorgehen.  
  
Die mit den Archäologischen Zone zusammenhängenden Untersuchungen werden vom Kanton oder falls Art. 204 PBG zur Anwendung kommt von der Gemeinde getragen.
9. Kataster der belasteten Standorte (KbS) / Gewährleistung  
Die Parteien stellen fest, dass des baurechtsbelasteten Grundstücks vom KbS-Standort nicht erfasst wird.  
  
Sollte sich entgegen den Erwartungen bei den Aushubarbeiten ergeben, dass belastetes Material speziell behandelt oder entsorgt werden muss, ist die Gemeinde Embrach als Grundeigentümerin umgehend schriftlich zu benachrichtigen. Sie entscheidet über die optimale Sanierungsvariante, welche neben den umweltrechtlichen Vorgaben auch den resultierenden Kosten und den allenfalls notwendigen Anpassungen des Bauprojekts Rechnung trägt. Die Kostenverteilung erfolgt nach Art. 32d USG.  
  
Im Übrigen (bezieht sich nicht auf die Vereinbarungen betr. Altlasten hievor) erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand und eine Gewährleistung ist wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

10. Bauverpflichtung

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, mit Eintragung des Baurechts die Vorbereitung eines bewilligungsfähigen Bauvorhabens für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne dieses Baurechtes umgehend an die Hand zu nehmen und den zuständigen Baubehörden einzureichen. Weiter verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte innert zwei Jahren ab rechtskräftiger Baubewilligung, das bewilligte Bauvorhaben zu realisieren (Baupflicht). Vorbehalten bleiben Verzögerungen aufgrund von Umständen, welche nicht durch die Baurechtsberechtigte zu vertreten sind.

Das Projekt ist nach anerkannten Standards, insbesondere hinsichtlich einer hohen Energieeffizienz zu erstellen. Die Wärmeversorgung erfolgt auf der Grundlage erneuerbarer Energien. Eine Zertifizierung (Label) wird angestrebt, wenn sich daraus weitergehende Synergien ergeben, beispielsweise bei der Finanzierung.

Die Baurechtsberechtigte wird eine nachhaltige Energielösung wählen. Erste Priorität haben dabei Wärmeverbünde

11. Unterhaltungspflicht

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

12. Übertragungsbeschränkung

Das Baurecht gemäss Ziff. I vorne kann nur mit der Zustimmung der Grundeigentümerin übertragen werden.

Die Zustimmung darf nicht verweigert werden:

- wenn die neue Baurechtsberechtigte sämtliche obligatorischen Vereinbarungen dieses Vertrages, soweit sie noch Gültigkeit haben und nicht im Sinne von Ziff. VIII hiernach im Grundbuch vorgemerkt sind, übernimmt, und
- wenn die neue Baurechtsberechtigte im Zeitpunkt der Handänderung als Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 4 Abs. 2 WFG, Art. 37 WFV und Art. 6 abs. 1 StG.

Art. 4 des WFG lautet wie folgt:

**"Begriffe**

<sup>1</sup> Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.

<sup>2</sup> Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen.

<sup>3</sup> Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient."

Art. 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) vom 26.11.2003 (SR 842.1) lautet wie folgt:

### **"Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

<sup>1</sup> Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- a. den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- b. die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt;
- c. die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

<sup>2</sup> Die Statuten und die Statutenänderungen sind der zuständigen Stelle zur Überprüfung einzureichen."

Art. 6 Abs. 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe (StG) vom 27.06.1973 (SR 641.10) lautet wie folgt:

#### **"Ausnahmen**

<sup>1</sup> Von der Abgabe sind ausgenommen:

- a. die Beteiligungsrechte an Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Genossenschaften, die sich, ohne einen Erwerbszweck zu verfolgen, entweder der Fürsorge für Bedürftige und Kranke, der Förderung des Kultus, des Unterrichts sowie anderer gemeinnütziger Zwecke oder der Beschaffung von Wohnungen zu mässigen Mietzinsen oder der Gewährung von Bürgschaften widmen, sofern nach den Statuten
  - die Dividende auf höchstens 6 Prozent des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals beschränkt,
  - die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen und
  - bei der Auflösung der Gesellschaft oder Genossenschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens einem der erwähnten Zwecke zuzuwenden ist;"

Eine solche Übertragungsbeschränkung ist zulässig (vgl. BSK ZGB II-ISLER/GROSS, Art. 779 N 29).

### 13. Beschränkung der Belehnung mit Grundpfandrechten

Das Total der auf dem Baurecht begründeten Grundpfandrechte (inkl. Grundpfandverschreibung für die Sicherstellung des Baurechtszinses) darf, ohne Zustimmung der Grundeigentümerin, total 95 % der gesamten Anlagekosten des Baurechtes nicht überschreiten.

Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass diese Vereinbarung nur obligatorisch zwischen den beteiligten Parteien Wirkung entfaltet und für den Grundbuchverwalter unbeachtlich ist.

### 14. Erneuerungsfonds

Die Baurechtsberechtigte bildet zweckgebundene Rückstellungen für sogenannte Grossreparaturen im Sinne der Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20.06.2005, Zürcher Steuerbuch ZStB-Nr. 64.1).

15. Vermietungsbedingungen:  
Bei der Vermietung der einzelnen Wohnungen (gilt auch für Nebenräume und Fahrzeugeinstell- und Fahrzeugabstellplätze) gelten folgende Grundsätze:

- a. Prinzip der Kostenmiete  
Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete (=kostendeckende Vermietung der Wohnungen, unter Bildung der notwendigen Reserven) vermietet. Lagebedingte Vor- und Nachteile einzelner Wohneinheiten können auf der Grundlage eines Mietzinsmodells innerhalb des Wohnüberbauung ausgeglichen werden.
- b. Wohnungsvergabe  
Bei der Wohnungsvergabe werden ältere (60 plus) Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Embrach nach Möglichkeit bevorzugt.

Sofern die Baurechtsberechtigte keine Mittel der öffentlichen Hand (Bund oder Kanton Zürich) beansprucht, obliegt die Kontrolle der Mietzinse allein den mietgerichtlichen Instanzen.

Die Baurechtsberechtigte erstattet gegenüber der Grundeigentümerin periodisch oder auf Anfrage Bericht über die Mietzinsen.

16. Gegenseitige Information und Absprache  
Die Gemeinde Embrach orientiert, solange sie Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstückes ist, die Baurechtsberechtigte zeitgerecht über anstehende Vorhaben oder Änderungen der Nutzungsordnung. Die Baurechtsberechtigte plant die Erneuerung und Weiterentwicklung der Wohnüberbauung langfristig und informiert die Grundeigentümerin über grundlegende Erneuerungen.

17. Verlängerungsoption  
Der Baurechtsberechtigten wird eine echte Verlängerungsoption von 20 Jahren ab ordentlichem Ablauf der Baurechtsdauer (= xy.xy.2102) eingeräumt. Die Ausübungserklärung ist die Grundeigentümerin 24 Monate vor Ablauf des Baurechts durch eine empfangsbedürftige Mitteilung (z.B. Einschreiben) zuzustellen. Massgebend für die rechtzeitige Zustellung ist, falls die Mitteilung auf dem Postweg erfolgt, der Poststempel.  
Spätestens 10 Jahre vor ordentlichem Ablauf der Baurechtsdauer (= xy.xy.2092) oder vor grösseren Investitionen versuchen die Parteien, sich über die Zukunft der Wohnüberbauung bzw. die Beendigung des laufenden oder die Begründung eines neuen Baurechts zu verständigen.
18. Behebung von Meinungsdivergenzen -Mediation / Schiedsgericht  
Die Parteien vereinbaren, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst auf dem Weg der Mediation zu regeln. Sie bestimmen die Mediatorin/den Mediator gemeinsam.  
Den Parteien steht es frei, für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ein Schiedsgericht mit Sitz in Embrach entscheiden zu lassen,  
a. wenn die Mediatorin/der Mediator nicht innert 30 Tagen seit dem Mediationsbegehren einer Vertragspartei bestimmt werden kann;  
b. wenn die Differenzen aus diesem Vertrag nicht innerhalb von 90 Tagen seit der Ernennung der Mediatorin/des Mediators beigelegt werden können.  
Auf dieses Schiedsgericht finden die Art. 353 ff. ZPO Anwendung.  
Eine einvernehmliche Erstreckung dieser Fristen bleibt vorbehalten.  
Die Kosten für das Mediationsverfahren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
19. Weiterüberbindung  
Die Parteien haben sämtliche obligatorische Bestimmungen dieses Vertrages, soweit sie noch Gültigkeit haben und nicht im Sinne von Ziff. VIII hiernach im Grundbuch vorgemerkt sind, einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
20. Genehmigung der Gemeinde Embrach  
Die Gemeindeversammlung Embrach hat mit Beschluss vom \*\* 2022 dieses Rechtsgeschäft genehmigt. Mit der Beurkundung und dem Vollzug wurde \*\* bevollmächtigt.

**VIII. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB**

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen Ziff. IV.2 bis IV.6 (Baurechtszins), V. 2 (Heimfallsentschädigung), VII.10 (Unterhaltspflicht der Baurechtsberechtigten), VII.12 (Übertragungsbeschränkung) und VII.18 (Verlängerungsoption) sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

*"Vertragliche Bestimmungen Zf. IV.2 bis IV.6, V.2, VII.10, VII.12 und VII.18 des Baurechtsvertrages".*

Embrach, \*.\* 2022

*Die Grundeigentümerin:*

**Gemeinde Embrach**

.....  
\* \*

.....  
\* \*

*Die Baurechtsberechtigte:*

**Baugenossenschaft SILU**

.....  
\* \*

.....  
\* \*

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Embrach, ' \* . \* 2022, \_\_\_:\_\_\_ Uhr

**NOTARIAT Embrach**

.....

Eingang: \* . \* 2022, \_\_\_\_:\_\_\_\_ Uhr

## Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

1. die **Gemeinde Embrach**, besondere Rechtsformen, UID CHE-470.475.273, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach, heute **vertreten durch \*\*\*\***, als Alleineigentümerin;

und

2. die **Baugenossenschaft SILU**, Genossenschaft, mit Sitz in Kloten, UID CHE-104.070.862, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten, heute **vertreten durch \*\*\*\***, als Alleineigentümerin.

### In Embrach

**Grundbuch Blatt BFS-Nr. 56, Kataster 3619**

**Grundbuch Blatt .....**

- Neue Personaldienstbarkeit (EREID CH3617-0000-0025-60963)  
*"Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung  
Gültigkeit bis: 30.06.2101"*,  
zulasten des Grundstückes Blatt 3619,  
zugunsten der Baugenossenschaft SILU, Genossenschaft, mit Sitz in Kloten, UID CHE-104.070.862;  
gestützt auf Ziff.I der vorstehenden Urkunde.
- Aufnahme  
Aufnahme der Dienstbarkeit gemäss Ziff. 1 hievor als Grundstück (EGRID CH.....) im Grundbuch (unter Eröffnung des **Blattes.....**);  
gestützt auf Ziff. III der vorstehenden Urkunde.
- Neues Grundpfandrecht (EREID CH3617-0000-0025-61257)  
Grundpfandverschreibung -Maximalhypothek- für CHF 80'175, 1. Pfandstelle, „Baurechtszins“, Gläubiger: Gemeinde Embrach, besondere Rechtsformen, UID CHE-470.475.273, zulasten des Grundstückes **Blattes.....**;  
gestützt auf Ziff. IV.6 der vorstehenden Urkunde.
- Neue Vormerkung (EREID CH3617-0000-0025-61358)  
*"Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsgebers"*,  
bezüglich der **Grundstücke Blätter ..... und .....**;  
gestützt auf Ziff.VI.2 der vorstehenden Urkunde.

5. Neue Vormerkung (EREID.....)  
"Vertragliche Bestimmungen Zf.IV.2 bis IV.6, V.2, VII.10, VII.11 und VII.17  
des Baurechtsvertrages",  
unter Eintragung im Grundbuch einer entsprechenden Rechteverbindung  
(= Bemerkung),  
bezüglich der Grundstücke Blätter ..... und .....,  
gestützt auf Ziff. VIII der vorstehenden Urkunde.

Embrach, \*. \* 2022

*Die Grundeigentümerin:*

**Gemeinde Embrach**

.....  
\* \*

.....  
\* \*

*Die Baurechtsberechtigte:*

**Baugenossenschaft SILU**

.....  
\* \*

.....  
\* \*

## **Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer**

Für die **Grundstückgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstückes zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteueramt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuererklärungsformular.

**Handänderungen** im Sinne dieser Vorschriften sind

- die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken,

soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbvorbezug, Ersatzbeschaffung, Grenzbereinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstückgewinnsteuer (inkl. allfälligem aufgrund früherer Ersatzbeschaffung aufgeschobenem Grundstücksgewinn) und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

**Es erlischt** indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung gewährt, auch wenn dieser erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht wird, so wird der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag dem Veräusserer erstattet.

Aufgrund der allgemeinen Anwendung der Einheitsmethode kommt das Recht zur Besteuerung des aufgeschobenen Grundstücksgewinns bei Wegfall des Steueraufschubs grundsätzlich der Zuzugsgemeinde zu.

Die Steuerbehörde hat den infolge der Ersatzbeschaffung aufgeschobenen Grundstücksgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer durch eine mit Rechtsmitteln anfechtbare Verfügung verbindlich festzusetzen.

Das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde für den aufgeschobenen Grundstücksgewinn kann während der Eintragsfrist dennoch bestehen, sofern die Voraussetzungen des Steueraufschubs nicht gegeben waren oder ein Rechtsmissbrauch vorliegt. Zum Beispiel klärt die Steuerbehörde ab, ob beim Steuerpflichtigen ursprünglich eine Absicht des dauernden Verbleibens im Ersatzobjekt vorhanden war, wenn der Steuerpflichtige nach einer Verbleibdauer von weniger als einem Jahr seinen Wohnsitz an einem anderen Ort begründet.

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteueramt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteueramt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steueraufschub und -befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuererklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter:

<http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

Datum: \* . \* 2022

Zur Kenntnis genommen

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in:

## **Umsetzung Entwicklungs- und Nutzungskonzept Grundsatzentscheid Schützenhausareal Vergabe im Baurecht**

---

### **A N T R A G**

---

1. Der Vergabe des Schützenhausareals (Grundstücke Kat.-Nrn. 3114 und 2621) im Baurecht wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit der Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung und der Erarbeitung einer entsprechenden Abstimmungsvorlage beauftragt.

### **Beleuchtender Bericht**

---

#### **I. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat 2014 ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept für die öffentlichen Bauten und Anlagen erarbeitet, in welchem die wichtigen Aufgaben im Umgang mit den einzelnen Bauten und Anlagen festgelegt und das Vorgehen skizziert wurde. Das vom Gemeinderat genehmigte Konzept sieht unter anderem folgende drei wichtige, zum Teil bereits erfolgte Umsetzungsschritte vor:

1. Schritt: Antrag zum Verkauf von Grundstücken ohne strategische Bedeutung
2. Schritt: Neubau Werkhof
3. Schritt: Entscheid über weitere Nutzung / Verkauf heutiges Werkhofareal (Investorenwettbewerb mit Einsitz der Gemeinde)

Die Gemeindeversammlung (GV) vom 18. Juni 2018 hat dem Antrag auf Verkauf von Grundstücken ohne strategische Bedeutung zugestimmt und beschlossen, dass die drei Grundstücke an der Chüngstrasse sowie das Grundstück Im Chängel zu einem festgesetzten Mindestpreis verkauft werden sollen. Die Veräusserung der Grundstücke an der Chüngstrasse im Sommer 2019 ergab einen Erlös von Total Fr. 7'731'000.00, was ein Plus von Fr. 531'000.00 gegenüber dem gesetzten Mindestpreis von Fr. 7'200'000.00 darstellt.

Das Grundstück Im Chängel konnte zum gesetzten Mindestpreis von Fr. 1'440.00/m<sup>2</sup> nicht veräussert werden. Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung deshalb eine Vorlage zur Vergabe des Grundstücks im Baurecht.

Der Kredit für den Neubau des Werkhofs inkl. Ökopaket (Fr. 7'261'000.00) an der Hardstrasse wurde vom Souverän am 27. September 2020 genehmigt. Infolge eines Rekursverfahrens hat sich der Baubeginn auf 2022 verzögert. Gemäss aktuellem Terminplan kann der neue Werkhof im Herbst 2023 in Betrieb genommen werden. Auf diesen Zeitpunkt hin wird das heutige Werkhofareal an der Schützenhausstrasse frei und soll anderweitig genutzt werden.

Damit das ca. 3'900 m<sup>2</sup> grosse Schützenhausareal einer neuen Nutzung (hauptsächlich Wohnen mit einem kleinen Gewerbeanteil) zugeführt werden kann, genehmigte die Gemeindeversammlung im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) am 13. Dezember 2021 die Umzonung der beiden Teilparzellen Kat.-Nr. 2621 und Kat.-Nr. 3114 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone (W2B) und die Kernzone (K2).

Anders als ursprünglich geplant, möchte der Gemeinderat die beiden Teilparzellen nicht verkaufen, sondern im Baurecht abgeben, sodass es langfristig im Eigentum der Gemeinde bleibt.

## II. Erwägungen

Der Gemeinderat hat die Vor- und Nachteile eines Verkaufs vs. einer Vergabe im Baurecht sorgfältig abgewogen. Dabei wurden folgende Chancen und Risiken der beiden Varianten einander gegenübergestellt:

Land-Verkauf	
Stärken und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>› (Einmaliger) Verkaufserlös</li> <li>› Liquidität für andere Investitionen verfügbar</li> <li>› einmaliger Aufwand (keine späteren (Zeit-) Aufwände mehr)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Verlust Eigentümerstatus</li> <li>› zukünftige Einflussnahme verloren</li> <li>› kaum Einflussnahme auf Nutzung</li> <li>› an zukünftiger Wertsteigerung nicht beteiligt</li> </ul>
	Schwächen und Risiken

Landabgabe im Baurecht	
Stärken und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Beibehaltung des Eigentümerstatus</li> <li>› <b>Reaktion auf spätere Änderung der Rahmenbedingungen (Markt und Standort) bleibt möglich (nach Ablauf der Baurechtsdauer)</b></li> <li>› Einflussnahme auf Nutzung möglich</li> <li>› Beteiligung an Mehrwert bei positiver Marktentwicklung (partnerschaftlicher Baurechtsvertrag)</li> <li>› sozialer Aspekt: Subventionierung Baurechtsnehmer möglich</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Geeigneter und geneigter Baurechtsnehmer muss gefunden werden</li> <li>› Baurecht für Wohneigentum noch wenig verbreitet</li> <li>› Blockierung des Lands während Baurechtsdauer</li> <li>› Risiko der Liquidität/Bonität Baurechtsnehmer</li> <li>› Baurechtszinsanpassungen und Heimfallentschädigung: Baurechtsgeber hat (Zeit-) Aufwände</li> </ul>
	Schwächen und Risiken

Zudem hat der Gemeinderat die beiden Grundstücke letztmalig im November 2021 bewerten lassen. Der Landwert der beiden Grundstücke wird zusammen aktuell auf knapp 8 Millionen Franken geschätzt. Die Schätzung für einen jährlichen Baurechtszins liegt für beide Grundstücke zusammen bei Fr. 165'000.00 bis Fr. 205'000.00.

Aufgrund der Abklärungen und der vertieften Auseinandersetzung ist der Gemeinderat überzeugt, dass das Schützenhausareal nicht verkauft und der Gemeindeversammlung eine Vergabe im Baurecht beantragt werden soll. Insbesondere folgende Gründe haben zu dieser Neubeurteilung geführt:

- Das Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde
- Langfristige Einnahmen
- Anliegen der Gemeinde können in einem partnerschaftlichen Vertrag geregelt werden.

Der Gemeinderat schlägt folgende Rahmenbestimmungen für die Vergabe im Baurecht vor:

- Mehrgenerationennutzung (adäquater Mix aus Klein- und Familienwohnungen) und einem Gemeinschaftsraum, der auch öffentlich genutzt werden kann.
- Barrierefreie und altersgerechte Ausbildung aller Wohnungen
- Mindestanteil an gewerblicher Nutzung
- Ergänzung der Nutzungen mit einer Hortinfrastruktur
- Baurechtsdauer 80 Jahre mit Verlängerungsoption um 20 Jahre
- Anschluss an Wärmeverbund (bestehend)
- Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erschliessung (inkl. Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschliessung der Nachbargrundstücke) und der Fuss- und Fahrwegrechte im Sinne des kommunalen Gesamtverkehrskonzeptes
- Im Zuge einer Neuüberbauung: gegenseitige Regelung diverser nachbarschaftlicher Dienstbarkeiten.

### **III. Weiteres Vorgehen**

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Grundsatz einer Vergabe im Baurecht zu, wird anstelle eines Investorenwettbewerbs eine öffentliche Ausschreibung zuhanden des Soveräns durchgeführt.

Für die Phase bis zum Vertragsabschluss mit dem Baurechtsnehmer sind deshalb seitens Gemeinderat folgende Arbeiten vorgesehen:

- Erarbeiten der Prozess-Struktur und Ablauf
- Definitive Festlegung der Ziele, Eckpunkte, Strategie und Agenda/Terminierung der Baurechtsvergabe
- Erstellen der Ausschreibungsunterlagen
- Detailprüfung und Vorselektion der eingegangenen Angebote
- Ausarbeiten Vorlage Urnenabstimmung (Annahme Kompetenzbereich > 5 Mio. Franken)
- Urnenabstimmung (voraussichtlich 2. Quartal 2023)

Diese Arbeiten sollen zur Qualitätssicherung durch eine externe Fachperson begleitet werden.

Die Stimmberechtigten sollen adäquat über den aktuellen Arbeitsstand informiert werden.

#### **IV. Schlusswort**

Der Gemeinderat Embrach empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vergabe des Schützenhausareals im Baurecht im Grundsatz zuzustimmen und den Auftrag zur Ausarbeitung einer öffentlichen Ausschreibung und zur Erarbeitung einer entsprechenden Abstimmungsvorlage zu erteilen.

Embrach, 11. Mai 2022 (GRB 83)

Gemeinderat Embrach

Erhard Büchi  
Präsident

Daniel von Büren  
Geschäftsführer

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) der politischen Gemeinde Embrach hat den Antrag des Gemeinderates über den Grundsatzentscheid Schützenhausareal, Vergabe im Baurecht, geprüft.

Die RPK unterstützt diese Vorlage und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Embrach, 31. Mai 2022

Rechnungsprüfungskommission Embrach

Ralph Weber  
Präsident

Christian Egloff  
Aktuar