

# Einladung zur Gemeindeversammlung

auf Montag, 24. Juni 2024, 20:00 Uhr  
in den Gemeindehaussaal, Dorfstrasse 9

## TRAKTANDEN

1. Jahresrechnung 2023  
Abnahme der Jahresrechnung
2. Teilrevision Kommunale Nutzungsplanung  
Privater Gestaltungsplan "im Chängel"
3. Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes

## Berichterstattung aus den Ressorts

Im Anschluss an den geschäftlichen Teil der Gemeindeversammlung wird der Gemeinderat die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern über aktuelle Themen informieren. Eine generelle Beratung über diese Informationen findet indessen nicht statt. Die Behörde ist aber gerne bereit, klärende Fragen aus der Versammlung zu beantworten.

- Umsetzung Legislaturprogramm
  - Gemeindeentwicklung
  - Infrastruktur
- Erbschaft Schenkel

## Anfragerecht

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes sind dem Gemeinderat mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich einzureichen.



Link zu den Unterlagen

# Jahresrechnung 2023 - Genehmigung

---

## ANTRAG

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Jahresrechnung 2023 wird gestützt auf Art. 12 der Gemeindeordnung wie folgt genehmigt (alle Beträge in Fr.)

### **Erfolgsrechnung**

Aufwand	59'856'932.07
Ertrag	<u>65'170'894.02</u>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>5'313'961.95</b>

### **Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen**

Ausgaben	10'576'969.67
Einnahmen	<u>1'092'792.17</u>
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>9'484'177.50</b>

### **Investitionsrechnung Finanzvermögen**

Ausgaben	0.00
Einnahmen	<u>2'138'000.00</u>
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-2'138'000.00</b>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 74'969'838.56.

# Bericht zur Jahresrechnung 2023

---

## 1. Vorwort des Gemeinderates

Die Jahresrechnung 2023 zeigt ein um 5,2 Mio. Franken besseres Ergebnis als veranschlagt. Die Hauptgründe dafür sind:

Im Bereich Steuern fielen die Grundstückgewinnsteuern 1,6 Mio. Franken höher aus als budgetiert. Im Weiteren können 2,4 Mio. Franken höhere Steuereinnahmen ausgewiesen werden. Die weiterhin stabile Wirtschaftslage wirkt sich positiv auf das Resultat aus. Neben höheren Steuereinnahmen aus dem Rechnungsjahr und den Vorjahren konnten auch Mehrerträge aus Quellensteuern verbucht werden.

Höhere Zins- und Gebühreneinnahmen von 0,7 Mio. Franken sowie tiefere Abschreibungen von 0,4 Mio. Franken wirken sich ebenfalls positiv auf das Ergebnis aus.

Im Ressort Bildung und im Bereich Alter und Pflege (stationäre und ambulante Pflege) fielen höhere Kosten an. Diese Mehraufwendungen konnten jedoch durch tiefere Ausgaben im Bereich Soziales sowie in den Bereichen Bau und Infrastruktur ausgeglichen werden. Die Abteilung Bevölkerungsdienste schliesst ab wie budgetiert.

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

Ausblick:

Mit dem Rechnungsabschluss 2023 und der damit guten Ausgangslage für die Zukunft wird trotz Steuerfussenkung (-4%) und hohen Investitionen keine Nettoschuld entstehen.

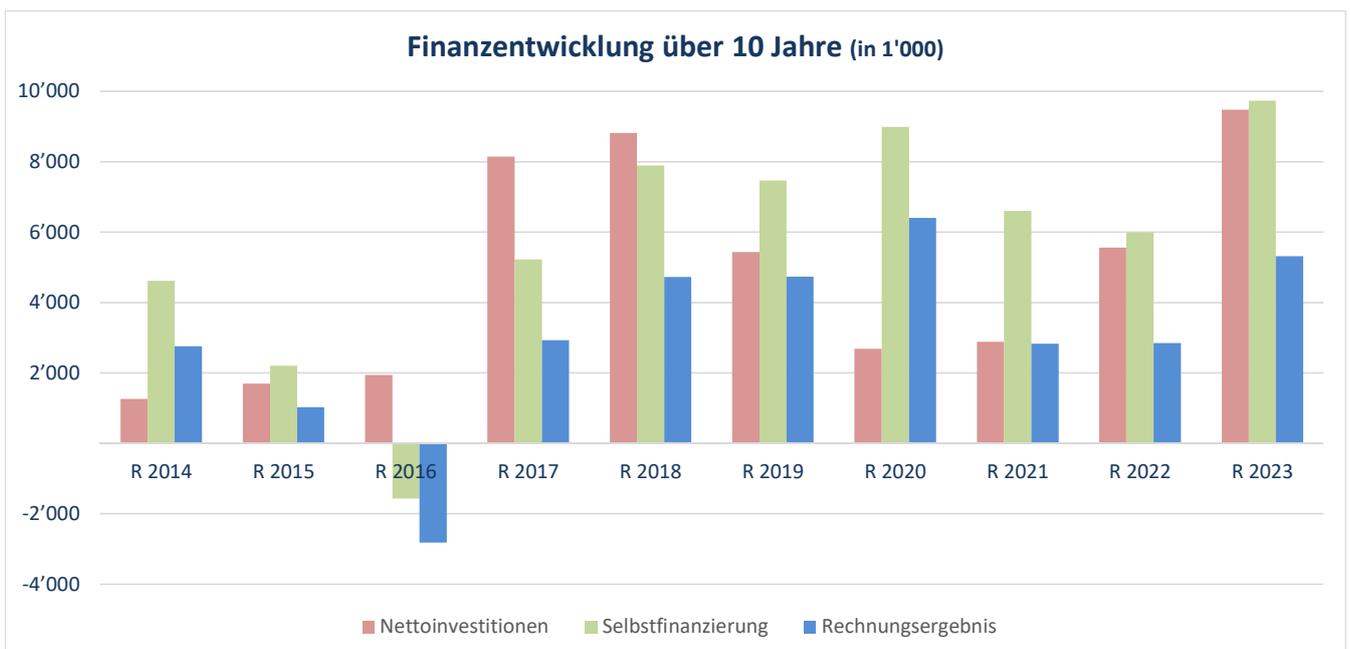
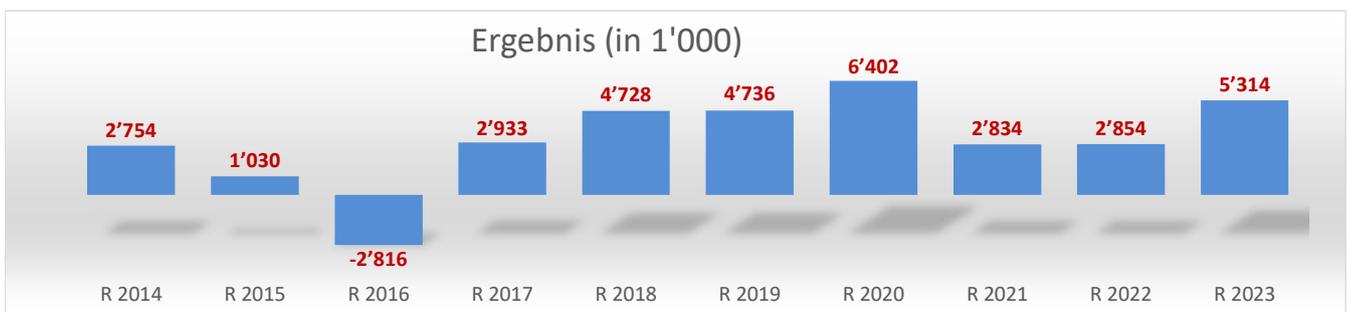
Die ersten Berechnungen des Kantons für die Entwicklung der Steuerkraft lassen darauf schliessen, dass im Jahr 2025 die für Embrach wichtigen Finanzausgleichszahlungen intakt sind (Basis bildet die Steuerkraft 2023).

## 2. Erfolgsrechnung

### 2.1 Erfolgsrechnung im Überblick

(alle Zahlen in 1'000)

	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
<b>Finanzen und Steuern (Nettoertrag)</b>	37'687	38'078	37'564	42'482	4'918
<b>Stabsstellen</b>	2'042	2'159	2'771	2'480	-292
<b>Soziales</b>	8'374	7'017	7'574	7'155	-420
<b>Gesellschaft</b>	3'769	4'784	4'862	5'182	320
<b>Bau und Planung</b>	965	1'213	1'252	1'017	-235
<b>Infrastruktur</b>	5'243	4'735	5'429	4'756	-673
<b>Bevölkerungsdienste</b>	2'261	1'976	2'173	2'148	-25
<b>Bildung</b>	12'198	13'340	13'382	14'431	1'049
<b>Ergebnis</b> Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	<b>2'834</b>	<b>2'854</b>	<b>120</b>	<b>5'314</b>	<b>5'194</b>



# Erfolgsrechnung im Detail mit Abweichungsbegründungen

## Finanzen und Steuern

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
111	Finanzen	Verwaltung Finanzen und Steuern	185	244	144	-151	-296
		Allgemeine Gemeindesteuern	-22'038	-22'393	-21'646	-24'059	-2'413
		Sondersteuern (GGST)	-3'209	-3'785	-2'500	-4'087	-1'587
		Finanzausgleich	-11'830	-11'388	-14'310	-14'310	
		Kapitaldienst	165	116	115	-223	-338
		Buchgewinne und -verluste	-51				
		Industrie, Gewerbe, ZKB	-909	-871	-717	-1'001	-284
		Zweckgebundene Zuwendungen					
		Finanzpolitische Reserve			1'350	1'350	
	<b>Total Finanzen</b>	<b>-37'687</b>	<b>-38'078</b>	<b>-37'564</b>	<b>-42'482</b>	<b>-4'918</b>	

### Total Finanzen und Steuern

**-37'687 -38'078 -37'564 -42'482 -4'918**

### Abweichungsbegründungen

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

1110	<b>Verwaltung Finanzen und Steuern</b> Zu hohe Abschreibungen von Rückforderungen aus dem Vorjahr konnten korrigiert werden (-165). Im Allgemeinen kam es zu weniger Abschreibungen (-76) und man konnte höhere Rückerstattungen und Entschädigungen verbuchen (-55).	-296
1111	<b>Allgemeine Gemeindesteuern</b> Aufgrund der guten Wirtschaftslage sind die Steuereinnahmen im Rechnungsjahr (-800') und die Steuern früherer Jahre (-971) wiederum höher ausgefallen. Bei den Quellensteuern sind die Erträge ebenfalls höher ausgefallen (-665).	-2'413
1112	<b>Grundstückgewinnsteuern</b> Der Mehrertrag bei den Grundstückgewinnsteuern widerspiegelt die hohe Bautätigkeit und die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohneigentum.	-1'587
1114	<b>Kapitaldienst</b> Zinseinnahmen von Festgeldern und Darlehen an Gemeinden und Zweckverbände (-310). Zusätzlich Zinsen für flüssige Mittel (-25).	-338
1116	<b>Industrie, Gewerbe, ZKB</b> Höherer Gewinnanteil am Jahresergebnis der ZKB.	-284

## Stabsstellen

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
110	Präsidiales	Abstimmungen, Wahlen, RPK	80	87	113	101	-11
		Gemeinderat	292	284	228	225	-3
		Allgemeine Verwaltung	101	62	132	111	-21
		Stabsstelle Ratsbüro	559	551	565	579	14
		Stabsstelle Personal	486	574	579	539	-40
		Stabsstelle ICT	326	288	845	698	-147
		Friedensrichter	14	9	9	13	4
		<b>Total Präsidiales</b>	<b>1'858</b>	<b>1'855</b>	<b>2'471</b>	<b>2'265</b>	<b>-205</b>
113	Betreibungsamt	Betreibungs- und Gemeindeammannamt					
		Betreibungsamt (Anteil Embrach)	-18	81	38	-17	-55
		<b>Total Betreibungsamt</b>	<b>-18</b>	<b>81</b>	<b>38</b>	<b>-17</b>	<b>-55</b>
114	Kultur	Kultur allgemein	45	58	82	66	-16
		Gemeindebibliothek	157	166	181	166	-15
		<b>Total Kultur</b>	<b>202</b>	<b>223</b>	<b>263</b>	<b>232</b>	<b>-31</b>
<b>Total Stabsstellen</b>			<b>2'042</b>	<b>2'159</b>	<b>2'771</b>	<b>2'480</b>	<b>-292</b>

### Abweichungsbegründungen

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

1105	<b>Stabsstelle ICT</b> Die externen Supportkosten konnten durch Eigenleistungen tiefer gehalten werden (-28'). Die Aktualisierung der Microsoft 365 Lizenzen erfolgt erst mit der Ersatzbeschaffung sämtlicher Arbeitsstationen im Jahr 2024 und weitere Lizenzkosten für die Digitalisierung von Dossiers verschieben sich ebenfalls ins Folgejahr (-94'). Die budgetierten Abschreibungen für die Videoüberwachung fallen weg (-25').	-147
1131	<b>Betreibungsamt (Anteil Embrach)</b> Aufgrund der höheren Fallzahlen konnten mehr Gebühreneinnahmen generiert werden, was erfreulicherweise zu einem besseren Resultat führte als budgetiert (-55).	-55

## Soziales

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
120	Soziales	Verwaltung Soziales	993	874	915	838	-77
		Invalidität	28	29	28	31	3
		Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	2'616	1'799	1'910	1'939	29
		Arbeitsintegration	286	258	345	320	-25
		Asylbewerberbetreuung	-129	-29	61	-215	-276
		Soziale Wohlfahrt übriges	794	678	838	931	93
		Alimentenbevorschussung	132	142	150	49	-101
		Jugendbetreuung	586	1'234	1'313	1'458	144
	<b>Total Soziales</b>	<b>5'306</b>	<b>4'985</b>	<b>5'560</b>	<b>5'351</b>	<b>-210</b>	
121	Berufsbeistandschaften	Berufsbeistandschaften Embrachertal	60	-13			
		Berufsbeistandschaften (Anteil Embrach)	496	395	323	243	-80
		<b>Total Berufsbeistandschaften</b>	<b>555</b>	<b>382</b>	<b>323</b>	<b>243</b>	<b>-80</b>
122	Sozialversicherungen	Verwaltung Sozialversicherungen	174	153	166	150	-16
		Krankenversicherung	-5	-5	-1	-12	-11
		Zusatzleistungen zur AHV	1'112	769	726	709	-17
		Zusatzleistungen zur IV	1'143	669	735	652	-83
		Beihilfen	89	65	62	62	1
		Zusatzleistungen übriges			3		-3
		<b>Total Sozialversicherungen</b>	<b>2'513</b>	<b>1'650</b>	<b>1'691</b>	<b>1'561</b>	<b>-130</b>
	<b>Total Soziales</b>	<b>8'374</b>	<b>7'017</b>	<b>7'574</b>	<b>7'155</b>	<b>-420</b>	

### Abweichungsbegründungen

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

1200	<b>Verwaltung Soziales</b>	Aufgrund sinkender Fallzahlen wurden Stellen in der Verwaltung nicht 1:1 ersetzt (-30'). Zudem mussten weniger externe Beratungen in Anspruch genommen werden (-48).					-77
1204	<b>Asylbewerberbetreuung</b>	Aufwendungen für Integrationsmassnahmen von Asylsuchenden mit Status S sind zurzeit wesentlich tiefer, als die kantonale Entschädigung für die Betreuung dieser Personen. Zusätzlich erfolgte eine Rückvergütung eines angepassten Staatsbeitrags aus dem Jahr 2020.					-276
1205	<b>Soziale Wohlfahrt übriges</b>	Schlusszahlung KESB aus 2022 erst im 2023 eingetroffen (43), zudem mussten ungedeckte Pflegekosten im KZU gemäss Anstaltsvertrag übernommen werden (41).					93
1206	<b>Alimentenbevorschussung</b>	Bevorschusste Alimente konnten bei mehreren Fällen gänzlich gedeckt werden (Liegenschaftsverwertung, BVG-Kapital, unerwartet hohes Pfändungsergebnis).					-101
1207	<b>Jugendbetreuung</b>	Aufgrund höher ausgefallener Kosten beim Amt für Jugend und Berufsberatung für die Verrechnung der Kostenanteile gemäss Kinder- und Jugendheimgesetz (KJG) stieg der Anteil pro Einwohnerin und Einwohner von Fr. 87.50 auf Fr. 101.07.					144
1211	<b>Berufsbeistandschaften (Anteil Embrach)</b>	Kosten nach Abzug von direkt finanzierten Mandatsentschädigungen tiefer als budgetiert.					-80
1223	<b>Zusatzleistungen zur IV</b>	Fallkosten liegen bei den Zusatzleistungen zur IV unter den budgetierten Beträgen.					-83

## Gesellschaft

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
130	<b>Alter und Pflege</b>	Stationäre Krankenpflege	2'292	3'050	3'092	3'267	175
		Ambulante Krankenpflege	639	766	732	962	230
		Alterszentrum Embrachertal	15	19	18	17	
		Altersarbeit	79	97	122	97	-25
		<b>Total Alter und Pflege</b>	<b>3'025</b>	<b>3'932</b>	<b>3'964</b>	<b>4'344</b>	<b>380</b>
131	<b>Gesundheitsprävention</b>	Gesundheitsprävention	129	142	155	132	-23
		<b>Total Gesundheit</b>	<b>129</b>	<b>142</b>	<b>155</b>	<b>132</b>	<b>-23</b>
132	<b>Familie und Jugend</b>	Familie und Jugend	554	698	701	654	-47
		<b>Total Familie und Jugend</b>	<b>554</b>	<b>698</b>	<b>701</b>	<b>654</b>	<b>-47</b>
133	<b>Integration</b>	Integration	60	12	42	53	10
		<b>Total Integration</b>	<b>60</b>	<b>12</b>	<b>42</b>	<b>53</b>	<b>10</b>
<b>Total Gesellschaft</b>			<b>3'769</b>	<b>4'784</b>	<b>4'862</b>	<b>5'182</b>	<b>320</b>

### Abweichungsbegründungen

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

1300	<b>Stationäre Krankenpflege</b> Die Auslastung der Alters- und Pflegeheime hat sich nach der Coronapandemie wieder normalisiert und ist wiederum höher als im Vorjahr, zudem stiegen die vom Kanton Zürich festgelegten Normkosten um 4,1 % an.	175
1301	<b>Ambulante Krankenpflege</b> Bei den beauftragten Spitexen verzeichnet die Grundpflege ein höheres Normdefizit mit + 5,1 %, Abklärung und Beratung + 3,8 % und Untersuchung und Behandlung + 2,6 %. Der Umzug der Spitex Embrachertal sowie die höhere Miete verursachte zusätzliche Mehrkosten. Bei den Spitexen ohne Leistungsvereinbarung hat sich das Normdefizit ausgewogener entwickelt. Grundpflege - 0,9 %, Abklärung und Beratung + 0,3% sowie Untersuchung und Behandlung + 2,6 %. Es ist eine Zunahme der privaten Spitexen zu verzeichnen, insbesondere pflegende Angehörigen fallen im 2023 ins Gewicht.	230

## Bau und Planung

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
140	Bau und Planung	Bauwesen	-25	234	122	-3	-125
		Planung	176	207	204	199	-5
		Vermessung	20	10	30	15	-15
		Regionalverkehr, ZVV	950	916	926	910	-16
		Energieversorgung, EKZ	-156	-153	-30	-104	-74
		<b>Total Bau und Planung</b>	<b>965</b>	<b>1'213</b>	<b>1'252</b>	<b>1'017</b>	<b>-235</b>
<b>Total Bau und Planung</b>			<b>965</b>	<b>1'213</b>	<b>1'252</b>	<b>1'017</b>	<b>-235</b>

### Abweichungsbegründungen

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

1400	<b>Bauwesen</b> Mehrere grosse Bauprojekte wurden noch im letzten Quartal bewilligt. Die Aufwendungen für die Abnahmen und Kontrollen fallen jedoch erst im 2024 an.	-125
1405	<b>Energieversorgung, EKZ</b> Aufgrund von Lieferengpässen bei den Solarmodulen und von Kapazitätsengpässen bei den Solateuren konnte der bereitgestellte Betrag nicht ausgeschöpft werden.	-74

## Infrastruktur

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
150	Tiefbau	Tief- und Strassenbau	115	138	97	108	11
		Baulicher Unterhalt Gemeindestrassen	594	596	397	37	-360
		Strassenbeleuchtung	132	78	117	78	-38
		<b>Total Tiefbau</b>	<b>841</b>	<b>813</b>	<b>611</b>	<b>223</b>	<b>-388</b>
151	Forst und Werke	Verwaltung Werkbetrieb	140	161	208	174	-34
		Betriebsunterhalt Gemeindestrassen	162	128	221	188	-33
		Verwaltung Forstbetrieb	392	323	463	380	-83
		Forstwirtschaft	-62	-93	-90	-80	10
		Holzernte	-309	-312	-195	-175	20
		Parkanlagen	94	112	145	125	-19
		Landwirtschaft	11	9	19	14	-5
		Jagd und Fischerei	-23	-2		-2	-2
		Naturschutz	26	20	11	17	6
		<b>Total Forst und Werke</b>	<b>431</b>	<b>347</b>	<b>782</b>	<b>642</b>	<b>-140</b>
153	Gewässer	Öffentliche Brunnen	31	26	60	19	-41
		Abwasserbeseitigung					
		Gewässerunterhalt	23	32	48	50	2
<b>Total Gewässer</b>	<b>53</b>	<b>58</b>	<b>108</b>	<b>69</b>	<b>-39</b>		
154	Verwaltungs- liegenschaften	Verwaltung Liegenschaften	135	126	167	180	12
		Altes Gemeindehaus	52	45	43	42	-1
		Gemeindehaus	370	335	528	476	-52
		Werkgebäude	36	37	9	17	7
		Sporthalle Breiti	432	338	375	385	10
		Taleggstrasse 30, Wohnhaus	1		-39	-20	19
		Hallen- und Freibad Talegg, Liegenschaft	119	137	176	101	-75
		Alterswohnungen	59	53	-65	-47	18
		Bibliothek Embrach	86	91	94	89	-6
		Waldhaus Warpel	25	39	37	22	-15
		Schiessanlage Warpel	58		1	1	
		Zivilschutzanlage			11	1	-10
		Bahnhof Embrach (Unterstände)	4	4	7	5	-2
		Altes Feuerwehrgebäude	15	17	13	11	-2
		Werkhof Hardstrasse			181	187	6
übrige Liegenschaften		-3	-4	-6	-2		
<b>Total Verwaltungsliegenschaften</b>	<b>1'390</b>	<b>1'219</b>	<b>1'534</b>	<b>1'441</b>	<b>-93</b>		
156	Liegenschaften im Finanzvermögen	Dorfstrasse 7	7				
		Holzschnitzel-Lagerschopf	-7		-7	-7	
		<b>Total Liegenschaften im FV</b>			<b>-7</b>	<b>-7</b>	
157	Schulliegenschaften	Schulhaus Dorf Trakt M	209	157	117	106	-11
		Schulhaus Dorf Trakt L	365	335	364	369	5
		Schulhaus Dorf Trakt K	188	138	133	136	4
		Kindergarten Dorf Pavillon	9	7	14	15	1
		Kindergarten Dorf 1+2	73	66	85	64	-21
		Kindergarten Vorderbächli	49	49	86	46	-40
		Kindergarten Dreispitz	64	53	84	77	-6
		Stationsstrasse 85	7	22	4	-27	-31
		Schulhaus Ebnet	1'403	1'313	1'355	1'443	88
		übrige Schulliegenschaften	208	209	211	210	-1
		<b>Total Schulliegenschaften</b>	<b>2'576</b>	<b>2'350</b>	<b>2'452</b>	<b>2'439</b>	<b>-12</b>
159	Grundstücke	Grundstücke VV					
		Grundstücke FV	-51	-51	-50	-51	-1
		Spielplätze	2				
		<b>Total Grundstücke</b>	<b>-49</b>	<b>-51</b>	<b>-50</b>	<b>-51</b>	<b>-1</b>
<b>Total Infrastruktur</b>			<b>5'243</b>	<b>4'735</b>	<b>5'429</b>	<b>4'756</b>	<b>-673</b>

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

<b>1501</b>	<b>Baulicher Unterhalt Gemeindestrassen</b> Aufgrund von Rekurse verzögerte sich der Baubeginn an der Dorfstrasse. Aus diesem Grund konnten die Arbeiten erst im 2024 fertiggestellt werden, weshalb die Abschreibungen erst im 2024 ins Gewicht fallen werden.	-360
<b>1512</b>	<b>Verwaltung Forstbetrieb</b> Die Stelle des Forstwartes konnte längere Zeit nicht besetzt werden, weshalb auch keine Lohnkosten anfielen, zudem wurde der Bannumgang zugunsten der Eröffnungsfeier des Werkhofes abgesagt.	-83
<b>1542</b>	<b>Gemeindehaus</b> Aufgrund der anstehenden Gesamtsanierung wurden diverse geplante Anschaffungen und Unterhaltsarbeiten nicht ausgeführt und in das Gesamtsanierungsprojekt integriert.	-52
<b>1546</b>	<b>Hallen- und Freibad Talegg, Liegenschaft</b> Aufgrund der Schliessung des Freibades während der Sommermonate fielen diverse Unterhaltsarbeiten nicht an und einige Arbeiten werden nicht mehr jetzt ausgeführt und wurden in das Gesamtkonzept der Sanierung integriert.	-75
<b>1578</b>	<b>Schulhaus Ebnet</b> Ein Wasserschaden, welcher nicht mehr durch Garantieleistungen abgedeckt war, musste behoben werden. Zudem lagen die Energiekosten höher als budgetiert.	88

## Bevölkerungsdienste

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
160	Sicherheit	Verwaltung Sicherheit	10	15	11	7	-4
		Polizei	165	95	82	30	-51
		Feuerwehr	394	426	398	362	-36
		Zivilschutz	78	81	126	92	-34
		<b>Total Sicherheit</b>	<b>647</b>	<b>617</b>	<b>616</b>	<b>491</b>	<b>-125</b>
161	Umwelt	Abfallbeseitigung (allgemein) Kadaver	40	41	41	38	-3
		Umweltschutz	26	26	-1		
		<b>Total Umwelt</b>	<b>67</b>	<b>68</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>-3</b>
162	Einwohnerdienste	Einwohnerdienste	218	227	178	179	1
		Hundeverabgabung	-48	-61	-65	-68	-3
		Embri-Märt	18	13	20	26	6
		<b>Total Einwohnerdienste</b>	<b>188</b>	<b>179</b>	<b>133</b>	<b>137</b>	<b>4</b>
163	Friedhof und Bestattungen	Friedhof und Bestattungen					
		Friedhof (Anteil Embrach)	291	307	309	287	-22
		<b>Total Friedhof und Bestattungen</b>	<b>291</b>	<b>307</b>	<b>309</b>	<b>287</b>	<b>-22</b>
164	Badi Talegg	Hallenbad Badi Talegg	767	623	619	709	89
		Freibad Badi Talegg	206	120	210	254	44
		Gastronomie Badi Talegg	-4	-5	-3		3
		<b>Total Badi Talegg</b>	<b>969</b>	<b>738</b>	<b>826</b>	<b>963</b>	<b>137</b>
165	Sport und Freizeit	Vereine	157	139	176	165	-11
		Familiengärten	-8	-7		18	18
		Schiessanlage Warpel	21	26	16	11	-5
		Freizeit und Vermietungen	61	66	101	50	-51
		Altes Gemeindehaus (Betrieb)	-2	-3			
		Gemeindehaussaal (Betrieb)	1	-9			
		Werkgebäude (Betrieb)	5	2			
		Sporthalle Breiti (Betrieb)	28	20			
		Sporthalle Ebnet (Betrieb)	16	19			
		Wohnhaus Taleggstrasse (Betrieb)	-23	-29			
		Alterswohnungen (Betrieb)	-100	-84			
		Waldhaus Warpel (Betrieb)	-12	-25			
		Altes Feuerwehrgebäude (Betrieb)	-2	1			
		Grundstücke im FV	-44	-51	-45	-13	32
		<b>Total Sport und Freizeit</b>	<b>99</b>	<b>67</b>	<b>249</b>	<b>232</b>	<b>-16</b>
<b>Total Bevölkerungsdienste</b>			<b>2'261</b>	<b>1'976</b>	<b>2'173</b>	<b>2'148</b>	<b>-25</b>

### Abweichungsbegründungen

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

1601	<b>Polizei</b>						-51
		Aufgrund des ruhigen Sommers in Bezug auf Sachbeschädigungen und Lärmklagen mussten weniger Objektkontrollen durchgeführt werden. Aufgrund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde die Kontrolltätigkeit des ruhenden Verkehrs erhöht, was zu höheren Einnahmen bei den Ordnungsbussen führte.					
1640	<b>Hallenbad Badi Talegg</b>						89
		Aufgrund des Schadens an der Technik musste das Hallen- und Freibad während der Sommermonate geschlossen werden. Die Jahreskarten wurden zurückerstattet, und es fielen Tageseintritte und Mieteinnahmen weg, was zu einem verschlechterten Ergebnis führte.					
1653	<b>Freizeit und Vermietung</b>						-51
		Ursprünglich geplant war ein Gesamtkonzept für den Ersatz der bestehenden Schiessanlage. Es zeigte sich aber, dass dies nicht zielführend ist, weshalb Objekt um Objekt bearbeitet wird. Die Kosten werden in der Folge den betroffenen Objekte direkt belastet bzw. budgetiert.					

## Bildung

(alle Zahlen in 1'000)

Nr.	Abteilung	Nettoaufwand (+) / Nettoertrag (-)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
170	Bildung	Kindergarten	1'517	1'385	1'449	1'629	180
		Primarschule	5'430	5'954	5'829	6'090	260
		Sonderpädagogik	2'942	3'654	3'674	4'135	461
		Tagesstrukturen	150	184	233	270	37
		Musikschule	107	113	110	136	26
		Volksschule sonstiges	714	681	698	791	93
		Schulleitung	618	648	704	684	-20
		Schulverwaltung	328	339	366	345	-21
		Schulgesundheit	51	66	62	64	2
		Informatik (ICT)	336	314	217	279	63
		Klassen- und Skilager	6	1	40	7	-33
		<b>Total Bildung</b>	<b>12'198</b>	<b>13'340</b>	<b>13'382</b>	<b>14'431</b>	<b>1'049</b>

### Total Bildung

**12'198 13'340 13'382 14'431 1'049**

### Abweichungsbegründungen

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

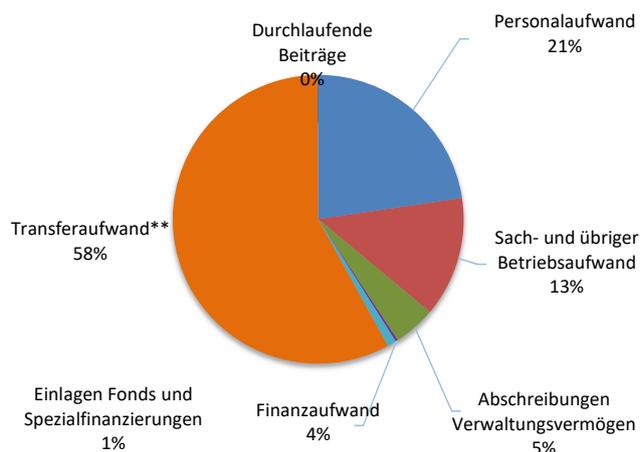
1700	<b>Kindergarten</b> Der Kantonsrat hatte Ende 2022 entschieden, dass die Kindergartenlehrpersonen ab 1. Januar 2023 analog den Primarlehrpersonen eingestuft werden. Der Lohn der Heilpädagoginnen und Heilpädagogen auf der Kindergartenstufe wurde um eine Lohnklasse angehoben.	180
1701	<b>Primarschule</b> Höhere Lohnkosten aufgrund Mutterschaftsurlaube und andere unvorhergesehene lange Krankheitsausfälle. Dadurch waren temporäre Vikariate nötig.	260
1702	<b>Sonderpädagogik</b> Zunahme von komplexen Fällen mit erhöhten Bedürfnissen. Ebenfalls nehmen Sonderschulen nicht alle Kinder auf, welche einen Anspruch hätten. Die Kinder werden darum weiterhin in Embrach geschult. Daraus resultiert eine Erhöhung der Lehrerbesoldungen und Sonderschulkosten (Assistenzen).	461
1705	<b>Volksschule sonstiges</b> Zwei neue Fahrerinnen und Fahrer für externe Schülerinnen und Schüler. Da externe Schulen ein Platzproblem aufweisen, müssen Kinder in Schulen gefahren werden, welche weiter weg sind. Auch die Anzahl an Kinder mit erhöhten Bedürfnissen nimmt zu.	93
1709	<b>Informatik (ICT)</b> Es mussten diverse alte Geräte vorzeitig ausgetauscht werden (Serverinfrastruktur, WLAN-Controller und Mc Books). Zudem musste eine interaktive Wandtafel für ein zusätzliches Schulzimmer angeschafft werden. Zusätzlich wurden iPads für die Aufnahmeklasse Asyl bestellt (Gegenbuchung im Bereich 1701).	63

## 2.3 Erfolgsrechnung nach Artengliederung

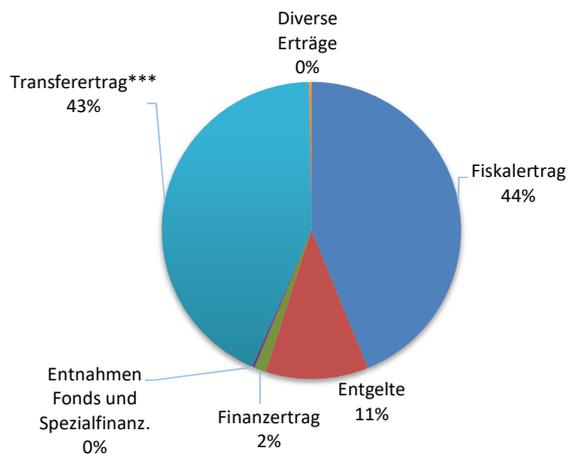
(alle Zahlen in 1'000)

		R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
<b>Aufwand</b>	Personalaufwand	11'343	12'202	12'558	13'158	600
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	7'438	7'303	7'912	7'815	-97
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'655	2'698	3'176	2'729	-447
	Finanzaufwand	207	1'081	144	142	-1
	Einlagen Fonds und Spezialfinanzierungen	1'035	319	546	590	44
	Transferaufwand**	29'706	31'457	33'046	33'602	557
	Durchlaufende Beiträge	167	49		70	70
	Ausserordentlicher Aufwand			1'350	1'350	
	Interne Verrechnungen	270	236	253	399	147
	<b>Total Aufwand</b>		<b>52'821</b>	<b>55'345</b>	<b>58'984</b>	<b>59'857</b>
<b>Ertrag</b>	Fiskalertrag	25'447	26'372	24'350	28'386	4'036
	Regalien und Konzessionen					
	Entgelte	6'529	6'587	6'583	7'194	611
	Verschiedene Erträge	487	34		116	116
	Finanzertrag	441	411	393	840	448
	Entnahmen Fonds und Spezialfinanz.	10	978	200	180	-20
	Transferertrag***	22'303	23'532	27'325	27'985	659
	Durchlaufende Beiträge	167	49		70	70
	Ausserordentlicher Ertrag					
	Interne Verrechnungen	270	236	253	399	147
	<b>Total Ertrag</b>		<b>55'655</b>	<b>58'199</b>	<b>59'104</b>	<b>65'171</b>
<b>Ergebnis (+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss)</b>		<b>2'834</b>	<b>2'854</b>	<b>120</b>	<b>5'314</b>	<b>5'194</b>

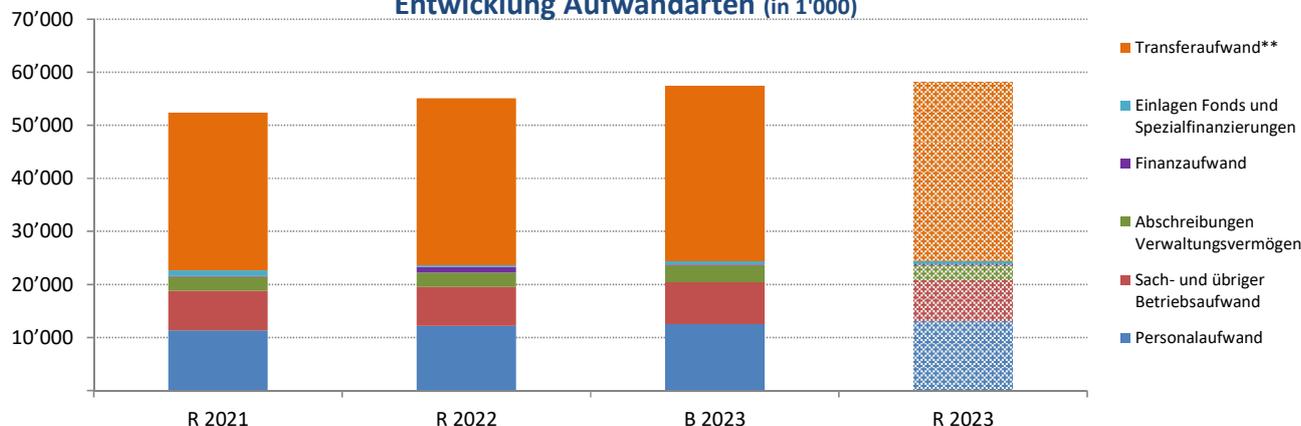
### Zusammensetzung Aufwand



### Zusammensetzung Ertrag



### Entwicklung Aufwandarten (in 1'000)



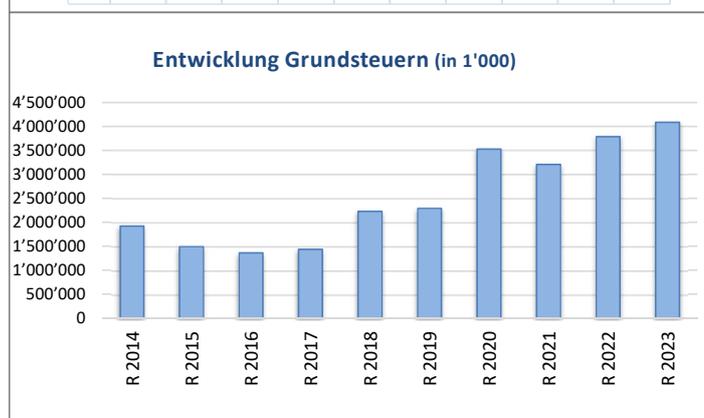
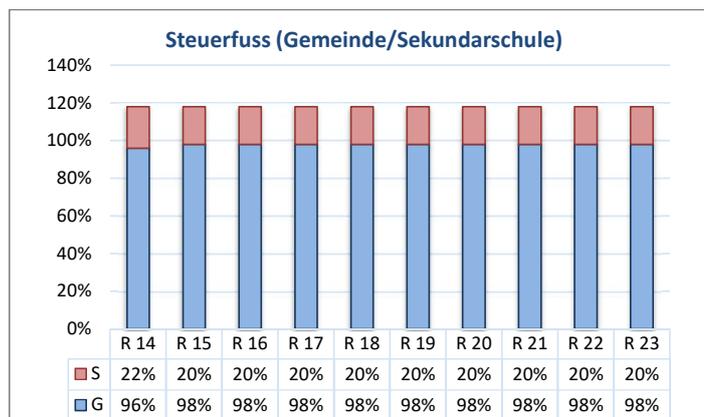
\*\*Transferaufwand: Entschädigung an den Kanton (Lehrerbesoldungen), Beiträge an Zweckverbände und Anstalten (Pflege) etc.

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

## 2.4 Steuererträge

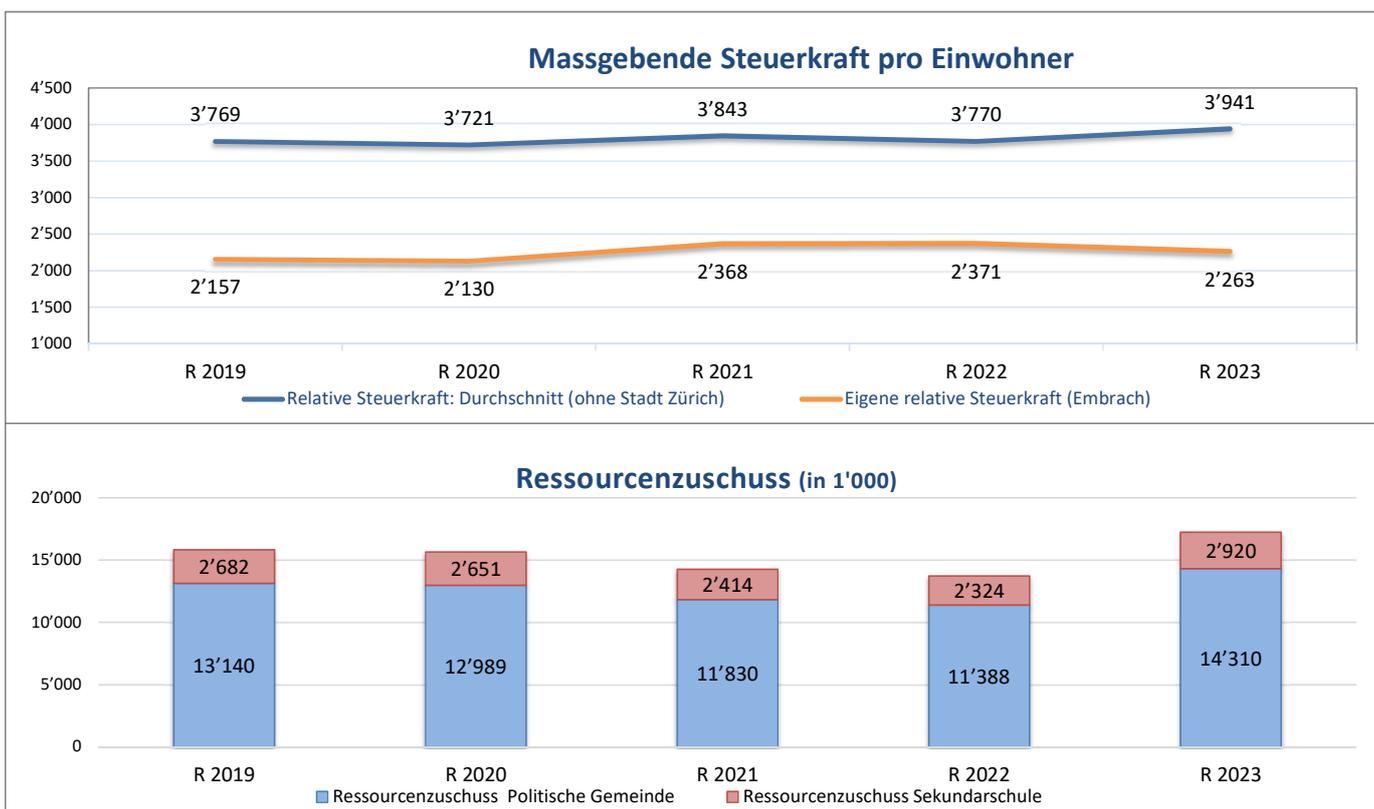
(alle Zahlen in 1'000)

		R 2019	R 2020	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
<b>Ordentliche Steuern Rechnungsjahr</b>	<i>natürliche Personen</i>	16'424	16'444	16'905	17'112	16'944	17'646	702
	<i>juristische Personen</i>	710	831	873	780	892	990	98
	Saldo	17'134	17'275	17'778	17'892	17'836	18'636	800
	Veränderung nat. Personen Steuerfuss	4.7%	0.1%	2.8%	1.2%	-1.0%	4.1%	
		98%	98%	98%	98%	98%	98%	
<b>Ordentliche Steuern Vorjahre</b>	<i>natürliche Personen</i>	2'888	2'293	1'933	2'100	1'748	2'554	806
	<i>juristische Personen</i>	413	656	173	394	152	317	165
	Saldo	3'302	2'949	2'106	2'494	1'900	2'871	971
<b>Personalsteuern</b>		191	194	185	193	190	198	8
<b>Quellensteuern</b>		469	357	767	1'028	610	1'275	665
<b>Steuerausscheidungen</b>	<i>Aktive Steuerauscheidungen</i>	1'246	2'631	1'794	1'363	1'700	1'565	-135
	<i>Passive Steuerauscheidungen</i>	-432	-883	-601	-507	-500	-444	56
	Saldo	814	1'748	1'193	856	1'200	1'120	-80
<b>Grundsteuern</b>		2'294	3'527	3'209	3'785	2'500	4'087	1'587
<b>übrige Steuern</b>		277	135	208	123	114	199	85
<b>Total Steuern</b>		<b>24'481</b>	<b>26'184</b>	<b>25'447</b>	<b>26'372</b>	<b>24'350</b>	<b>28'386</b>	<b>4'036</b>



## 2.5 Finanzausgleich

	R 2019	R 2020	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
Massgebender Einwohnerbestand	9'419	9'434	9'410	9'600	9'860	9'860	0
Ausgleichsgrenze	95%	95%	95%	95%	95%	95%	0
Ressourcenzuschuss							
Relative Steuerkraft: Kantonsmittel ohne Stadt Zürich	3'769	3'721	3'843	3'770	3'941	3'941	0
Ausgleichswert (95 % des Mittelwertes)	3'581	3'535	3'651	3'582	3'744	3'744	0
Eigene relative Steuerkraft	2'157	2'130	2'368	2'371	2'263	2'263	0
Einfacher Zuschuss pro Einwohner (100 %)	1'424	1'405	1'283	1'211	1'481	1'481	0
Einfacher Zuschuss	13'408	13'254	12'072	11'621	14'602	14'602	0
Gesamtsteuerfuss	118%	118%	118%	118%	118%	118%	
Ressourcenzuschuss (in 1'000)	15'822	15'640	14'245	13'713	17'231	17'231	
Massgebender Steuerfuss Politische Gemeinde	98%	98%	98%	98%	98%	98%	
Anteil Politische Gemeinde Embrach (in 1'000)	13'140	12'989	11'830	11'388	14'310	14'310	0
Massgebender Steuerfuss Sekundarschule	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Anteil Sekundarschulgemeinde Embrach (in 1'000)	2'682	2'651	2'414	2'324	2'920	2'920	0
<b>Berechnung Steuerkraftausgleich:</b>							
Massgebender Einwohnerbestand * Steuerfuss * Einfacher Zuschuss pro Einwohner							



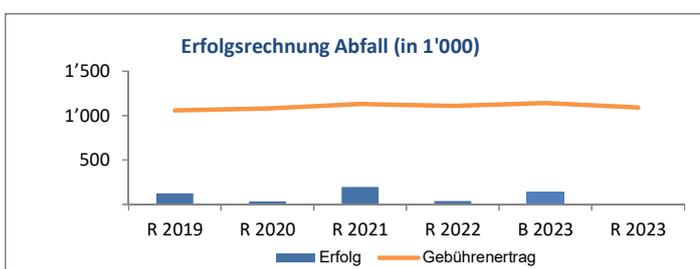
## 2.6 Finanzkennzahlen

<p><b>Selbstfinanzierungsgrad</b></p>	<p><b>Aussage</b> Im Vergleich über mehrere Jahre kann erkannt werden, ob die Investitionen finanziell verkräftet 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>
<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>
<p><b>Kapitaldienst</b></p>	<p><b>Aussage</b> Diese Kennzahl zeigt den Anteil des Finanzertrags, 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>
<p><b>Zinsbelastungsanteil</b></p>	<p><b>Aussage</b> Diese Kennzahl zeigt den Anteil des Finanzertrags, der für den Zinsendienst aufgewendet wurde.</p> <p>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>
<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>

## 2.7 Spezialfinanzierungen

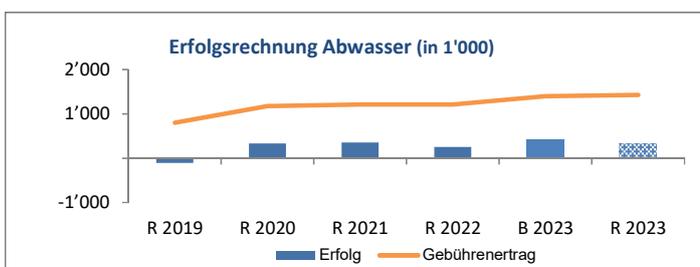
### Abfallbeseitigung *(alle Zahlen in 1'000)*

		R 2019	R 2020	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
<b>Erfolgsrechnung</b>	Personalaufwand	322	375	367	372	344	321	-24
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	319	370	276	326	309	395	87
	Kehrichtverbrennungskosten etc.	306	316	304	385	363	380	17
	<b>Total Aufwand</b>	<b>947</b>	<b>1'060</b>	<b>947</b>	<b>1'084</b>	<b>1'016</b>	<b>1'096</b>	<b>80</b>
	Gebühreneinnahmen	1'057	1'079	1'129	1'107	1'141	1'089	-52
	Verzinsung Spezialfinanzierung	12	13	11	12	12	12	
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'069</b>	<b>1'092</b>	<b>1'140</b>	<b>1'119</b>	<b>1'153</b>	<b>1'101</b>	<b>-52</b>	
<b>Saldo (+ = Einlage / - = Entnahme)</b>		<b>122</b>	<b>32</b>	<b>193</b>	<b>36</b>	<b>137</b>	<b>5</b>	<b>-132</b>
<b>Investitionsrechnung</b>	Nettoinvestitionen	0	82	280	364	0	0	0
<b>Bestandesrechnung</b>	<b>Spezialfinanzierung</b>							
	Anfangsbestand	1'249	1'371	1'403	1'596	1'632	1'632	
	Veränderung	122	32	193	36	137	5	
<b>Endbestand</b>	<b>1'371</b>	<b>1'403</b>	<b>1'596</b>	<b>1'632</b>	<b>1'769</b>	<b>1'637</b>		



### Abwasserbeseitigung

		R 2019	R 2020	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
<b>Erfolgsrechnung</b>	Personalaufwand	90	83	86	111	76	82	6
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	157	60	99	192	133	129	-4
	Beitrag ARA, Abschreibungen etc.	650	724	685	685	805	911	106
	<b>Total Aufwand</b>	<b>896</b>	<b>867</b>	<b>871</b>	<b>987</b>	<b>1'014</b>	<b>1'123</b>	<b>108</b>
	Gebühreneinnahmen	800	1'175	1'207	1'215	1'400	1'426	26
	Verzinsung Spezialfinanzierung	-12	22	19	22	23	24	1
<b>Total Ertrag</b>	<b>787</b>	<b>1'197</b>	<b>1'226</b>	<b>1'237</b>	<b>1'423</b>	<b>1'450</b>	<b>27</b>	
<b>Saldo (+ = Einlage / - = Entnahme)</b>		<b>-109</b>	<b>330</b>	<b>355</b>	<b>250</b>	<b>409</b>	<b>327</b>	<b>-81</b>
<b>Investitionsrechnung</b>	Nettoinvestitionen	-37	-308	-288	647	665	-332	-997
<b>Bestandesrechnung</b>	<b>Spezialfinanzierung</b>							
	Anfangsbestand	2'320	2'211	2'542	2'897	3'147	3'147	
	Veränderung	-109	330	355	250	409	327	
<b>Endbestand</b>	<b>2'211</b>	<b>2'542</b>	<b>2'897</b>	<b>3'147</b>	<b>3'556</b>	<b>3'474</b>		



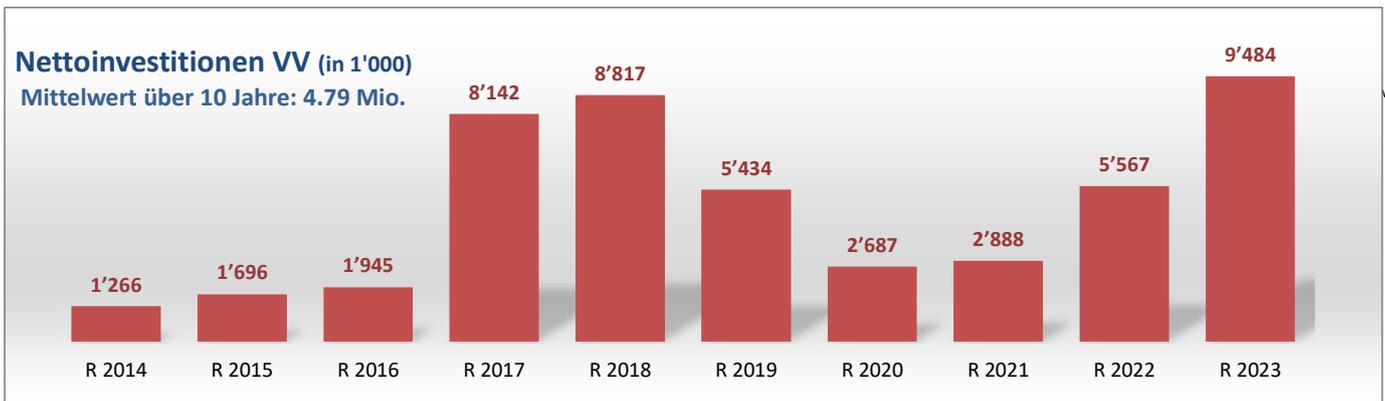
### 3. Investitionsrechnung

#### Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen, Nettodarstellung)

Nr.	Ressort	(alle Zahlen in 1'000)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
11	Präsidiales und Finanzen				80		-80
13	Gesellschaft		47	24	135	24	-111
14	Bau und Planung				365	39	-326
15	Infrastruktur		2'417	5'378	9'728	9'399	-329
16	Bevölkerungsdienste		185	149			
17	Bildung		239	16	73	22	-51
18	Total Investitionen Verwaltungsvermögen		2'888	5'567	10'381	9'484	-897

#### Investitionsrechnung (Finanzvermögen, Nettodarstellung)

	(alle Zahlen in 1'000)	R 2021	R 2022	B 2023	R 2023	Abw.
Saldo (+ = Zuwachs / - = Verminderung Sachwertanlagen)		-503			-2'138	2'138



#### Kommentar zur Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen weist Ausgaben von 10,6 Mio. Franken und Einnahmen von 1,1 Mio. Franken aus. Die Nettoausgaben betragen gesamthaft 9,5 Mio. Franken, budgetiert waren 10,4 Mio. Franken. Die Hauptabweichungen betreffen folgende Posten:

##### Minderaufwand

Bushaltstellen Illingerweg und Alterszentrum (2024)	326'
Strassensanierungen (2024)	607'
Kanalsanierungen (2024)	453'
Anschlussgebühren Kanalisation	544'
Gewässerunterhalt	261'
Werkgebäude (Schlussrechnungen 2024)	733'
Rückzahlung Darlehen RAZE	111'

##### Mehraufwand

Übertrag Grundstück im Chängel (Baurecht) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	2'138
--	-------

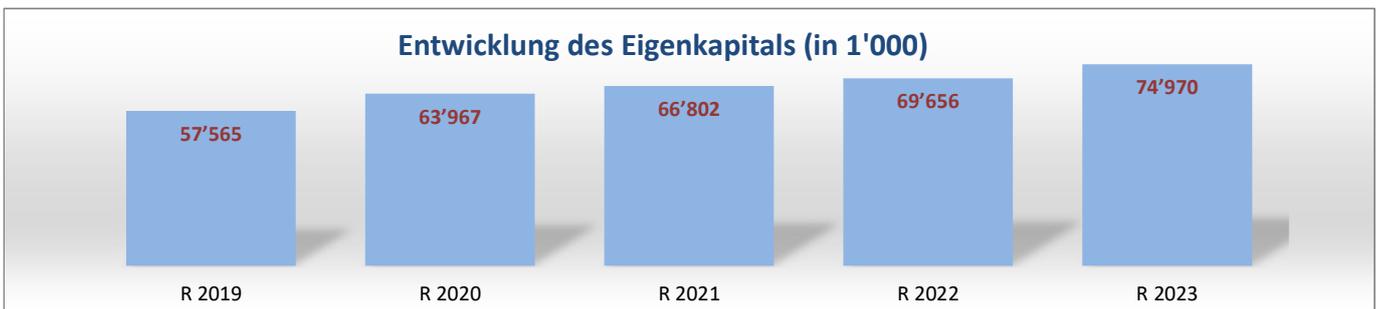
Die Investitionsrechnung im Finanzvermögen zeigt eine Abnahme von 2,138 Mio. Franken. Das Grundstück im Chängel (Baurecht) wurde vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.

Sämtliche Investitionen sind in der Jahresrechnung 2023 im Detail ersichtlich.

## 4. Bilanz per 31.12.2023

Aktiven		(alle Zahlen in 1'000)	R 2020	R 2021	R 2022	R 2023	+/-
<b>Finanzvermögen</b>	Flüssige Mittel		40'506	26'236	22'833	22'482	-352
	Forderungen		7'758	6'880	8'612	12'828	4'216
	Kurzfristige Finanzanlagen		1'136	16'600	21'000	16'400	-4'600
	Aktive Rechnungsabgrenzung		892	639	65	208	143
	Anlagevermögen		8'973	13'419	12'496	15'297	2'801
	<b>Total Finanzvermögen</b>		<b>59'265</b>	<b>63'774</b>	<b>65'006</b>	<b>67'215</b>	2'209
<b>Verwaltungs- vermögen</b>	Sachanlagen VV		47'567	47'650	50'543	57'323	6'780
	Darlehen und Beteiligungen		10'592	11'213	11'127	11'096	-31
	Investitionsbeiträge		672	112	14	11	-2
	<b>Total Verwaltungsvermögen</b>		<b>58'832</b>	<b>58'974</b>	<b>61'684</b>	<b>68'430</b>	6'746
<b>Total Aktiven</b>			<b>118'096</b>	<b>122'748</b>	<b>126'690</b>	<b>135'645</b>	8'955

Passiven		R 2020	R 2021	R 2022	R 2023	Abw.
<b>Fremdkapital</b>	Laufende Verbindlichkeiten	24'516	25'285	27'128	29'059	1'932
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17'000	17'000	17'000	17'000	
	Passive Rechnungsabgrenzungen	429	302	212	228	16
	Rückstellungen	496	647	643	575	-68
	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	7'743	8'219	7'274	7'353	78
	<b>Total Fremdkapital</b>	<b>50'184</b>	<b>51'454</b>	<b>52'256</b>	<b>54'214</b>	1'958
<b>Verrechnungen</b>						
<b>Eigenkapital</b>	Abwasserbeseitigung	2'542	2'897	3'147	3'474	327
	Abfallbeseitigung	1'403	1'596	1'632	1'637	5
	<i>Total Spezialfinanzierung im EK</i>	<b>3'945</b>	<b>4'493</b>	<b>4'778</b>	<b>5'111</b>	332
	<i>Finanzpolitische Reserve</i>				1'350	1'350
	<i>Bilanzüberschuss</i>	<b>63'967</b>	<b>66'802</b>	<b>69'656</b>	<b>74'970</b>	5'314
	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>67'912</b>	<b>71'295</b>	<b>74'434</b>	<b>81'431</b>	5'646
<b>Total Passiven</b>		<b>118'096</b>	<b>122'748</b>	<b>126'690</b>	<b>135'645</b>	8'955



Embrach, 17. April 2024

Gemeinderat Embrach

Rebekka Bernhardsgrütter  
Präsidentin

Daniel von Büren  
Co-Geschäftsführer

**Privater Gestaltungsplan «Im Chängel»**

---

**A N T R A G**

---

1. Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 10 der Gemeindeordnung vom 29. November 2020 wird dem privaten Gestaltungsplan «Im Chängel» bestehend aus
  - Vorschriften vom 22. April 2024
  - Situationsplan 1:5000 vom 22. April 2024
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 22. April 2024zugestimmt.
2. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion Kanton Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Im Chängel» zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Ziff. 1. festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

## Beleuchtender Bericht

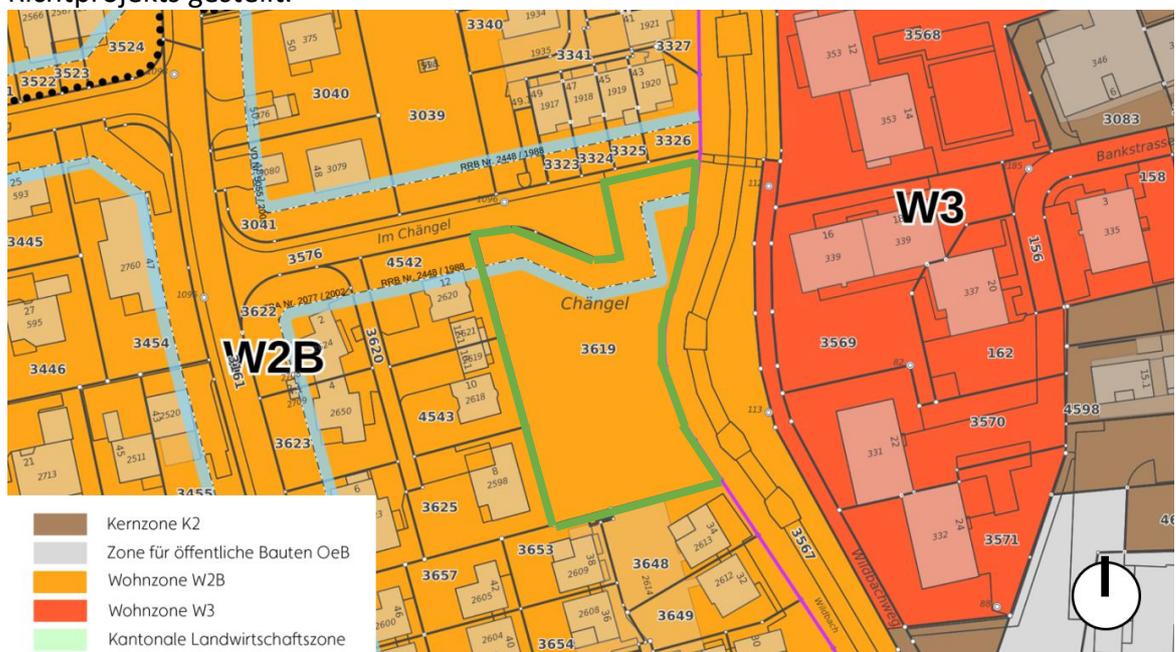
### I. Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 27. Juni 2022 der Vergabe des gemeindeeigenen Grundstücks Kat.-Nr. 3619, Im Chängel, im Baurecht zugestimmt. Das Baurecht wurde mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 196 vom 26. Oktober 2022 an die Baugenossenschaft SILU, Kloten, abgegeben und am 8. März 2023 im Grundbuch eingetragen.

Parallel zu den Vertragsverhandlungen hat die SILU die Überbaubarkeit des Baugrundstücks vertieft geprüft und schlägt ein Projekt vor, das zwar den Rahmen der Regelbauweise überschreitet, sich aber innerhalb den Vorschriften für Arealüberbauungen bewegt. Weil die Grundstücksfläche weniger als 4'000 m<sup>2</sup> beträgt, sollen die Voraussetzungen zur Anwendung der Vorschriften für Arealüberbauungen über einen privaten Gestaltungsplan geschaffen werden.

Dieser Gestaltungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 19. Juni 2023 (Nr. 96) zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet und zur öffentlichen Auflage und Anhörung nach § 7 PBG freigegeben.

Gemäss der kantonalen Vorprüfung vom 29. August 2023 wurden seitens Amt für Raumentwicklung diverse Forderungen bezüglich der Gestaltungsplanvorschriften und verschiedener Regelungen im Bericht nach RPV 47 sowie des Richtprojekts gestellt.



Ausschnitt Zonenplan

## II. Erwägungen

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Spezialbauordnung aufgestellt und ersetzt, wo nichts Anderes geregelt ist, auf diesem Grundstück die Bau- und Zonenordnung. Die Vorschriften im Gestaltungsplan können von den geltenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung abweichen.

Der von der Baugenossenschaft SILU aufgestellte private Gestaltungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau und Infrastruktur erarbeitet und schafft die Rahmenbedingungen für die Erstellung von qualitativ guten und preisgünstigen Wohnungen (Kostenmiete) primär für Embracher Senioren und Seniorinnen.

Für den privaten Gestaltungsplan besteht bereits ein Richtprojekt, welches zur Veranschaulichung eines künftigen Bauprojektes dient und mit untenstehenden Planausschnitten dargestellt wird.



### *Ausschnitt Richtprojekt*

## III. Formelles

Die Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 2021 die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt. Diese wurde am 14. Oktober 2022 in Kraft gesetzt und basiert auf den harmonisierten Baubegriffen. Die BZO 2021 bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Dieser wird der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024 vorgelegt.

#### IV. Bau- und Nutzungsvorschriften

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine Abweichung der Bauvorschriften von der Regelüberbauung in der Zone W2B.

Im Gestaltungsplanperimeter sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs maximal zwei Hauptgebäude zulässig. Die Gesamthöhe beträgt 10.80 m. Die Fassadenhöhe gemäss BZO kommt nicht zur Anwendung, es wird eine Gesamthöhe festgelegt. Die Gebäude- und Gesamtlänge kommt ebenfalls nicht zur Anwendung und ist frei. Gegenüber dem Wildbach ist ein Uferstreifen von 11.50 m ausgeschieden. Die Hauptwohnseite wird gegen Osten ausgerichtet.

Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Energieanlagen, Kamine, Oblichter, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum dürfen über die zulässige Gesamthöhe hinausragen, müssen aber mind. um ihre eigene Höhe rückversetzt sein.

Kleinbauten und Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten im Sinn der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind auch ausserhalb des Baubereichs – ausgenommen im Gewässerraum oder dem in den Übergangsbestimmungen definierten Uferstreifen gemäss Gewässerschutzverordnung – zulässig.

Die Baumassenziffer entspricht der Baumassenziffer für Arealüberbauungen (Zuschlag von 15%).

Übergeordnete planungsrechtliche Vorgaben, zeitgemässe Standards in Bezug auf Umwelt, Nachhaltigkeit und Verkehr wurden berücksichtigt, respektive werden mit dem Gestaltungsplan Grundeigentümergebunden eingeholt.

Mit dem Gestaltungsplan werden unter anderem auch die Vorschriften für Arealüberbauungen beansprucht, die wie folgt von der Regelbauweise abweichen:

Vorschrift	Regelbauweise	Gestaltungsplan
Fassadenhöhe max. m (Fassadenhöhe Schrägdach max. m)	7.50 (14.50)	-
Gesamthöhe max. m	-	10.80
Gebäuelänge max. m	24.00	-
Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.1	2.4 (+15 %)

## V. Öffentliche Interessen

Mit dem Gestaltungsplan werden folgende öffentlichen Interessen berücksichtigt:

- Öffentliche Nutzung des Aussenraums
- Öffentliche Nutzung des Gemeinschaftsraums für Veranstaltungen zur Förderung des sozialen Zusammenhalts
- Schaffung von öffentlichen Schutzraumplätzen

## VI. Öffentlichen Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG erfolgte vom 23. Juni bis 22. August 2023. Die Nachbargemeinden Bülach und Freienstein-Teufen sowie die übergeordnete Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) haben von der Vorlage zustimmend Kenntnis genommen.

Von Seiten Bevölkerung sind sieben Einwendungen eingegangen, welche teilweise berücksichtigt werden konnten. Die Einwendungen wurden im Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) genauer umschrieben und mit einer Stellungnahme, ob auf diese eingegangen werden kann oder nicht, abgehandelt.

## VII. Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 29. August 2023 Stellung genommen. Die darin aufgeführten Auflagen und Empfehlungen sind in die Vorlage eingeflossen. Auf eine zweite Vorprüfung wurde verzichtet.

## VIII. Genehmigung, Inkrafttreten

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist der private Gestaltungsplan durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen. Der kantonale und kommunale Entscheid ist zu publizieren. Anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist, bevor das Inkrafttreten des Gestaltungsplans zu publizieren ist.

## IX. Schlusswort

Die Baugenossenschaft SILU hat den privaten Gestaltungsplan in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde aufgestellt. Mit dem Gestaltungsplan werden die öffentlichen Interessen berücksichtigt und die Vorgaben vollumfänglich erfüllt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Gestaltungsplan ein weiteres Planungsinstrument zu erhalten, um das Quartier «Im Chängel» attraktiv weiterentwickeln zu können.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem privaten Gestaltungsplan zuzustimmen.

Embrach, 10. Juni 2024

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter  
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren  
Geschäftsführer

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

- 1 Die Rechnungsprüfungskommission hat die **Jahresrechnung und die Sonderrechnung 2023** der Politischen Gemeinde Embrach in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 17.04.2024 geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Gesamtaufwand	Fr.	59'856'932.07
Gesamtertrag	Fr.	65'170'894.02
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>5'313'961.95</b>
<hr/>		
Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	10'576'969.67
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	1'092'792.17
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>9'484'177.50</b>
<hr/>		
Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	2'138'000.00
<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>-2'138'000.00</b>
<hr/>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>Fr.</b>	<b>135'645'039.03</b>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 74'969'838.56.

- 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 2023 der Politischen Gemeinde Embrach entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

8424 Embrach,  
Rechnungsprüfungskommission Gemeinde Embrach

Präsident

Aktuarin