

Protokoll der Gemeindeversammlung

Datum	5. Dezember 2024
Ort	Mehrzweckhalle Trüllikon
Zeit	20.00 - 20.46 Uhr
Vorsitz	Gemeindepräsidentin Claudia Gürtler
Protokoll	Gemeindeschreiber Walter Marty
Stimmenzähler	Nadine Leu
Anwesend	29 Stimmberechtigte
Stimmrecht	Anwesend sind drei nicht Stimmberechtigte; das Stimmrecht wird von niemandem bestritten.

Traktanden

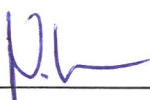
1. Genehmigung des Budgets 2025 und Festsetzung des Steuerfusses auf 44 % der einfachen Staatssteuer.
 2. Genehmigung Kreditantrag Sanierung Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg»
 3. Anfragen gemäss §17 Gemeindegesetz
-

Die Richtigkeit des Protokolls bezeugen:

Die Präsidentin



Die Stimmenzählerin



1. Budget 2025, Genehmigung

Auszug aus dem Budget 2025

Steuerertrag und Steuerfuss		Budget 2025	Budget 2024
Steuerbedarf			
Gesamtaufwand		5'827'139.00	5'684'681.05
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr		4'875'600.70	4'768'074.45
Zu deckender Aufwandüberschuss (-)		-951'538.30	-916'606.60
Steuerertrag und Steuerfuss		Budget 2025	Budget 2024
Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100 %		2'126'363.65	2'043'750.00
Steuerfuss		44%	44%
Zusammensetzung Steuerertrag:			
4000.0 Einkommenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr		830'000.00	786'000.00
4001.0 Vermögenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr		125'000.00	134'000.00
4010.0 Gewinnsteuer juristische Personen Rechnungsjahr		11'815.00	13'000.00
4011.0 Kapitalsteuer juristische Personen Rechnungsjahr		2'752.00	2'600.00
Steuerertrag Rechnungsjahr		969'567.00	935'600.00
Steuerertrag Rechnungsjahr		969'567.00	935'600.00
Jahresergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	18'028.70	18'993.40

Erfolgsrechnung – Zusammenzug nach Aufgabenbereichen

Erfolgsrechnung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
Funktionale Gliederung ER		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	929'264.00	398'973.65	989'850.00	406'480.00	881'166.46	366'155.15
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	287'875.65	38'100.00	298'478.00	36'500.00	238'638.15	23'301.20
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	175'251.89	5'800.00	148'715.00	4'000.00	218'238.94	16'382.50
4	GESUNDHEIT	548'000.00	0.00	456'990.00	500.00	553'792.56	37'783.75
5	SOZIALE SICHERHEIT	1'023'110.00	504'800.00	942'161.00	420'100.00	956'197.32	697'482.47
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	727'609.25	520'800.00	692'885.00	483'911.35	526'777.34	453'652.23
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	790'295.70	671'838.05	801'705.05	669'755.10	812'635.25	703'060.95
8	VOLKSWIRTSCHAFT	188'253.80	241'740.00	177'673.00	218'855.00	188'326.25	229'552.25
9	FINANZEN UND STEUERN	1'173'907.70	3'558'416.00	1'195'217.40	3'463'573.00	2'274'384.95	4'122'766.72
Total		5'845'167.70	5'845'167.70	5'703'674.45	5'703'674.45	6'650'157.22	6'650'157.22
(Netto Ertrag)		(18'028.70)		(18'993.40)		(981'585.06)	

Investitionsrechnung 2025

	Konto	Objekt	Ausgaben	Einnahmen
Gemeindestrassen	6150.5010.08	Sanierung Breitestrasse, Deckbelag	50'000.00	
	6150.5010.10	Sanierung Sperrdiker, 3. Etappe ÖB	50'000.00	
	6150.5010.11	Sanierung Sperrdiker, 4. Etappe ÖB	60'000.00	
Wasserwerk	7101.5030.06	Reservoir <u>Fitzibuck</u>	500'000.00	
	7101.5030.07	Sanierung Leitung <u>Bergli</u>	350'000.00	
	7101.5030.09	Sanierung Sperrdiker, 3. Etappe	175'000.00	
	7101.5030.10	Sanierung Sperrdiker, 4. Etappe	210'000.00	
	7101.5520.00	Beteiligung ZV GWV Kohlfirst	120'000.00	
	7101.6370.00	Anschlussgebühren		30'000.00
Abwasserbeseitigung	7201.5290.02	GEP – Genereller Entwässerungsplan 2024	65'000.00	
	7201.6370.00	Anschlussgebühren		30'000.00
Liegenschaften FV	9630.7040.01	Sanierung Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg)	1'190'000.00	

Bericht zum Budget 2025**a. Die wirtschaftliche Lage der Gemeinde und ihre mutmassliche Entwicklung**

Die Schweizer Wirtschaft spürt derzeit die globale Konjunkturschwäche, was zu einem geringeren Wirtschaftswachstum führt. Gegenüber der letztjährigen Planung haben sich die Aussichten dementsprechend etwas abgeschwächt. Dennoch kann von einem weiteren Anstieg der Erträge ausgegangen werden.

Mit einer Steuerkraft von knapp über 50% vom Mittelwert des Kantons Zürich, hängt die Höhe des Ressourcenausgleichs massgeblich von der Entwicklung der kantonalen Steuerkraft ab.

Die grössten Haushaltsrisiken sind bei der konjunkturellen Entwicklung (v.a. Steuern und Finanzausgleich), tieferen Grundstückgewinnsteuern, stärkeren Aufwandszunahmen oder ungünstigen gesetzlichen Veränderungen auszumachen. Umgekehrt könnte sich die Ausführung der geplanten Investitionen zeitlich verzögern.

Mit steigender Einwohnerzahl wird in der Planungsperiode von einer weiteren Zunahme der Erträge ausgegangen (Steuern und Ressourcenausgleich). Die Grundstückgewinnsteuern bleiben eine wichtige Ertragsquelle. Der Haushalt wird wegen steigender Kosten, insbesondere in den Bereichen Pflege sowie Soziale Sicherheit (u. a. Asylwesen) belastet. Die Kapitalfolgekosten der geplanten Investitionen sowie das höhere Zinsniveau wirken sich ebenfalls ungünstig auf den Haushalt aus. Am Ende der Planung zeigt sich mit stabilem Steuerfuss ein ungefähr ausgeglichenes Ergebnis mit einem sinkenden Nettovermögen.

Es ist ein vergleichsweise grosses Investitionsvolumen vorgesehen (v.a. Liegenschaften, Wasserversorgung, Strassen etc.). Davon sind ca. die Hälfte den Gebührenhaushalten zuzuschreiben. Es zeichnet sich im Wasser aufgrund der hohen Investitionstätigkeit mit zunehmender Verschuldung eine Tarifierhöhung ab.

Die rollende Finanz- und Aufgabenplanung wird vom Gemeinderat unter Beizug des externen Finanzberatungsbüros swissplan.ch erstellt.

b. Stand der Aufgabenerfüllung

Mit vorliegendem Budget kann die politische Gemeinde ihre Aufgaben erfüllen.

- c. **Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres,**
Das Gemeindebudget ist geprägt von leicht steigenden laufenden Ausgaben. Es ist vor allem mehr Budget geplant im Bereich Pflegefinanzierung, Asyl und baulicher Unterhalt Liegenschaften. Die Steuereinnahmen wurden etwas tiefer budgetiert, im Gegenzug werden höhere Grundstückgewinnsteuern erwartet.
- d. **Antrag zum Steuerfuss**
Der Gemeinderat beantragt, den Steuerfuss bei 44% zu belassen (Vorjahr 44%).

Rechnungsprüfungskommission

Gemäss der Rechnungsprüfungskommission gibt es keine Ergänzungen.

Diskussion

Die Diskussion zum Budget 2025 wird nicht benutzt.

Steuerfuss

Der Gemeinderat beantragt einen Steuerfuss der Politischen Gemeinde von 44% der einfachen Staatssteuer.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Beschluss

der Gemeindeversammlung Trüllikon über die

1. Genehmigung des Budgets 2025 der Politischen Gemeinde Trüllikon

2. Festsetzung des Steuerfusses auf 44 %

vom 5. Dezember 2024

Die Gemeindeversammlung

auf Antrag des Gemeinderates
sowie in Anwendung von Art. 16, Abs. 1, Ziffern 1, 2 und 3 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

einstimmig

1. Das Budget der Politischen Gemeinde Trüllikon für das Rechnungsjahr 2025 wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird auf 44 % festgesetzt.

* * * * *

2. Genehmigung Kreditantrag Sanierung Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg»

Der Gemeinderat legt den Stimmberechtigten zur Genehmigung des Kredits für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» ein Projekt vor.

Objekt: Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg»
Kataster-/GVZ-Nr.: 3298 / 178
Grundstückfläche: 1'102 m²
Finanzielle Zuteilung: Teil des Finanzvermögens
Versicherungswert: CHF 932'477.00

Ausgangslage

Die Liegenschaft 3298 mit den beiden Gebäuden Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg) und Diessenhoferstrasse 4 (Neuer Volg) umfasst 1'102 m², liegt in der Kernzone K1, ist im Besitz der Gemeinde Trüllikon und Teil des Finanzvermögens.

Vorgehen

Für eine mögliche Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg) sind verschiedene Gespräche mit dem Architekturbüro OES Architekten AG, Winterthur geführt worden. Daraus resultierte eine erste Machbarkeitsstudie, datiert vom 11.10.2022. Diese wurde ergänzt mit Vorschlägen zum Dachausbau, zur energetischen Sanierung der Fassade sowie mit Varianten zur Einhausung der heutigen unhübschen Kühlaggregate und Container, datiert vom 18.08.2023.

Für alle aufgezeigten Massnahmen lag ein modular gegliederter Kostenvoranschlag vor, Genauigkeit +/- 10 %.

Der Gemeinderat befasste sich auf Basis dieser Grundlagen vertieft mit dem Thema „Sanierung Diessenhoferstrasse 2“. Aus der Klausurtagung vom 12.01.2024 wurde dazu folgendes festgehalten: Die vorhandenen Grundlagen mit der Machbarkeitsstudie von OES Architekten AG, Winterthur und die erhobenen Kosten sind seriös erarbeitet und eine gute Grundlage für die weitere Bearbeitung. Die Variante Abbruch und Neubau wurde der Variante Sanierung nochmals gegenübergestellt und grundsätzlich diskutiert. Ein Neubau könnte aus baurechtlichen Gründen kaum mehr im gleichen Ausmass erstellt werden (Gewässerraum nahe dem eingedolten Bach, nahe an verkehrsbelasteter Kreuzung). Auch finanziell ist ein Neubau aufgrund des geringen Volumens kaum wirtschaftlich. Auch Überlegungen zur Nachhaltigkeit folgen heute dem Trend, bestehende Liegenschaften zu erhalten und zu sanieren.

Mit dem Entscheid zur Variante «Sanierung» einigte sich der Gemeinderat auf die Ausarbeitung einer Abstimmungsvorlage und folgende Aufträge zur Klärung offener Fragen:

- Die aufgezeigten Optionen «Öffnen der oberen Wohnung bis unter das Dach», energetische Sanierung der Fassade und der Wunsch nach einem Aussenraum /Balkon zur Erhöhung der Wohnqualität sollen weiterverfolgt und auf die Machbarkeit und Finanzierbarkeit vertieft überprüft werden.
- Die Verknüpfung durch eine gemeinsame energetische Versorgung für die Gebäude Diessenhoferstrasse 4 (Neuer Volg) und Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg) wurde damals pragmatisch gewählt. Eine Veränderung nach nur 13 Jahren steht zwar nicht im Vordergrund, soll jedoch ernsthaft überprüft werden, bevor mit der nachhaltigen Renovation des Gebäudes Diessenhoferstrasse 2 erneut langfristig Tatsachen geschaffen werden, welche bei einem Ersatz in zehn Jahren wieder zu unbefriedigenden Lösungen führen (z.B. Erdsonden oder andere Lösung prüfen).
- Der direkte Aussenraum soll aufgeräumt und ansprechender gestaltet werden. Um die hohen Kosten für eine Einhausung zu umgehen, sollen organisatorische Massnahmen geprüft werden (Lage Kühlanlage, Container, Entsorgungsplatz, etc.)

Der Gemeinderat hat in der Folge eine Baukommission für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 eingesetzt. Der Baukommission gehörten Gemeindepräsidentin Claudia Gürtler, Gemeinderat Manfred Löffler und Gemeinderat Sven Kollbrunner an. Für die fachliche und methodische Unterstützung hat die Baukommission punktuell Experten beigezogen. Unter anderem wurden die Wärmeerzeugung, die Warmwasseraufbereitung sowie die Kälteanlagen durch Fachpersonen überprüft.

Die Ergebnisse der beauftragten Abklärungen können wie folgt zusammengefasst werden: Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage erfüllt das aktuelle Energiegesetz und hat erst rund die Hälfte der theoretischen Lebensdauer erreicht. Sie weist keine offensichtlichen Fehler auf. Die geplanten Veränderungen am Wohngebäude führen tendenziell eher zu einem sinkenden Wärmeverbrauch. Empfohlen wird jedoch eine Optimierung der Steuerung/Regulierung.

Die bestehenden Kälteanlagen müssen resp. dürfen nicht angetastet werden, sofern nur an der Diessenhoferstrasse 2 saniert wird und beim «Neuen Volg» nichts verändert wird. Die Stromversorgung während des Umbaus muss jedoch jederzeit gewährleistet sein. Durch die eventuelle Umsetzung des Nachfüllverbots der Kältemittel in der bestehenden Plus- und Minuskühlanlage mit recyceltem Kältemittel wäre eine Sanierung vor 2030 nicht notwendig. Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 - Einladung an die Stimmberechtigten - 15 –

Die Baukommission hat in der Folge in Zusammenarbeit mit den OES Architekten ein beschlussreifes Bauprojekt mit Kostenvorschlag ausgearbeitet, welches obige Erkenntnisse einfließen liess und nun den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vorgelegt werden kann. Die projektierte Lösung bietet einen Mehrwert für die Wohnungen, da durch den Anbau ein überdachter Aussensitzplatz pro Wohnung realisiert werden kann. Gleichzeitig können mit dieser Variante die technischen Aggregate der Kühlanlage verdeckt und somit die Fassade neugestaltet werden.

Finanzierung

Die Gratwanderung zwischen markgerechten Mieten und zu erwirtschaftender Rendite lässt sich nicht bewältigen, wenn der gesamte Investitionsbetrag auf die künftigen Mieten umgelegt wird. Dies hat systembedingte Ursachen: Die Einnahmen aus Liegenschaften im Finanzvermögen von Gemeinden fliessen jeweils in den allgemeinen Haushaltsertrag. Im Gegensatz zu privaten Liegenschaften werden keine zweckgebundenen Rückstellungen für Instandhaltung oder werterhaltende Renovationen gemacht.

Um dies nun zu kompensieren und eine praktikable Wirtschaftlichkeits- resp. Tragbarkeitsberechnung anstellen zu können, müssen Annahmen getroffen werden. Aus der Praxis können folgende Werte herangezogen werden:

- 40% als wertvermehrnde Investitionen
- 60% über eine Amortisationsdauer von z.B. 25 oder 30 Jahren bereits vereinnahmte, im allgemeinen Haushalt aufgegangene Mietzinseinnahmen.

Werden von den prognostizierten Kosten 40% als wertvermehrnde Investitionen eingesetzt und auf marktübliche Mieten umgerechnet, lässt sich eine marktübliche Rendite von gut 3 % erwarten.

Kostenvoranschlag

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaukosten (BKP 2, 4, 5),
Stand 1. April 2024: 114,3 Punkte

Kostengenauigkeit: +/- 10% MwSt.:

Beträge inkl. 8,1% MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	74'500.00
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	CHF	16'000.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF	20'000.00
12	Sicherungen, Provisorien	CHF	5'000.00
13	Baustelleneinrichtung	CHF	2'500.00
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	CHF	5'000.00
19	Honorare	CHF	26'000.00
2	Gebäude	CHF	1'043'500.00
21	Rohbau 1	CHF	367'000.00
22	Rohbau 2	CHF	118'000.00
23	Elektroanlagen	CHF	111'000.00
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	CHF	19'000.00
25	Sanitäranlagen	CHF	107'000.00
27	Ausbau 1	CHF	115'500.00
28	Ausbau 2	CHF	64'500.00
29	Honorare	CHF	141'500.00
4	Umgebung	CHF	40'000.00
42	Gartenanlagen	CHF	35'000.00
49	Honorare	CHF	5'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	32'000.00
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	21'000.00
52	Dokumentation und Präsentation	CHF	1'000.00
53	Versicherungen	CHF	2'000.00
58	Rückstellungen und Reserven	CHF	8'000.00
	TOTAL	CHF	1'190'000.0

Rechnungsprüfungskommission

Gemäss der Rechnungsprüfungskommission gibt es keine Ergänzungen.

Diskussion:

BESCHLUSS

Die Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 beschliesst auf Antrag des Gemeinderats sowie in Anwendung von Art. 16, Ziffer 9 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021:

Der Verpflichtungskredit über CHF 1'190'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» in Trüllikon (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10%) wird bei 19 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen genehmigt.

* * * * *

3. Anfragen gemäss §17 des Gemeindegesetzes

Mit Brief vom 15. November 2024 gelangt Herr Markus Lüscher, Sperrdikerstrasse 8, 8466 Trüllikon, mit einer Anfrage gemäss §17 GG an den Gemeinderat und stellt folgende Fragen:

1. Welches konkrete Mandat wurde dem Anwalt erteilt? Mit welchem Kostendach, einmalig oder wiederkehrend?
2. Welche Schritte/Massnahmen plant der Gemeinderat in den nächsten fünf Jahren, damit der Erfüllungsgrad des Energiestadt-Zertifikats erhöht werden kann?
3. Wann gedenkt der Gemeinderat die breite Bevölkerung von Trüllikon grundsätzlich und formell zu Windenergieanlagen auf Gemeindegebiet zu befragen, bevor weitere Steuergelder gegen solche Anlagen eingesetzt werden?

Beantwortung durch den Gemeinderat:

1. Hans Maurer vom Anwaltsbüro Maurer & Stäger AG hat den Auftrag erhalten, die beiden Vernehmlassungsschreiben betreffend Windenergie, zu entwerfen. Dafür hat der Gemeinderat einen einmaligen Betrag mit einem Kostendach in der Höhe von CHF 3'000.00 exkl. MwSt. bewilligt.
2. Für die Erhaltung des Energiestadt-Zertifikats muss die Gemeinde Trüllikon im Rahmen eines energiepolitischen Programms aufzeigen, welche Massnahmen in den nächsten Jahren geplant sind. Diese sind Bestandteil des Auditberichts und der Genehmigungsunterlagen. Das Energiepolitische Programm umfasst unter anderem die Themen «Entwicklungsplanung, Raumordnung», «Kommunale Gebäude und Anlagen», «Ver- und Entsorgung», «Mobilität», «Interne Organisation» und Kooperation und Kommunikation». Bei aktuellen Projekten fördert der Gemeinderat energetische Massnahmen und versucht sie möglichst umzusetzen..

3. Der Gemeinderat wartet vorerst die Auswertung der Vernehmlassungen ab. Zudem ist eine Einzelinitiative zum Thema «Mindestabstand zu Windrädern» von Herr Stefan Stutz, Rudolfinen, vom Gemeinderat als gültig erklärt worden. Diese wird an der nächsten Gemeindeversammlung zur Diskussion und Beschlussfassung den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern unterbreitet.

Stellungnahme zur Beantwortung der Anfrage:

Herr Markus Lüscher ist mit der Beantwortung nur teilweise zufrieden. Konkrete Massnahmen zur Erhöhung des Erfüllungsgrades des Energie-Zertifikats sind keine genannt worden. Die Frage wurde somit nicht direkt beantwortet. Er spüre keine positive Kraft für das Label «Energie-Stadt».

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

* * * * *

Schluss der Versammlung

Die Versammlung erhebt keine Einwände gegen die Geschäftsführung. Sie nimmt Kenntnis von der Rechtsmittelbelehrung über die Auflage, zur Anfechtung des Protokolls und zur Anfechtung der gefassten Beschlüsse.

Für die Richtigkeit:



Der Protokollführer

* * * * *