



Wald ZH

Beleuchtender Bericht
mit den detaillierten Anträgen und
den Stellungnahmen der Rechnungs-
prüfungskommission.

Gemeindeversammlung

Donnerstag, 7. Dezember 2023, 20:00 Uhr

Schwertsaal, Bahnhofstrasse 12



Sehr geehrte Stimmberechtigte

Wir laden Sie ein, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen und freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über die anstehenden Geschäfte. Die Akten liegen im Gemeindehaus zur Einsicht auf.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wald ZH

Ernst Kocher
Gemeindepräsident

Martin Süss
Gemeindeschreiber

Traktanden

1. Genehmigung von Budget und Steuerfuss 2024
2. Areal Im Sack; Durchführung Studienauftrag, Ausarbeitung Gestaltungsplan; Kreditgenehmigung für die Gemeindeanteile von CHF 260'000
3. Schulanlage Laupen; Erweiterungs- und Sanierungsprojekt; Ergänzung der Photovoltaikanlage; Kreditgenehmigung von CHF 630'000
4. Allfällige Anfragen § 17 Gemeindegesetz

Seiten

1-5
6-12
13-15

Im Anschluss an die Versammlung wird den Anwesenden ein Apéro offeriert.

1. Genehmigung von Budget und Steuerfuss 2024



Das Wichtigste in Kürze

Die Erfolgsrechnung 2024 zeigt einen Gesamtaufwand von CHF 78'633'800 und einen Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr von CHF 57'752'300, so dass ein durch Steuern zu deckender Aufwandüberschuss von CHF 20'881'500 verbleibt. Bei einem unveränderten Steuerfuss von 122 Prozent, und folglich mit einem mutmasslichen Steuerertrag von CHF 21'350'000, resultiert schliesslich ein Ertragsüberschuss von 468'500 Franken, der dem Eigenkapital zugewiesen werden kann.

Der kantonale Finanzausgleich 2024 – zusammengesetzt aus Ressourcenausgleich und geografisch-topografischer Sonderlastenausgleich – wird CHF 27'968'300 betragen, was einem Mehrertrag gegenüber dem Vorjahr von CHF 1'570'000 entspricht. In der Erfolgsrechnung 2024 ist eine dritte Tranche zur Vorfinanzierung des Investitionsprojekts «Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Laupen» von 1,5 Millionen Franken eingestellt.

Mehrkosten für das Personal von Gemeinde und Schule prägen das Budget 2024. Dies liegt zum einen im für 2023 angefallenen sowie für 2024 prognostizierten Teuerungsausgleich und zum anderen in neuen Stellen im Schulbereich (Leitung Bildung und Leitung Tagesstrukturen). Auch führt die fortschreitende Digitalisierung zu Mehrkosten, welche sich in vielen Verwaltungsabteilungen bemerkbar machen. Die Übernahme aller Angebote der schulischen Tagesstrukturen, das Führen einer gemeindeeigenen Kinderkrippe, die Wiedereröffnung eines Kindergartens und der unverändert hohe Ressourcenbedarf im Bereich Sonderpädagogik sind die gewichtigsten Ausgabeposten im Schulbudget 2024. Die Kostensteigerung in der Funktion Gesundheit fällt mit lediglich 3 Prozent gegenüber dem Vorjahresbudget erfreulich moderat aus. Das Kinder- und Jugendhilfegesetz sieht für die ergänzenden Erziehungshilfen ein gemeinsames Kostentragen durch Kanton und Gemeinden vor. Obwohl noch keine kantonsweite Abrechnung vorliegt, ist im Budget 2024 von wesentlich höheren Gemeindebeiträgen auszugehen. Im Asylwesen steigen die Aufwendungen infolge erhöhter Aufnahmequote. Die prognostizierten Grundstückgewinnsteuern verbleiben mit 2,5 Millionen Franken auf hohem Niveau. Das Investitionsvolumen im Verwaltungsvermögen beträgt netto 20,582 Millionen Franken.

Mit der Beibehaltung des Steuerfusses von 122 Prozent kann eine Verbesserung des Ergebnisses der Erfolgsrechnung, des Cashflows und somit der Eigenfinanzierung anstehender Aufgaben erzielt und obendrein eine Vorfinanzierung für das «Projekt Laupen» vorgenommen werden.

Budget 2024

Das bereinigte Budget 2024 weist bei einem Gesamtaufwand von CHF 78'633'800 und einem Gesamtertrag von CHF 79'102'300 einen Ertragsüberschuss von CHF 468'500 aus. Mit einem Steuerfuss von 122 % (Vorjahr 122 %) sind darin Steuereinnahmen laufendes Jahr von CHF 21'350'000 enthalten (100 %-iger Steuerertrag CHF 17'500'000, Vorjahr CHF 16'823'000). Der Finanzausgleich wird insgesamt CHF 27'968'300 (Vorjahr CHF 26'398'300) betragen. Es werden keine Rückstellungen für den Ressourcenzuschuss des aktuellen Budgetjahrs gebildet. Das kantonale Mittel der relativen Steuerkraft des Kantons Zürich, ohne die Stadt Zürich, beträgt für das Jahr 2022 CHF 4'014 (Vorjahr CHF 3'941). Der Gemeinderat hat den internen Zinssatz auf 1,40 % (durchschnittlicher Zinssatz der langfristigen Schulden) festgelegt.

Gemeindesteuerfuss 2024

Das Kantonsmittel der Steuerfüsse im Jahr 2022 liegt bei 99,98 %. Der Steuerfuss für das Budget 2024 wird auf 122 % belassen. Dies ist notwendig, um die Bonität zu erhalten, die Finanzierung der geplanten Investitionen zu unterstützen sowie einen weiterhin positiven Effekt auf den Finanzausgleich zu erwirken.

Finanzausgleich 2024

Der Ressourcenzuschuss beträgt auf der Berechnungsbasis T-2 (Basis Jahresrechnung 2022) CHF 24'489'900 (Vorjahr CHF 23'020'400) und der geografisch-topografische Sonderlastenausgleich wird mit CHF 3'478'400 (Vorjahr CHF 3'377'900) berechnet. Total beträgt der Finanzausgleich 2024 CHF 27'968'300 (Vorjahr CHF 26'398'300), was einem Mehrertrag von CHF 1'570'000 entspricht. Der Mehrertrag entsteht hauptsächlich durch den Ressourcenzuschuss. Die Steuerkraft des Kantons Zürich beträgt CHF 4'014 und hat sich um CHF 73 erhöht. Im Gegenzug ist die Steuerkraft der Gemeinde Wald von CHF 1'907 (Vorjahr) auf aktuell CHF 1'871 gesunken.

Investitionsrechnung 2024

Es wird beantragt, das Gesamt-Investitionsbudget 2024 mit Netto-Investitionen von CHF 20'952'000 (Vorjahr CHF 18'983'000) zu genehmigen und den Investitionsplan 2025 bis 2028 zur Kenntnis zu nehmen.

Vorfinanzierung Schulanlage Laupen

Das Projekt «Erweiterung und Sanierung Schulanlage Laupen» stellt für die Gemeinde Wald eine beträchtliche finanzielle Belastung dar. Der Abschreibungsbedarf über 33 Jahre wird jährlich gut 1,03 Millionen Franken betragen. Das Bedürfnis zur Reservebildung für dieses Investitionsvorhaben ist ausgewiesen. Dies auch unter dem Hintergrund der finanzpolitischen Ziele des Gemeinderates, im Speziellen die Einhaltung der maximalen Verschuldungsobergrenze von 3'000 Franken pro Einwohner/in. Für das Projekt sind brutto 30 Millionen Franken eingestellt. Der Nutzungsbeginn der neuen Anlage ist auf Sommer 2025 terminiert. Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 7. Dezember 2021 wurde eine maximale Vorfinanzierung für das Schulhaus Laupen von 8 Millionen Franken bewilligt. Im Budget 2022 waren 2 Millionen Franken und im Budget 2023 2,5 Millionen Franken eingestellt. Die Vorfinanzierung im Budget 2024 beträgt 1,5 Millionen Franken.

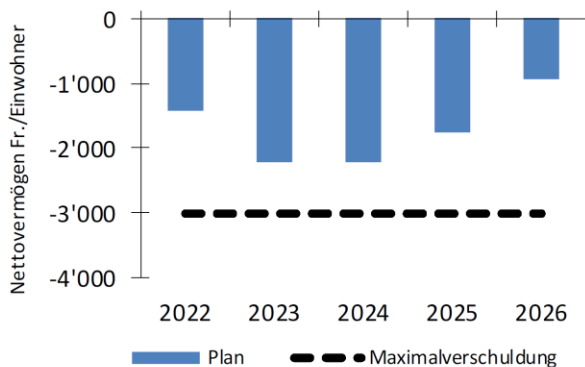
Finanz- und Aufgabenplan 2023 bis 2027

Die Konjunkturaussichten sind weiterhin intakt, auch wenn mit der Energie- und Bankenkrise sowie dem Ukrainekrieg deutliche Abwärtsrisiken vorhanden sind. Es wird von einem Anstieg der Erträge ausgegangen. Belastend wirken die vorübergehend höhere Teuerung sowie die gestiegenen Zinsen. Mit total 63 Mio. Franken ist ein vergleichsweise hohes Investitionsvolumen vorgesehen. In der Erfolgsrechnung werden mittelfristig jährliche Ertragsüberschüsse von ca. 6 Mio. Franken erwartet. Mit einer Selbstfinanzierung von 46 Mio. Franken resultiert im Steuerhaushalt ein nahezu ausgeglichener Haushaltssaldo. Die verzinslichen Schulden dürften jedoch um ca. 5 Mio. Franken zunehmen, was auf die Gebührenhaushalte zurückzuführen ist. Die Nettoschuld bleibt stabil und liegt am Ende der Planung nach wie vor bei 7 Mio. Franken, was einer durchschnittlichen Verschuldung entspricht. Unter diesen Voraussetzungen wird mit einem stabilen Steuerfuss gerechnet. Bei den Gebührenhaushalten zeichnet sich im Abwasser aufgrund der hohen Investitionstätigkeit mit zunehmender Verschuldung eine Tarifierhöhung ab. Im Abfall ist für 2024 eine Erhöhung der Grundgebühr vorgesehen, der Wärmeverbund bleibt hingegen stabil.

Die grössten Haushaltsrisiken sind bei der konjunkturellen Entwicklung (Steuern und Finanzausgleich, Inflation und Zinsen), tieferen Grundstückgewinnsteuern, stärkeren Aufwandszunahmen oder ungünstigen gesetzlichen Veränderungen auszumachen.

Begrenzung der Verschuldung

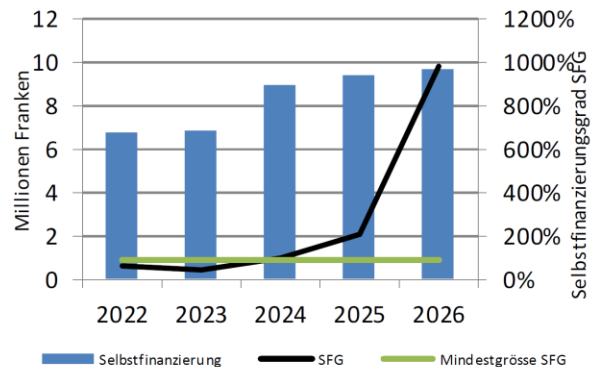
Steuerhaushalt



Die Nettoschuld bleibt über die ganze Periode betrachtet stabil und liegt am Ende der Planung mit -921 Franken je Einwohner innerhalb der gewünschten Bandbreite.

Angemessene Selbstfinanzierung

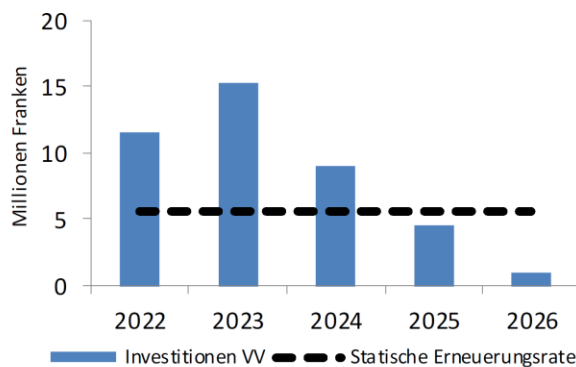
Steuerhaushalt



Die Investitionen 2022-2026 können zu 100 % aus der Selbstfinanzierung gedeckt werden. Der Zielwert von 90 % Selbstfinanzierungsgrad pro Jahr wird mit höherem Ressourcenausgleich ab 2024 erreicht.

Werterhaltung der Infrastruktur

Steuerhaushalt



Das Investitionsvolumen liegt im Durchschnitt rund 3 Mio. Franken über der statischen Erneuerungsrate.

Das Budget 2024 im Detail

Die detaillierten Zahlen für das nächste Jahr sind abrufbar unter www.wald-zh.ch.

Antrag

1. Das Budget 2024 wird genehmigt.
2. Die Erfolgsrechnung weist bei einem Gesamtaufwand von CHF 78'633'800 und einem Gesamtertrag von CHF 79'102'300 einen Ertragsüberschuss von CHF 468'500 aus, der dem Bilanzüberschuss zugewiesen wird.
3. Zur Deckung des Aufwandüberschusses vor Steuereinnahmen von CHF 20'881'500 wird ein Steuerfuss von 122 % erhoben, mit erwarteten Steuereinnahmen von CHF 21'350'000.
4. Die Investitionsrechnung zeigt Nettoinvestitionen im Verwaltungs- und Finanzvermögen von CHF 20'952'000.
5. Der Finanz- und Aufgabenplan 2023-2027 wird zur Kenntnis genommen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

1. Antrag zum Budget

Die RPK hat das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Wald ZH in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 25. September 2023 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	78'633'800
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	57'752'300
	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-20'881'500
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	20'682'000
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	100'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	-20'582'000
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	385'000
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	15'000
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	-370'000

Die RPK stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Wald ZH finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Wald ZH, entsprechend dem Antrag des Gemeinderates, zu genehmigen.

2. Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	CHF	17'500'000	
Steuerfuss		122 %	
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-20'881'500
	Steuerertrag bei 122%	CHF	21'350'000
	Ertragsüberschuss	CHF	468'500

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2024 auf 122 % (Vorjahr 122 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Rechnungsprüfungskommission Wald

Markus Stalder, Präsident

Matthias Frauenfelder, Aktuar

2. Areal Im Sack: Studienauftrag und Gestaltungsplan



Das Wichtigste in Kürze

Das Areal Sack befindet sich im Eigentum der Gemeinde sowie der Artec Generalbau AG, Gossau ZH, die das ehemalige Altersheim von der Stiftung Drei Tannen erworben hat. Die Grundstücke liegen in der Wohnzone (W 1.8) und es besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Die Gemeinde möchte das Areal nun zusammen mit der Artec zu einem attraktiven Wohnquartier für heutige und künftige Bewohnerinnen und Bewohner von Wald entwickeln. Dabei muss und soll besondere Rücksicht auf das denkmalgeschützte ehemalige Altersheim genommen werden. Das Gebäude ist auch aus ortsbaulicher Sicht von Bedeutung, bildet es doch zusammen mit dem Schulhaus Binzholz und dem ehemaligen Pflegezentrum an der Asylstrasse die «Ortsbildkrone» von Wald. Als Grundlage für den erforderlichen Gestaltungsplan soll ein Studienauftrag durchgeführt werden, der gewährleistet, dass ein optimales Bebauungskonzept gefunden und eine hohe Siedlungsqualität auf dem Areal erreicht werden kann. Aber auch andere Themen wie die Siedlungsökologie, ein zukunftsgerichtetes Energiekonzept und die Regelung der Erschliessung und Parkierung werden Gegenstand der Planungsprozesse sein.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem gewählten Verfahren eines Studienauftrages und dem Gestaltungsplan die besten Lösungen für die ortsbildverträgliche Entwicklung und die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität sowie siedlungsökologisch wertvolle Freiräume für das Sack-Areal zu erzielen.

Ausgangslage

Auf dem Areal Sack liegt das ehemalige Altersheim bzw. das einstige Bürger-Asyl «Drei Tannen» sowie ein altes bäuerliches Wohnhaus und Ökonomiegebäude. Darüber hinaus ist das Areal weitgehend unbebaut. Es stellt daher eine wichtige Reserve dar, um hochwertigen Wohnraum für die Walder Bevölkerung und neue Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen. Zu diesem Zweck und vor dem Hintergrund der Verlegung des Altersheims ins Zentrum, wurde das Areal in Rahmen der Bau- und Zonenordnungsrevision von 2012-2014 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.



Orthophoto des Areals Sack mit dem Gestaltungsplanperimeter (gepunktet)

Das Hauptgebäude des Bürger-Asyls (Assek.-Nr. 1275) ist als schützenswert klassiert und muss erhalten werden. Der Südhang soll gemäss Inventar nicht überbaut werden, um die Ansicht von Wald her zu erhalten. Dies entspricht auch dem wesentlichen Anliegen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

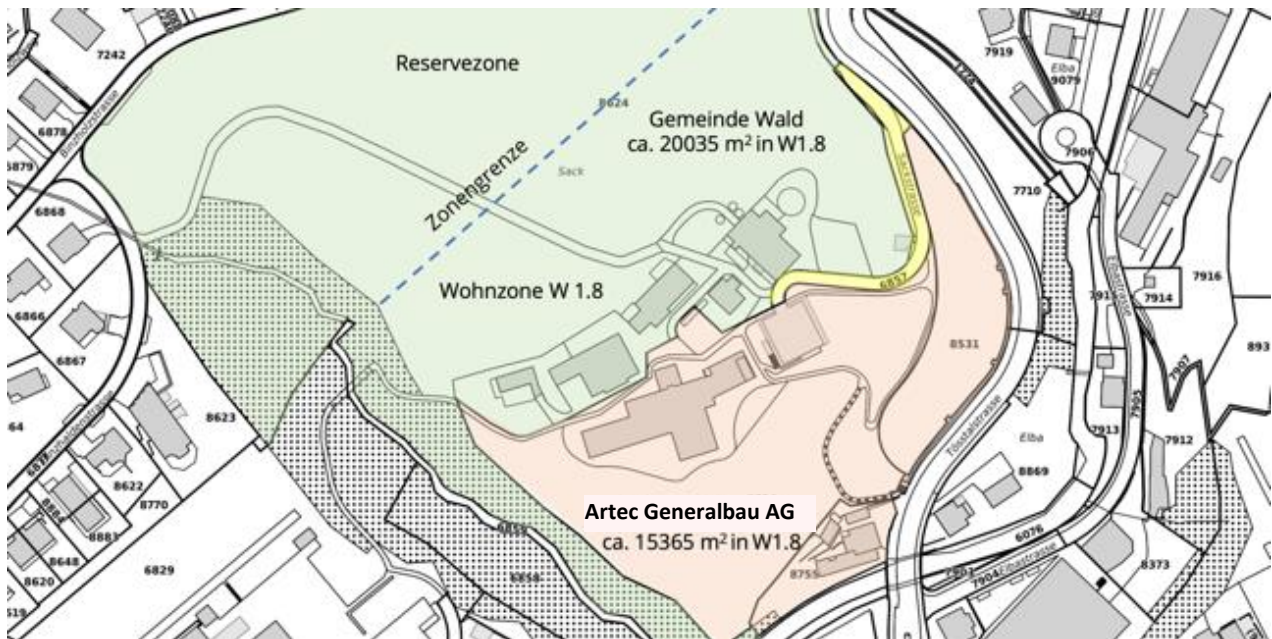
Mit Beschluss vom 22. Mai 2023 hat der Gemeinderat die beiden seitlichen Anbauten an das ursprüngliche Bürgerasylgebäude, gestützt auf ein Fachgutachten, aus dem kommunalen Inventar entlassen. Das ehemalige Bürgerasylgebäude selbst wird unter Denkmalschutz gestellt. Der entsprechende Schutzvertrag ist in Bearbeitung. Damit wird die Identität des Ortes gewahrt und gestärkt.



Kernbau Bürger Asyl «Drei Tannen» und Ausschnitt ISOS



Ein bedeutender Teil der Fläche des Areals Im Sack befindet sich im Eigentum der Gemeinde (hellgrüne Fläche). Die weiteren Flächen mit dem ehemaligen Bürgerasylgebäude befinden sich im Eigentum der Artec Generalbau AG, Gossau ZH (nachstehend Artec genannt), welche dieses von der Stiftung Drei Tannen im Jahr 2022 erworben hat.



Eigentumsverhältnisse Areal Im Sack

Die Artec möchte das ehemalige Bürgerasylgebäude nach denkmalpflegerischen Kriterien in Stand stellen und Wohnungen einbauen. Die Artec ist auch offen für bedarfsgerechte öffentliche Nutzungen. Ergänzend dazu sollen neue Wohnbauten mit einem breiten Wohnungsmix entstehen. Auf dem Areal der Gemeinde sollen ebenfalls attraktive Wohnungen in unterschiedlicher Grösse entwickelt werden. In Anbetracht der möglichen anstehenden Entwicklungen ist der Zeitpunkt gekommen, dass die Gemeinde klären muss, wie sie zusammen mit der Artec das Gebiet entwickeln will.

Vorarbeiten

Im Hinblick auf eine mögliche anstehende Entwicklung wurden verschiedene Grundlagen erarbeitet:

Inventarobjekt Bürger-Asyl

In einem Gutachten wurde der Umgang mit dem Inventarobjekt Bürger-Asyl (Assek.-Nr. 1275) geklärt. Im Gutachten wurde festgestellt, dass der zentrale Hauptbau als schutzwürdig zu klassieren ist, dass aber die nachträglich erstellten seitlichen Anbauten aus dem Inventar entlassen werden konnten.

Zivilschutzanlage

Unterhalb des Parkplatzes «Drei Tannen» liegt der Ortskommandoposten des Zivilschutzes. Abklärungen haben gezeigt, dass diese Anlage nicht mehr zeitgemäss ist und durch andere Einrichtungen abgedeckt wird, weshalb diese nicht mehr erforderlich ist.

Erschliessung/Zufahrt

Die Erschliessung des Gebietes wurde überprüft. Es ist festzustellen, dass die heutige Reservezone künftig bergseitig von der Binzhholzstrasse bzw. Binzhaldenstrasse erschlossen werden muss. Die Erschliessung des heute eingezonten Areals muss aufgrund eines Bundesgerichtsentscheides zwingend über den eingezonten Teil ab der bestehenden Sackstrasse erfolgen. Der Anschluss an die Tösstalstrasse muss deshalb modifiziert und die Sackstrasse moderat ausgebaut werden. Die technischen Anpassungen wurden in einer Studie aufgezeigt und mit einem verkehrstechnischen Gutachten als möglich beurteilt. Vom Amt für Mobilität des Kantons Zürich wurde die Zustimmung zur Erschliessung ab der Tösstalstrasse (Kantonsstrasse) mit Schreiben vom 1. Juni 2023 bestätigt.

Potenzialstudie

Im Hinblick auf den anstehenden Studienauftrag wurden das bauliche Potenzial des Areals und die Schnittstellen zum Grundstück der Artec geklärt. Mit der Studie wurde u.a. aufgezeigt, welche bauliche Dichte ortsbildverträglich umgesetzt werden kann, ohne dass dabei das ehemalige Asylbürgerhaus (Schutzobjekt) beeinträchtigt wird. Die Potenzialstudie diene als Diskussionsgrundlage für die Abstimmung der Vorstellungen des Gemeinderates mit denjenigen der Artec. Die Studie zeigte ebenfalls verschiedene Synergiepotenziale, wie beispielsweise in der Aussenraumgestaltung und der Parkierung auf, und wies auf weitere Synergien im Zusammenhang mit der Energieversorgung und der Siedlungsökologie hin. Für den Gemeinderat und die Artec ist klar, dass die nächsten Planungsschritte weiterhin nur gemeinsam ziel-führend angegangen werden können.

Baurecht

Es ist vorgesehen, dass nach Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens für das Areal der Gemeinde Wald Baurechtnehmer und/oder Investoren gesucht werden, welche die bauliche Umsetzung übernehmen. Die Vergabe des Baurechts ist Gegenstand einer separaten Vorlage nach Rechtskraft des Gestaltungsplanverfahrens. Die Artec beabsichtigt, nach dem Gestaltungsplanverfahren die Überbauung ihrer Parzelle zu realisieren.

Etappierung

Aus heutiger Sicht wird das Grundstück der Gemeinde erst zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden. Die Schnittstellen zwischen dem Areal der Artec und dem Grundstück der Gemeinde sind daher möglichst klein zu halten. Dementsprechend ist eine voneinander unabhängige Realisierung sicherzustellen. Darüber hinaus soll der Studienauftrag aufzeigen, welche Etappierungsmöglichkeiten für das Gemeindegrundstück aufgrund der Projektvorschläge bestehen.

Studienauftrag

Gestützt auf die Erkenntnisse der Potenzialstudie wird ein Studienauftragsverfahren im Sinne der SIA-Ordnung 143 mit fünf eingeladenen Teams durchgeführt. Dieses hat das Ziel, für das Areal Sack eine ortsbildverträgliche Bebauungsstruktur für ein neues attraktives Quartier für Wald zu finden. Ein Studienauftrag ist ein Konkurrenzverfahren, in welchem die Teams Lösungsvorschläge für eine Arealentwicklung anhand eines vorher durch die Gemeinde und die Artec erarbeiteten Aufgabenbeschreibs (Programm mit Rahmenbedingungen) entwerfen. Die Lösungsvorschläge können im direkten Dialog zwischen den Teilnehmenden, einem eingesetzten Beurteilungsgremium und den Auftraggebern entwickelt und so für die Gemeinde Wald und die Artec optimiert werden. Das Beurteilungsgremium soll aus drei bis vier Sachjuristen, die von den heutigen Grundeigentümern (Gemeindevertreter und Artec) gestellt werden und drei bis vier Fachjurymitgliedern (Architekten, Landschaftsarchitekten) bestehen. Damit wird eine hohe Fachkompetenz sichergestellt.

Folgende Themen werden aus heutiger Sicht von den Teams vorrangig zu bearbeiten sein:

- Optimale Konzeption der Baukörper und Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Rücksichtnahme auf das ehemalige Asylbürgerheim (Schutzobjekt)
- Offenhaltung von Durchblicken und Kaltluftströmen
- Ökologisch wertvolle Freiraumflächen und Umgebungsgestaltung, Freihaltung des Südhangs unterhalb des ehemaligen Asylbürgerheimes bis zur Tösstalstrasse
- Attraktive Durchwegungen mit Verknüpfung an das öffentliche Fusswegnetz
- Erschliessung und Parkierung
- Lärmschutz, Energie und Nachhaltigkeit
- Etappierbarkeit der Realisierung
- Einbezug der Schulraumbedarfsplanung

Die Resultate des Studienauftrages werden der Bevölkerung in der Folge in einer Ausstellung oder einer Informationsveranstaltung vor der Erarbeitung des Gestaltungsplanes vorgestellt.

Gestaltungsplan

Die von den Walder Stimmberechtigten erlassene Bau- und Zonenordnung (BZO) teilt die Grundstücke im Areal Sack der Wohnzone 1.8 zu und belegt das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht. Daher muss für das Areal ein Gestaltungsplan aufgestellt werden.

Ein Gestaltungsplan legt in Ergänzung zur BZO für ein umgrenztes Gebiet eine spezielle baurechtliche Ordnung fest: Gemäss § 83 Planungs- und Baugesetz PBG sind Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten und die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung bindend festzulegen. Für die Projektierung ist ein genügender Spielraum zu belassen.

Aufgrund der ortsbaulichen Bedeutung des Areals und weil die Gemeinde einer der Grundeigentümerinnen im Gebiet ist, soll ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 84 PBG (wesentliches öffentliches Interesse) ausgearbeitet werden, welcher auch den Arealteil im Eigentum der Artec umfasst.

Der Gestaltungsplan muss laut Gestaltungsplanpflicht für das Areal folgende Anforderungen sichern:

- Auf den bestehenden inventarisierten Altbau des Altersheims ist angemessen zu reagieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum (ehemaliges Altersheim Asylstrasse), Schulhaus Binzholz und Altersheim (Sack) ist zu bewahren.
- Die Erschliessung ist für die gesamte Fläche bis zur Binzholzstrasse zu planen.
- Trotz der Hanglage sind Abgrabungen, Stützmauern etc. zurückhaltend vorzusehen.
- Die Aussichtslage der hinterliegenden Bebauung ist bestmöglich zu gewährleisten.
- Die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung LSV ist sicherzustellen.

Darüber hinaus sind die allgemeinen Anforderungen zu erfüllen: Arealüberbauungsvorgaben, Verdichtung, ökologische Bauweise und erhöhte Energieanforderungen, Durchlässigkeit für den Fussverkehr sowie Lärmschutz.

Das Gestaltungsplanverfahren ermöglicht die Mitwirkung der Bevölkerung. Die Bevölkerung kann sich im Rahmen der geplanten Informationsveranstaltung und im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Auflage in die Planung einbringen. Der Gestaltungsplan wird schliesslich durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und muss in der Folge durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Kosten

Gemäss Absichtserklärung der beiden Grundeigentümerschaften Gemeinde und Artec werden die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wie folgt auf die Parzellenflächen aufgeteilt: Anteil Gemeinde 56,6% (Basis 20'035 m²) / Anteil Artec 43,4% (Basis 15'365 m²). Nach Abschluss werden die Kosten nach den realisierbaren Nutzflächen definitiv festgelegt.

Studienauftrag

Der Studienauftrag löst Kosten von CHF 400'000.00 inkl. MWST aus. Diese wurden anhand der prognostizierten Gesamtkosten, welche in der Machbarkeitsstudie / Potenzialstudie abgeschätzt wurden, berechnet. Die Entschädigung der Teilnehmenden ist in der SIA-Ordnung 143 definiert und somit gegeben.

Konkurrenzverfahren	Verfahrensprozess (Durchführung, Vorprüfung, Begleitung)	CHF	55'000
	Modellgrundlagen	CHF	15'000
Entschädigungen	Entschädigung Bearbeitungsteam (5x CHF 40'000 - 50'000)	CHF	225'000
	Entschädigung Beurteilungsgremium / Kommission	CHF	30'000
Nebenkosten	Kopien, Fotos, Publikationen (Inserate), Diverses (Miete, Einrichtungen)	CHF	5'000
Reserve	Unvorhergesehenes, Rundung	CHF	40'000
	MWST	CHF	30'000
Total	Studienauftrag inkl. MWST	CHF	400'000
Anteil Gemeinde 56,6%	Studienauftragskredit inkl. MWST	CHF	226'000

Wie bereits erwähnt, werden die Kosten für den Studienauftrag durch die beiden Grundeigentümerschaften Gemeinde und Artec getragen. Die Gemeinde ist mit rund 20'000m² gegenüber rund 15'000m² der Artec der etwas grössere Grundeigentümer. Die Artec hat jedoch das grössere Interesse an einer baldigen Regelung der Bebaubarkeit. Die Kostenübernahme der Artec ist schriftlich zugesichert.

Die Entschädigung der Teams musste vorliegend so angesetzt werden, dass deren Aufwendungen gedeckt werden, weil die Gemeinde keinen Folgeauftrag in Aussicht stellen kann. Die Artec kann sich vorstellen, mit dem Team des besten Projektentwurfes weiterzuarbeiten, möchte sich aber erst definitiv entscheiden, wenn das Resultat vorliegt.

Gestaltungsplan

Im nachfolgenden öffentlichen Gestaltungsplan wird das gefundene Bebauungskonzept sowie die weiteren wesentlichen Themen (z.B. Umgebung, Durchgänge, Durchblicke, Ökologie, Energie, Lärm etc.) im Gestaltungsplan verbindlich festgehalten. Für die Kostenermittlung wurde eine Offerte des Planungsbüros Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG, eingeholt.

Erarbeitung	Gestaltungsplanentwurf inkl. Lärmgutachten	CHF	28'000
Mitwirkung	Vorprüfung und öffentliche Auflage	CHF	5'000
	Überarbeitung	CHF	14'000
Genehmigung	Festsetzung Gemeindeversammlung	CHF	5'000
	Kantonale Genehmigung	CHF	2'000
Nebenkosten	Kopien, Fotos, Publikationen (Inserate), Diverses	CHF	2'000
Reserve	Unvorhergesehenes, Rundung, MWST	CHF	4'000
Total	Gestaltungsplan inkl. MWST	CHF	60'000
Anteil Gemeinde 56,6%	Gestaltungsplankredit inkl. MWST, gerundet	CHF	34'000

Der Gemeindeversammlung wird dementsprechend folgender Kreditanteil der Gemeinde für den Studienauftrag und den Gestaltungsplan über das Areal Im Sack, Wald, zur Genehmigung vorgelegt:

Anteil Gemeinde 56,6%	Studienauftragskredit	CHF	226'000
Anteil Gemeinde 56,6%	Gestaltungsplankredit	CHF	34'000
Kreditantrag		CHF	260'000

Termine

Aktuell wird als grobe Richtlinie mit folgenden Terminen gerechnet:

Kreditantrag	Gemeindeversammlung	7. Dezember 2023
Studienauftrag	Erarbeitung Programm	Januar 2024
	Zwischenbesprechung	April 2024
	Schlusspräsentation	Juli 2024
	Bestimmung Siegerprojekt	August 2024
Gestaltungsplan	Entwurf, Verabschiedung Gemeinderat	Dezember 2024
	Öffentliche Auflage / Vorprüfung Kanton	Februar / März 2025
	Bereinigung und Bericht zu den Einwendungen	Sommer 2025
	Festsetzung Gemeindeversammlung	Herbst / Winter 2025
	Genehmigung durch Baudirektion	Frühling 2026
Baurecht	Suche Baurechtnehmer, Baurechtsvertrag	Im Laufe des Jahres 2026

Schlussbemerkungen und Empfehlung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorgesehenen Studienauftrag eine für das Areal Sack und die Gemeinde Wald optimierte Lösung gefunden und mit dem Gestaltungsplan gesichert werden kann. Diese Instrumente schaffen die Grundlage, damit auf dem Areal Sack hochwertiger Wohnraum für Wald entstehen kann. Durch die gemeinsame Arealentwicklung zwischen Gemeinde und Artec können verschiedene Synergien ausgelotet und Investitionen optimiert werden. Die partnerschaftliche Teilung der Entwicklungs- und Planungskosten ist ein erster sichtbarer Vorteil, der genutzt werden soll. Den Stimmberechtigten wird beantragt, den Kredit für die Anteile der Gemeinde am Studienauftrag und am Gestaltungsplanverfahren zu genehmigen.

Antrag

Der Kreditanteil der Gemeinde für den Studienauftrag und den Gestaltungsplan über das Areal Im Sack, Wald, von CHF 260'000 inkl. MWST, wird genehmigt.

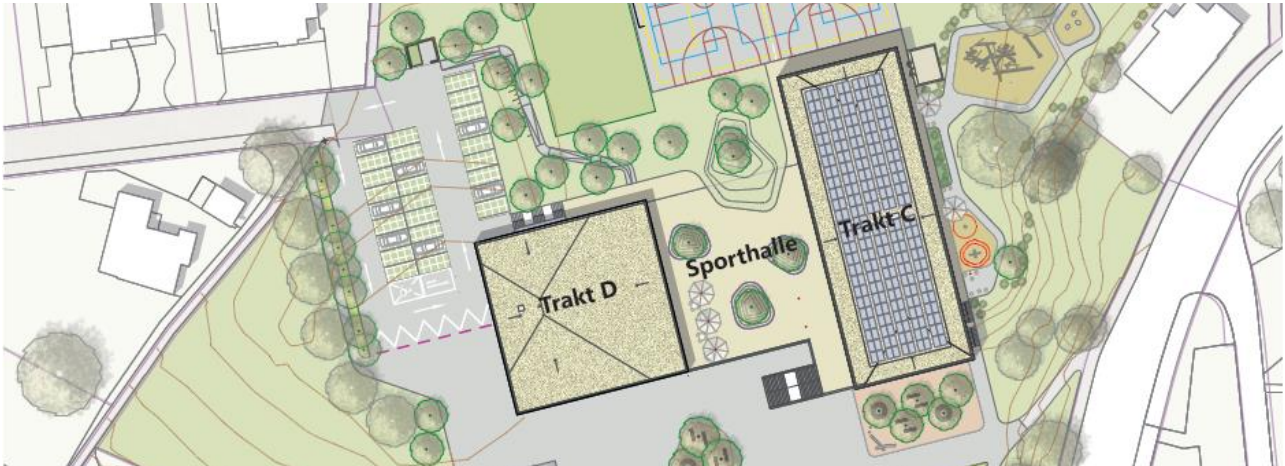
Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat das oben aufgeführte Geschäft an ihrer Sitzung vom 17. Oktober 2023 behandelt. Sie kann gemäss den Prüfpunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit und der finanziellen Angemessenheit dem Geschäft zustimmen. Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, diesem Geschäft zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Wald

Markus Stalder, Präsident
Matthias Frauenfelder, Aktuar

3. Ergänzung Photovoltaikanlage Schulanlage Laupen



Das Wichtigste in Kürze

Die Mitte 2022 aufgenommenen Bauarbeiten für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Laupen schreiten zügig voran. Das Projekt beinhaltet auf dem neuen Schulhaus (Trakt C) eine 410 Quadratmeter grosse Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch mit Leistungswerten von 80 Kilowatt-Peak und einer jährlichen Stromproduktion von rund 72'000 Kilowattstunden (kWh).

In letzter Zeit hat das Thema der erneuerbaren Energieformen eine immer grössere Rolle in unserer Gesellschaft eingenommen. Die Dringlichkeit ergibt sich mitunter aus dem Klimawandel, aber auch aus den Energiepreisen, die vor allem durch den Ukraine-Konflikt stark angestiegen sind. Ebenso werden mögliche Stromversorgungsengpässe im Winter aktuell in Politik und Öffentlichkeit engagiert diskutiert.

Diese Entwicklung hat die Baukommission «Schulanlage Laupen» dazu bewogen, die Machbarkeit einer Erweiterung der Photovoltaikanlage – mittels maximalem Ausbau auf beiden Dachflächen der Neubauten (Trakte C und D) – zu prüfen. Die realisierbare Lösung sieht eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtfläche von 1'120 m² für den Eigenverbrauch bzw. die Netzeinspeisung vor. Aus der erweiterten Anlage resultiert eine jährliche Energieproduktion von rund 210'000 kWh, was Stromverbrauchswerten von rund 50 Einfamilienhäusern entspricht. Die Erweiterung löst Bruttokosten von 630'000 Franken aus, denen eine Einmal- und eine jährlich wiederkehrende Einspeisevergütung gegenübersteht.

Ausgangslage

Die Stimmberechtigten haben am 13. Juni 2021 dem Bruttokredit von CHF 29'887'000 für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Laupen zugestimmt. Gemäss Beleuchtendem Bericht wird die Dachlandschaft als dritte Fassade schlicht gehalten, jene des neuen Schulhauses (Trakt C) ist geprägt von einer grossflächigen Photovoltaikanlage.

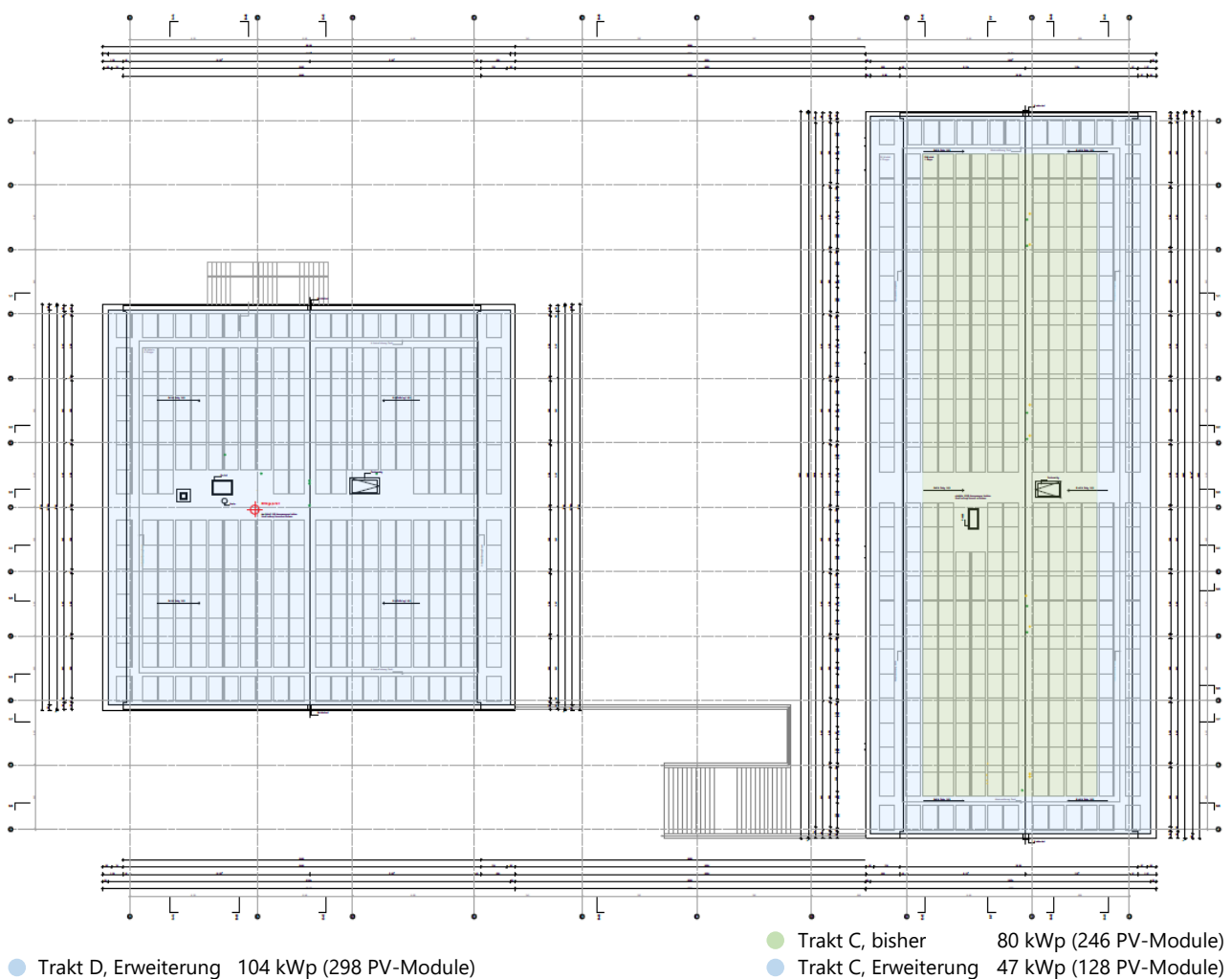
Um die Energieeffizienz kontinuierlich zu steigern und den ökologischen Fussabdruck der Schulanlage zu verkleinern, werden die Neubauten (Trakte C & D mit Sporthalle) nach Minergie-P mit entsprechender Zertifizierung erstellt, wofür eine kontrollierte Lüftung sowie eine Photovoltaikanlage verbaut werden. Die geplante Photovoltaikanlage, mit einer Leistung von 80 kWp, einer Bruttogesamtfläche von 410 m² und einer jährlichen Energieproduktion von rund 72'000 kWh, ist als Aufdachsystem mit Ost/West-Ausrichtung für den Eigenverbrauch vorgesehen. Die voraussichtliche Einmalvergütung beträgt CHF 27'000.00.



Erwägungen

In letzter Zeit hat das Thema der erneuerbaren Energieformen eine immer grössere Rolle in unserer Gesellschaft eingenommen. Die Dringlichkeit ergibt sich mitunter aus dem Klimawandel, aber auch aus den Energiepreisen, die vor allem durch den Ukraine-Konflikt stark angestiegen sind. Ebenso werden mögliche Stromversorgungsengpässe im Winter aktuell in Politik und Öffentlichkeit engagiert diskutiert. Diese Entwicklung hat die Baukommission «Schulanlage Laupen» dazu bewogen, die Machbarkeit einer Erweiterung der Photovoltaikanlage, mittels einem maximalen Ausbau auf beiden Dachflächen der Neubauten (Trakte C & D), zu prüfen.

	Bisher		Erweiterung		maximaler Ausbau	
	PV-Module	Leistung	PV-Module	Leistung	PV-Module	Leistung
Trakt C	246	80 kWp	+128	+47 kWp	374	127 kWp
Trakt D	--	--	+298	+104 kWp	298	104 kWp
Total Trakte C + D	246	80kWp	+426	+151 KWp	672	231 kWp



Mit der Erweiterung der Photovoltaikanlage kommen nochmals 426 PV-Module, mit einer Bruttogesamtfläche von 710 m², einer Leistung von 151 kWp sowie einer jährlichen Energieproduktion von rund 136'000 kWh, dazu. Wenn beide Dächer voll belegt werden, steigt die gesamte Anzahl der PV-Module auf 672 Elemente sowie die Gesamtleistung der Photovoltaikanlage auf 231 kWp. Durch die Erhöhung der Leistung ist die momentan geplante EW-Zuleitung mit 250 Ampere zu klein. Sie muss für beide PV-Anlagen auf 500 Ampere verstärkt werden. Da sich die nächstgelegene Trafostation zu weit vom Anschlusspunkt weg befindet, wird auf dem Schulhausareal eine neue Trafostation benötigt, welche durch die EW Wald AG erstellt und finanziert wird.

Kosten

Erweiterung Photovoltaikanlage, inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 10 %:

BKP	Arbeitsgattung	Bezeichnung	Betrag in CHF
153	Elektroleitung	Neue EW-Zuleitung, 500A	65'000.00
151	Erdarbeiten	Grabarbeiten und Rohranlagen	27'500.00
218	Gerüstungen	Zugang, Gerüste und Absturzsicherungen	22'500.00
231	Elektroinstallationen		85'000.00
339	Photovoltaikanlage		350'000.00
		Bauleistungen	550'000.00
291	Architekt	Honorar Architektur-/Bauleitung	28'000.00
293	Elektroingenieur	Honorar	33'000.00
5	Bewilligungen, Gebühren		2'500.00
9	Projektreserven	3% von Bauleistungen	16'500.00
		Honorare	80'000.00
		Anlagekosten	630'000.00

Zukünftig soll demnach auf den gesamten Flachdachflächen der beiden Neubauten (Trakte C & D) der Schulanlage Laupen eine Photovoltaikanlage, mit einer Bruttogesamtfläche von 1'120 m², für den Eigenverbrauch bzw. die Netzeinspeisung realisiert werden. Die jährliche Energieproduktion beträgt insgesamt rund 210'000 kWh, was jährlichen Stromverbrauchswerten von rund 50 Einfamilienhäusern (mit 4 Personen) entspricht. Die Vergütung für die Energieeinspeisung erfolgt jeweils aufgrund der effektiv erfassten Messwerte gemäss Rücklieferungstarifblatt (gültig ab 2024). Es wird mit mutmasslichen Einnahmen von 15'000 bis 20'000 Franken pro Jahr gerechnet.

Die veranschlagten Kosten sind in der Investitionsrechnung 2024 eingestellt. Die Aufwendungen für die bereits erbrachten Vorleistungen sind in den Anlagekosten enthalten. Für die Erweiterung der Photovoltaikanlage wird eine Einmalvergütung von rund CHF 41'000 in Aussicht gestellt.

Schlussbemerkungen und Empfehlung

Laut dem gemeinderätlichen Energieleitbild haben öffentliche Gebäude eine spezielle Vorbildwirkung, sollen deshalb höheren Standards entsprechen und nach Möglichkeit mittels Wärmeverbund oder Einzelanlagen mit erneuerbaren Energiequellen versorgt werden. Der Anteil von erneuerbarem Strom auf dem Gemeindegebiet soll bis ins Jahr 2050 auf 95 Prozent gesteigert werden.

Der Gemeinderat ist vom weiteren Schritt überzeugt, den er mit der ergänzten Photovoltaikanlage auf dem Weg zu einer unabhängigen, erneuerbaren Energiezukunft gehen möchte, und empfiehlt den Stimmberechtigten, der dargelegten Investition zuzustimmen.

Antrag

Für die Erweiterung der Photovoltaikanlage auf den Flachdachflächen der beiden Neubauten (Trakte C und D) der Schulanlage Laupen wird ein Kredit von CHF 630'000 inkl. MWST bewilligt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat das oben aufgeführte Geschäft an ihrer Sitzung vom 17. Oktober 2023 behandelt. Sie kann gemäss den Prüfpunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit und der finanziellen Angemessenheit dem Geschäft zustimmen. Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, diesem Geschäft zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Wald

Markus Stalder, Präsident

Matthias Frauenfelder, Aktuar