

Zumikon, 26. Mai 2021

## **Bericht und Anträge zu den Geschäften der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2021**

### **1. Jahresrechnung 2020**

Die RPK hat vom Bericht der finanztechnischen Prüfstelle, der BDO AG, Zürich, vom 16. April 2021 sowie von den darin enthaltenen Feststellungen und Empfehlungen Kenntnis genommen. Die BDO AG empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Die RPK hat die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung vorgenommen. Sie stellt fest, dass die Abweichungen vom Budget begründet und finanzrechtlich zulässig sowie finanziell angemessen sind. Das gute Ergebnis – ein Ertragsüberschuss von rund CHF 4,57 Mio. anstatt der budgetierten ausgeglichenen Rechnung – ist vor allem auf die Steuereinnahmen zurückzuführen, die um CHF 3,24 Mio. höher als budgetiert ausgefallen sind. In der Erfolgsrechnung liegt der Aufwand zwar auch etwas über dem Budget (rund CHF 165'000). Die Mehrausgaben sind aber vor allem auf zusätzliche Kosten für die Pflegefinanzierung, die Ergänzungsleistungen zur AHV sowie die Sozialhilfe zurückzuführen, die zu den gebundenen Ausgaben zählen. Erfreulich ist der Finanzierungsüberschuss von rund CHF 1,61 Mio. bzw. der Selbstfinanzierungsgrad von 119 %.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2020 gemäss den Anträgen des Gemeinderats im beleuchtenden Bericht vom 29. März 2021 zu genehmigen.

### **2. Wohnbebauung Chirchbüel (2A. Gestaltungsplan, 2B. Baurechtsvertrag)**

Gemäss § 59 des Gemeindegesetzes prüft die RPK Geschäfte von finanzieller Tragweite, über welche die Stimmberechtigten entscheiden. Die Prüfung erfolgt unter den Gesichtspunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit. Andere Aspekte, wie zum Beispiel sozialpolitische, liegen ausserhalb der Prüfungsbefugnis der RPK.

Das Geschäft Wohnbebauung Chirchbüel hat die Förderung der altersmässigen Durchmischung der Bevölkerung zum Zweck, indem die Gemeinde eigenes Land für preisgünstigen Wohnungsbau im Baurecht abgibt. Dies ist ein sozialpolitischer Zweck, zu dem sich die RPK nicht zu äussern hat. Die finanzpolitische Prüfung der RPK bewegt sich innerhalb des Rahmens dieser Zwecksetzung.

Im Fokus stehen dabei die finanziellen Bedingungen des Baurechtsvertrags, vor allem der Basislandwert, der Baurechtszins und dessen Anpassungen sowie die Entschädigung beim Heimfall.

Der angenommene aktuelle Verkehrswert des Lands von CHF 2'500/m<sup>2</sup> ist aus Sicht der RPK realistisch. Unter Berücksichtigung der Zwecksetzung und der Planungsaufgaben erachtet die RPK die Festsetzung des Basislandwerts auf CHF 1'250/m<sup>2</sup> – also auf die Hälfte des Verkehrswerts – als angemessen.

Der Baurechtszins ergibt sich aus der Verzinsung des Basislandwerts gemäss dem jeweils geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz. Dies ist sinnvoll. Der Zins liegt derzeit bei 1,25 % p.a. Mit Blick auf die Zwecksetzung sind die Vereinbarung eines Minimalzinssatzes von 1,5 % p.a. und der Deckelung des Zinssatzes auf 5,00 % angebracht.

Diese Konditionen sind auch zweckmässig, um die der bauberechtigten Genossenschaft auferlegte Verpflichtung der Kostenmiete erreichen zu können.

Die Entschädigung beim ordentlichen Heimfall von 85 % des dannzumaligen Verkehrswerts erachtet die RPK unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände als angemessen.

Aus den im Mietreglement festgelegten Einkommen- und Vermögensgrenzen ist ersichtlich, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Chirchbüel-Überbauung wesentlich unter dem Zumiker Durchschnitt der Steuerkraft liegen werden. Ob und inwieweit dies eine Senkung des Finanzausgleichs zur Folge haben könnte, kann nicht prognostiziert werden. Eine spürbare Senkung ist aber wahrscheinlich.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, den Gestaltungsplan und den Baurechtvertrag gemäss den Anträgen des Gemeinderats in den beleuchtenden Berichten vom 20. April 2021 zu genehmigen.

Rechnungsprüfungskommission Zumikon

Christoph Born  
Präsident

Tobias Bremi  
Schreiber