

GEMEINDE **PFÄFFIKON ZH**
DIE PERLE AM PFÄFFIKERSEE



Einladung zur

Gemeindeversammlung

vom 4. Dezember 2017, 20.00 Uhr,
im Dorfsaal Chesselhuus, Pfäffikon ZH

Anträge des Gemeinderates

Seite

Geschäft 1

Genehmigung des Budgets 2018 inkl. Leistungsaufträgen und Globalbudgets 3

Geschäft 2

Statutenrevision Zweckverband Schulpsychologischer Dienst Bezirk Pfäffikon 4

Geschäft 3

Neubau eines Naturzentrums am Pfäffikersee, Abgabe von Gemeindeland im Baurecht 7

Zu diesen Geschäften sind schriftliche Anträge und Berichte abgefasst worden.
Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen ab 20. November 2017 in der
Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Gemeinderat Pfäffikon ZH
und die antragstellenden Behörden

Pfäffikon, 3. November 2017

Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH
Tel. 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Geschäft 1

Genehmigung des Budgets 2018 inkl. Leistungsaufträgen und Globalbudgets
(siehe separate Broschüre)

Referentin

Erika Walt, Finanzvorsteherin

Geschäft 2

Statutenrevision Zweckverband Schulpsychologischer Dienst Bezirk Pfäffikon

Antrag

1. Die revidierten Statuten des Zweckverbandes Schulpsychologischer Dienst Bezirk Pfäffikon werden genehmigt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Die Revision des kantonalen Gemeindegesetzes hat zur Folge, dass alle Zweckverbände ihre Statuten einer Totalrevision unterziehen müssen. Die vorliegende Statutenrevision sieht nebst den Anpassungen an das neue Gemeindegesetz auch eine Nachführung an die veränderten Verhältnisse in den letzten Jahren vor.

Davon betroffen sind die erweiterte Mitgliederzahl und die vereinfachten Finanzkompetenzen. Insgesamt bringen die Änderungen aber keine wesentlich neue Ausrichtung oder Arbeitsweise des Zweckverbandes.

Delegiertenversammlung, Schulpflege und Gemeinderat empfehlen Annahme.

Ausgangslage

Das neue Gemeindegesetz des Kantons Zürich wird am 1. Januar 2018 in Kraft treten. In diesem Zusammenhang müssen alle Zweckverbände ihre Statuten einer Totalrevision unterziehen und den Neuerungen des Gemeindegesetzes anpassen.

Der Vorstand hat einen Entwurf für die Revision der Statuten des Zweckverbandes des Schulpsychologischen Dienstes des Bezirks Pfäffikon ausgearbeitet. Dieser wurde dem Gemeindeamt zur Vorprüfung eingereicht und gleichzeitig den Verbandsgemeinden zur Vernehmlassung vorgelegt. Die Empfehlungen aus dem Vorprüfungsbericht des Gemeindeamts wurden umgesetzt und die Rückmeldungen der Verbandsgemeinden angemessen berücksichtigt.

Die Delegiertenversammlung des Schulpsychologischen Dienstes des Bezirks Pfäffikon vom 31. August 2017 hat die vom Vorstand vorgelegte Revision der Statuten zuhanden der Gemeindeversammlungen der Verbandsgemeinden genehmigt.

Alle Änderungen der Statuten des Schulpsychologischen Dienstes des Bezirks Pfäffikon sind in der Aktenaufgabe synoptisch dargestellt und haben im Wesentlichen folgenden Inhalt:

Wichtigste Änderungen in den Statuten

Neue Mitglieder

Mit der Statutenrevision treten die bisher nur mit einem Anschlussvertrag angegliederte Primarschulgemeinde Wila und die politische Gemeinde Russikon dem Zweckverband bei.

Zweck

Die Zweckbestimmung des Verbands wird präziser und weniger offen formuliert.

Amtliche Publikation

Die amtlichen Publikationen des Zweckverbands erfolgen neu ausschliesslich mit elektronischen Mitteln.

Offenlegung Interessenbindungen

Die mit dem neuen Gemeindegesetz bestehende Pflicht zur Offenlegung von Interessenbindungen der Delegierten sowie der Mitglieder des Vorstandsvorstands wird in den Statuten festgehalten.

Finanzkompetenzen

Die Finanzkompetenzen der Delegiertenversammlung und der Stimmberechtigten des Zweckverbands werden vereinfacht. Die Differenzierung, ob eine Ausgabe bereits im Voranschlag des Zweckverbands enthalten ist oder nicht, entfällt. Die Kreditlimiten ändern nicht.

Stimmberechtigte entscheiden in Verbandsgemeinden

Ab Inkrafttreten des neuen Gemeindegesetzes beschliessen in den Verbandsgemeinden neu zwingend die Stimmberechtigten an der Urne über die Änderung der Statuten, die Kündigung der Mitgliedschaft beim Verband und die Auflösung des Zweckverbands.

Zusammensetzung Delegiertenversammlung

Die Delegiertenversammlung wird verkleinert und setzt sich aus einem Delegierten pro Verbandsgemeinde und aus dem nicht stimmberechtigten Präsidium und Vizepräsidium zusammen.

Anfrage- und Änderungsantragsrecht für Delegierte

Jeder Delegierte hat gegenüber dem Vorstandsvorstand ein Anfragerecht zu allen Angelegenheiten des Zweckverbands. Ausserdem können die Delegierten in der Delegiertenversammlung Änderungsanträge zu Anträgen des Vorstandsvorstands stellen.

Einführung eigener Verbandshaushalt

Mit Einführung des neuen Gemeindegesetzes führen alle Zweckverbände einen eigenen Haushalt. Die Einführung erfolgt für den Schulpsychologischen Dienst des Bezirks Pfäffikon auf den 1. Januar 2019. Der Zweckverband aktiviert seine Vermögenswerte in einer eigenen Bilanz und kann seine Investitionen über Darlehen der Verbandsgemeinden finanzieren.

Prüfstelle

Da der Zweckverband unter dem neuen Gemeindegesetz einen eigenen Haushalt führt, wird die finanztechnische Prüfung des Zweckverbandshaushalts von einer Prüfstelle übernommen.

Empfehlung der Delegiertenversammlung

Der Vorstandsvorstand und die Delegiertenversammlung des Zweckverbands des Schulpsychologischen Dienstes des Bezirks Pfäffikon empfehlen den Verbandsgemeinden die Annahme der revidierten Statuten.

Abschied von Schulpflege und Gemeinderat

Die Schulpflege und der Gemeinderat empfehlen die revidierten Statuten zur Genehmigung.

Referent

Hanspeter Hugentobler, Gemeinderat/Schulpräsident

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt Zustimmung.

Die Zustimmung/Genehmigung erfolgt in Berücksichtigung, dass sich der bisherige Kostenteiler nicht verändert bzw. dass infolge der Statutenrevision keine finanzielle Mehrbelastung der Gemeinde Pfäffikon erfolgt.

Geschäft 3

Neubau eines Naturzentrums am Pfäffikersee, Abgabe von Gemeindeland im Baurecht

Antrag

1. Der Vertrag (Entwurf vom 12. September 2017) zwischen der Gemeinde Pfäffikon und dem Verein Naturzentrum Pfäffikersee zur Begründung eines Baurechtes zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 11962 für den Neubau eines Naturzentrums wird genehmigt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Der Verein Naturzentrum Pfäffikersee (VNZP) will im nordwestlichen Teil des Seequais auf Gemeindeland ein kantonales Naturzentrum für 2,675 Millionen Franken bauen. Der Verein kommt selbst für die Kosten des Baus und des Betriebs des Zentrums auf. Die Gemeinde Pfäffikon wird ersucht, das von ihr benötigte Land dem Verein im Baurecht abzugeben. Konkret geht es um eine Fläche von 356 m² des Grundstücks Kat.-Nr. 11962 sowie um ein Fuss- und Fahrwegrecht zur Erschliessung. Das Baurecht soll für einen Zeitraum von 50 Jahren errichtet werden.

Der Gemeinderat beziffert den Wert des Landes in der Erholungszone auf pauschal Fr. 300'000.00. Bei einem aktuellen Zinssatz von 2% resultiert ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 6'000.00. Der Landwert wird alle 10 Jahre der Teuerung angepasst. Anstelle eines Betriebsbeitrages verzichtet die Gemeinde in den ersten 10 Jahren auf den Baurechtszins. Aufgrund des Landwertes für das Baurecht muss der Vertrag von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Der Gemeinderat unterstützt das Projekt, weil es das Seequai ideell und ortsbaulich aufwertet. Es leistet einen wichtigen Beitrag, die Besucher/innen des Pfäffikersees mit seiner Moorlandschaft für die Anliegen des Naturschutzes zu sensibilisieren. Deshalb beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, den Baurechtsvertrag zu genehmigen.

Vorhaben und Gesuch des Vereins Naturzentrum Pfäffikersee

Der Verein Naturzentrum Pfäffikersee (VNZP) unterbreitete dem Gemeinderat am 31. Mai 2017 sein Projekt samt Beitragsgesuch für den Neubau eines Naturzentrums am Pfäffikersee im nordwestlichen Teil des Seequais (ehemaliges Fischzuchtareal). Der VNZP ist aus der Vereinigung Pro Pfäffikersee hervorgegangen, die bisher das Projekt vorangetrieben hat. Der VNZP übernimmt die Finanzierung und Trägerschaft des Naturzentrums. Vom Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 11962 wird im südwestlichen Bereich eine Fläche von 356 m² für das neue Gebäude benötigt, wofür der VNZP die Gemeinde um ein 50jähriges Baurecht ersucht.

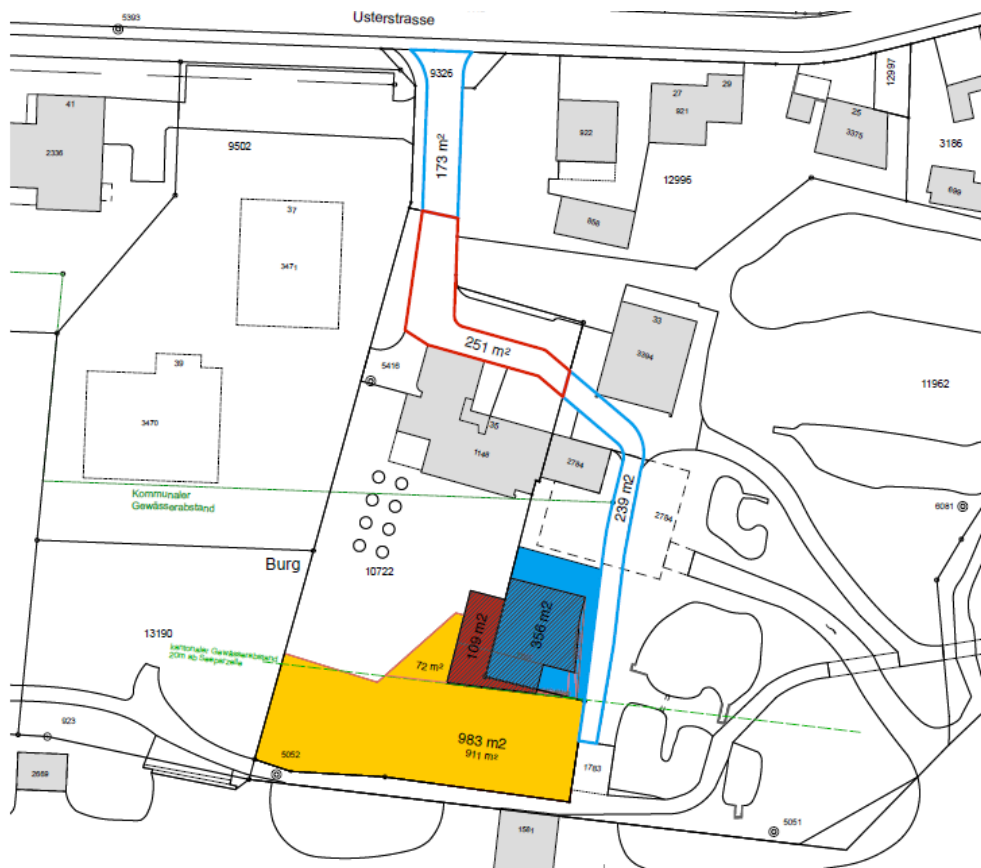
Vorgesehen ist der Bau eines eingeschossigen Gebäudes mit Ausstellungs-, Schulungs- und Gruppenräumen. Ergänzt wird das Raumprogramm mit Lager, Büro, Toilettenräumen. Das Naturzentrum wird Bau- und Einrichtungskosten von 2,675 Millionen Franken auslösen. Das Vorhaben wird privat finanziert. Der Kanton Zürich hat aus dem Lotteriefonds einen Beitrag von Fr. 500'000.00 zugesichert. Die Anstössergemeinden des Pfäffikersees wurden ersucht, ebenfalls einen Beitrag an den Bau und später an den Betrieb zu leisten.

Gemeinderat unterstützt die Idee und das Vorhaben

Am Pfäffikersee soll das fünfte Naturzentrum im Kanton Zürich entstehen. Ähnliche Zentren existieren bereits mit dem Wildnispark Zürich im Sihlwald, den Naturzentren Thurauen und Neeracherried sowie der Naturstation Silberweide am Greifensee. Das Naturzentrum Pfäffikersee wird die Bereiche „Hochmoor“ und „Fische“ thematisieren.

Das Natur- und Landschaftsschutzgebiet Pfäffikersee ist für die Biodiversität ein wichtiger Standort im östlichen Mittelland. Für ein Schutzgebiet dieser Bedeutung und Grösse ist eine Präsenz der Naturschutzanliegen vor Ort von grosser Bedeutung. Der geplante Standort direkt am See ist ideal. Die enge Stelle zwischen Bootshaus und neuem Naturzentrum wird mit dem Vorhaben optisch wesentlich verbessert. Das Betriebskonzept des Zentrums ermöglicht ein breites Naturbildungsangebot für Schulen und die breite Bevölkerung. Das heutige Angebot am Pfäffikersee ist im Vergleich zu den übrigen kantonalen Naturzentren klein. Mit dem Vorhaben wird diesbezüglich eine Lücke geschlossen.

Der Gemeinderat hat die Idee eines Naturzentrums von Anfang an unterstützt. Anfänglich war geplant, das Vorhaben zusammen mit dem Kiosk/Bistro der Gemeinde am Seequai zu realisieren. Aus Platzgründen gab der VNZP diesen Standort auf und konzentrierte sich danach auf das ehemalige Fischzuchtareal am nordwestlichen Rand des Seequais. An diesem Standort wird für das Gebäude und das Umgelände eine Fläche von insgesamt 1448 m² benötigt. Davon liegen 356 m² (blau) auf Gemeindeland. Die übrige Fläche (Umgelände gelb und Gebäudeanteil rot) befindet sich im Besitz des Kantons Zürich. Das zuständige Amt für Landschaft und Natur hat ebenfalls seine Zustimmung sowohl zum Naturzentrum als auch zum Baurecht erteilt.



Situationsplan Seequai mit ehemaligem Fischzuchtareal

Eckwerte des Baurechtsvertrages

Die Gemeinde stellt zu Lasten von Kat.-Nr. 11962 eine Fläche von 356 m² (Gebäudegrundfläche) während 50 Jahren im Baurecht zur Verfügung. Weiter wird vom Grundstück eine Wegfläche von zirka 100 m² mitbenützt und dazu das erforderliche Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt. Der Kanton soll seinerseits vom angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 10722 Land für Gebäude und Umgelände samt Wegrecht zur Verfügung stellen. Die beiden Baurechte sind rechtlich in einem Vertrag verknüpft. Zur Landbewertung ist folgendes festzuhalten.

Landwert:

Die Flächen liegen in der Erholungszone. Das ist nur beschränkt eine Bauzone. Es dürfen dort nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem Zweck der Erholungszone entsprechen. Gemäss Amt für Statistik Kanton Zürich liegt der durchschnittliche Preis pro m² für Wohnbauland in Pfäffikon bei Fr. 1'000.00. Landwirtschaftsland ausserhalb der Bauzonen kostet etwa Fr. 5.00-8.00/m². Das ist eine sehr grosse Spanne und es ist schwierig, einen Preis abzuschätzen. Weil das Land bebaut werden kann, geht der Gemeinderat im Prinzip von einem Baulandpreis aus.

In diesem Zusammenhang ist die Kompetenzregelung gemäss Gemeindeordnung zur Abgabe von Land im Baurecht zu beachten. Gemäss Art. 25 Abs. 1 Ziffer 5 ist der Gemeinderat befugt, Land im Baurecht an Dritte abzugeben, wenn der Wert des Grundstücks nicht mehr als Fr. 250'000.00 beträgt. Bei höheren Landwerten ist die Gemeindeversammlung zuständig. Der Gemeinderat schätzt den Wert auf pauschal Fr. 300'000.00. Diesen Betrag erachtet er als angemessen. Ausserdem will er sich nicht dem Vorwurf aussetzen, den Wert bewusst unter Fr. 250'000.00 eingesetzt zu haben, um in eigener Kompetenz handeln zu können.

Baurechtszins:

Der Gemeinderat orientiert sich jeweils am Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen. Dieser liegt aktuell bei 1,5%. Mit einem Zuschlag von 0,5% analog dem Kanton ergibt sich ein Wert von 2%. Der Kanton verrechnet einen eigenen internen Referenzzinssatz und einen Zuschlag von 0,5%. Im Resultat kommt er so ebenfalls auf 2%. Es resultiert ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 6'000.00.

Gemeinderat spricht in eigener Kompetenz Beiträge

Der VNZP bittet die Gemeinde um einen einmaligen Investitionsbeitrag von Fr. 60'000.00 und einen jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 10'000.00. Als Gegenleistung für den Betriebsbeitrag kommt die Schule Pfäffikon kostenlos in den Genuss von einer Anzahl Führungen und Workshops pro Jahr.

Der Gemeinderat findet es angebracht, dass die Gemeinde Pfäffikon das Vorhaben mit einem einmaligen Beitrag unterstützt. Er hat deshalb dem Verein Naturzentrum den Betrag von Fr. 60'000.00 zugesichert. In Bezug auf einen jährlichen Betriebsbeitrag berücksichtigt der Gemeinderat die aktuell sehr angespannte Finanzlage der Gemeinde. Er will deshalb neue, jährlich wiederkehrende Ausgaben wenn immer möglich vermeiden. Als Kompromiss sieht er deshalb vor, in den ersten zehn Jahren ab Bau des Zentrums auf den jährlichen Baurechtszins von Fr. 6'000.00 zu verzichten. Nach Ablauf von 10 Jahren will er die Situation neu beurteilen. Diese Beiträge hat der Gemeinderat gestützt auf die Kreditvorschriften in der Gemeindeordnung in eigener Kompetenz gesprochen.

Schlussbemerkungen und Empfehlungen

Das geplante Naturzentrum wertet das Seequai ideell und ortsbaulich auf. Dazu leistet es einen wichtigen Beitrag, die Besucher/innen des Pfäffikersee mit seiner Moorlandschaft für die Anliegen des Naturschutzes zu sensibilisieren. Der Gemeinderat unterstützt mit Überzeugung das Vorhaben und begrüsst die Initiative von Vereinen und Verbänden, das Naturzentrum und seinen Betrieb möglichst ohne Steuergelder zu finanzieren.

Die Beiträge der Gemeinde in Form des einzuräumenden Baurechtes und der in Aussicht gestellten Mittel sind moderat und für den angespannten Finanzhaushalt verträglich. Der Gemeinderat bittet um Zustimmung zur Vorlage.

Referentin

Erika Walt, Finanz- und Liegenschaftenvorsteherin

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt Zustimmung.

Die Zustimmung/Genehmigung zum Verzicht auf den Baurechtszins von Fr. 6'000.00 pro Jahr erfolgt in Berücksichtigung des einmaligen Beitrages von Fr. 60'000.00 und dass der Gemeinde Pfäffikon aus dem Betrieb des Naturzentrums keine weiteren Kosten entstehen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb des Zentrums werden vom VNZP getragen. Zusätzlich hat die Gemeinde Pfäffikon ZH das Recht auf Führungen in unbestimmter Zahl für die Schule Pfäffikon.