

**Gemeindeversammlung vom 21.09.2020**

Sitzungszeit 20:00 - 22:50 Uhr

Ort Halle für Alle

Anwesend	Haltner Christian, Gemeindepräsident	20:00	22:50
	Scheidegger Daniel, Gemeindeschreiber	20:00	22:50

Entschuldigt

Gäste

Vorsitz Haltner Christian, Gemeindepräsident

Protokoll Scheidegger Daniel, Gemeindeschreiber

Besonderes



Titel	Geschäfte	
Registatur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

1. Jahresrechnung 2019
Abnahme
2. Entwicklungsprojekt Schule Stäfa 2030
Erlass eines Masterplans
3. Erweiterung Pavillon zu Doppelkindergarten
Kredit 735'000 Franken für Ausführung
4. Neubau Lehrschwimmbecken
Kredit Fr. 450'000 für Projektwettbewerb
5. Neubau Fussgängerbrücke Tränkebachstrasse
Kredit 290'000 Franken für Projektierung
6. Liegenschaft Laubstenstrasse 9
Verkauf zum Preis von 820'000 Franken



Titel	Einleitung	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Gemeindepräsident Christian Haltner begrüsst in der Einleitung die Stimmberechtigten und Gäste, vor allem die neu zugezogenen Stimmberechtigten und jene Personen, welche zum ersten Mal an einer Gemeindeversammlung teilnehmen, und dankt für das Erscheinen. Er erläutert das Schutzkonzept Covid-19 wegen der Pandemie Coronavirus und hält fest, dass wegen dieses Konzepts die Versammlung habe in die Halle für Alle verlegt werden müssen.

Er gibt den Versammlungsbesuchern weiter bekannt, dass

- ordnungsgemäss und termingerecht zur Versammlung eingeladen worden sei und die Aktenaufgabe nach Gemeindegesetz stattgefunden habe;
- im Gebäude Schutzmasken zu tragen sind. Keine Maskenpflicht bestehe im Sektor mit der entsprechenden Bestuhlung sowie beim Rednerpult. Nach jedem Votanten werde das Rednerpult desinfiziert.
- für eine genügende Lüftung die Notausgänge offen gelassen würden.
- für das Contact-Tracing alle Versammlungsteilnehmer beim Eingang erfasst worden seien und dass diese Daten am 2. Oktober 2020 vernichtet würden.
- Einwendungen gegen die Geschäftsbehandlung und Versammlungsleitung sofort vorgebracht werden müssten und nicht nachträglich geltend gemacht werden könnten;
- nicht stimmberechtigte Personen im zugewiesenen Gästesektor im Foyer der Halle Platz genommen haben, und verweist dazu auf die entsprechenden Bestimmungen der Kantonsverfassung.
- wegen feuerpolizeilichen Anforderungen die Bestuhlung unverändert belassen werden müsse
- Angehörige der Feuerwehr in jedem Sektor sässen, deren Anweisungen im Evakuationsfall Folge zu leisten sei.
- bei allen Notausgängen zu deren Freihaltung Angehörige der Feuerwehr postiert seien.
- die Halle durch den nächstliegenden Notausgang zu verlassen sei.



Als Stimmzähler werden von der Versammlung gewählt:

1. Christian Carigiet, Im Riet 7, 8712 Stäfa
2. Gilberta Caruso, Bahnhofwiese 10, 8712 Stäfa
3. Tanja Koch, Trübelstrasse 48, 8712 Stäfa
4. Antonia Meyer-Steiner, Pilatusstrasse 26, 8712 Stäfa
5. Sonja Neff, Bergstrasse 9, 8712 Stäfa
6. Monika Ott, Sternenhaldenstrasse 11, 8712 Stäfa

Die Zählung der Versammlung bei der zentralen Anmeldestelle vor der Halle ergibt die Anwesenheit von 409 stimmberechtigten Personen.

Gemeindepräsident Christian Haltner erklärt, dass allen Stimmberechtigten die Beleuchtenden Berichte in Kurzform zugestellt worden seien. Mit dem Bestellalon auf der letzten Seite könne jeweils die ausführliche Fassung der einzelnen Geschäfte bei der Gemeindeverwaltung bestellt werden. Auch würden auf der Homepage der Gemeinde Stäfa alle Geschäfte in der Vollversion veröffentlicht.

Auf seine Anfrage hin werden keine Änderungen in der Reihenfolge der Traktandenliste verlangt.



Beschluss-Nr.	GDV-2020-3	
Titel	Jahresrechnung 2019 Abnahme	
Gesch.-Nr.	2017-2201	
Registratur	10	Finanzen
	10.06	Jahresrechnungen, Inventare
IDG-Status	nicht festgelegt	
Mitwirkende		
Ausstand		
Versand		
Korrespondenz	Fachbereich Rechnungswesen Tel. 044 928 74 70, E-Mail: finanzen@steafa.ch	

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

- Die Jahresrechnung 2019 wird mit folgendem Ergebnis genehmigt:

Erfolgsrechnung		
Gesamtaufwand	Fr.	119'324'233.00
Gesamtertrag	Fr.	127'042'993.59
Ertragsüberschuss	Fr.	7'718'760.59
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen		
Ausgaben	Fr.	10'015'844.51
Einnahmen	Fr.	3'889'868.53
Nettoinvestitionen	Fr.	6'125'975.98
Investitionsrechnung Finanzvermögen		
Ausgaben	Fr.	203'936.03
Einnahmen	Fr.	0.00
Nettoinvestitionen	Fr.	203'936.03
Bilanz		
Bilanzsumme	Fr.	290'162'266.52

- Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von Fr. 7'718'760.59 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 194'156'549.21.



Vorlage in Kürze

Die Erfolgsrechnung 2019 schliesst bei einem Aufwand von 119,3 Mio. Franken und einem Ertrag von 127 Mio. Franken mit einem Ertragsüberschuss von 7,7 Mio. Franken ab. Das Budget sah einen Gewinn von 116'000 Franken vor. Der Hauptgrund für das bessere Rechnungsergebnis liegt beim um 7,6 Mio. Franken höheren Steuerertrag von insgesamt 72,6 Mio. Franken. Im vergangenen Jahr investierte die Gemeinde 6,1 Mio. Franken in die Infrastruktur. Der Gemeinderat hat auch im 2019 seine finanzpolitische Strategie weiterverfolgt, indem gezielt in die Infrastruktur investiert und auslaufende Darlehen zurückbezahlt wurden.

Erfolgsrechnung

Wiederum kann die Gemeinde einen hervorragenden Rechnungsabschluss präsentieren. Hierfür sind die im Vergleich zum Budget höheren direkten Steuern (insbesondere Einkommens- und Vermögenssteuern) von 5 Mio. Franken verantwortlich. Auch resultierten Mehrträge von 2,6 Mio. Franken aus Grundstückgewinnsteuern.

In den Finanzausgleich wurden 5,2 Mio. Franken überwiesen, budgetiert waren 5,8 Mio. Franken. Gestiegen ist wiederum die relative Steuerkraft pro Einwohner, per Ende 2019 beträgt diese 5'119 Franken. Der kantonale Durchschnitt liegt bei 3'721 Franken.

Der Personal-, Sach- und übrige Betriebsaufwand ist mit 57,4 Mio. Franken gegenüber dem Budget von 57,8 Mio. Franken ausgeglichen ausgefallen, ebenso das Betriebsergebnis von 59,6 Mio. Franken gegenüber budgetierten 59 Mio. Franken. Innerhalb der Bereiche sind einige Abweichungen festzustellen: 0,8 Mio. Franken mehr als budgetiert bei den Sonderschulen (Bildung) und 1 Mio. Franken weniger als budgetiert im Bereich Asylwesen (Fürsorge). Die Liquidation der Frohberg Stäfa AG konnte per 30.9.2019 abgeschlossen werden, der Verlust von 131'640 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung ausgebucht. Der Bilanzüberschuss beträgt nach Verbuchung der Aufwertungsreserve (Einführung HRM2) und des Jahresergebnisses 194,1 Mio. Franken.

Investitionsrechnung

Mit netto rund 6,1 Mio. Franken wurde 2019, insbesondere in den Bereichen Hochbau und Liegenschaften sowie Tiefbau, je rund 1 Mio. Franken weniger investiert als im Budget vorgesehen. Die Spital Männedorf AG zahlte die letzte Darlehens-Tranche von 2,5 Mio. Franken zurück. Das von der Gemeinde Stäfa gewährte Darlehen von 9,1 Mio. Franken ist damit vollständig getilgt.

Die Nettoinvestitionen konnten infolge des hohen Cashflows von 17,5 Mio. Franken zu 287% aus selbsterwirtschafteten Mitteln finanziert werden. Die ausgezeichnete Finanzlage erlaubt es dem Gemeinderat, nach längerer restriktiver Investitionstätigkeit die nun anstehenden Projekte zügiger anzugehen und dabei in den nächsten Jahren in die Infrastruktur (Öffentliche Bauten, Projekt Schule Stäfa 2030, Bushof Bahnhof Stäfa) zu investieren.

Bilanz

Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) nahm um 8,9 Mio. Franken auf 52,7 Mio. Franken zu. Bei 14'708 Einwohner in Stäfa berechnet sich somit ein Nettovermögen je Einwohner von 3'583 Franken (Vorjahr 3'031 Franken). Mit 96,2 Mio. Franken besitzt Stäfa ein beträchtliches Finanzvermögen, das sich im Wesentlichen auf 17,3 Mio. Franken flüssige



Mittel und 63,2 Mio. Franken Liegenschaften und Grundstücke aufteilt. In der Geldflussrechnung resultiert eine Zunahme an flüssigen Mitteln von 8,7 Mio. Franken. Die Gemeinde ist schuldenfrei und verfügt über eine ausreichende Liquidität.

Ausblick

Der Gemeinderat hat im Mai 2020 die Richtlinien für das Budget 2021 verabschiedet. Darin werden Szenarien erwogen, wie sich die Corona-Krise und die sie begleitenden einschneidenden Massnahmen von Bund und Kanton auf den öffentlichen Haushalt auswirken können. Aufgrund der sehr robusten Verfassung des Finanzhaushalts geht der Gemeinderat nicht davon aus, dass Korrekturen beim Steuerfuss notwendig werden sollten.

Beleuchtender Bericht

1. Gesamtergebnis

Die Jahresrechnung 2019 zeigt folgendes Ergebnis:

Erfolgsrechnung	Rechnung 2019	Budget 2019	Abw	in %
Gesamtaufwand	119'324'233.00	119'526'000	-201'767.00	0%
Gesamtertrag	-127'042'993.59	-119'642'000	-7'400'993.59	6%
Ertragsüberschuss	-7'718'760.59	-116'000	-7'602'760.59	

IR Verwaltungsvermögen	Rechnung 2019	Budget 2019	Abw	in %
Ausgaben	10'015'844.51	12'390'000	-2'374'155.49	-19%
Einnahmen	-3'889'868.53	-3'990'000	100'131.47	-3%
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	6'125'975.98	8'400'000	-2'274'024.02	-27%
Steuerhaushalt	3'036'285.07	4'855'000	-1'818'714.93	-37%
Abwasserbeseitigung	280'029.72	490'000	-209'970.28	-43%
Abfallwirtschaft	38'139.23	0	38'139.23	0%
Wasserwerk	1'385'507.82	765'000	620'507.82	81%
Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz	1'386'014.14	2'290'000	-903'985.86	-39%
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	6'125'975.98	8'400'000	-2'274'024.02	-27%

IR Finanzvermögen	Rechnung 2019	Budget 2019	Abw	in %
Ausgaben	203'936.03	600'000	-396'063.97	-66%
Einnahmen	0.00	0	0.00	0%
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	203'936.03	600'000	-396'063.97	-66%



2. Zusammenfassung Rechnung 2019

Zusammenfassung	Rechnung 2019	Budget 2019	Abw	in %
0 Finanzen	-1'012'381.61	-1'175'000	162'618.39	14%
1 Allgemeine Verwaltung	3'801'263.51	3'824'000	-22'736.49	-1%
2 Bildung	28'957'545.26	27'445'000	1'512'545.26	6%
3 Hochbau und Liegenschaften	3'409'734.16	3'726'000	-316'265.84	-8%
4 Tiefbau	5'186'068.32	5'076'000	110'068.32	2%
5 Sicherheit	1'730'457.49	1'715'000	15'457.49	1%
6 Kind, Jugend, Familie	2'481'796.09	2'592'000	-110'203.91	-4%
7 Gesundheit	6'950'200.80	6'690'000	260'200.80	4%
8 Fürsorge	8'129'078.29	9'115'000	-985'921.71	-11%
Betriebsergebnis	59'633'762.31	59'008'000	625'762.31	1%
Steuern	-67'352'522.90	-59'124'000	-8'228'522.90	14%
Ergebnis der ER Steuerhaushalt *	-7'718'760.59	-116'000	-7'602'760.59	
45 Abwasserbeseitigung	-498'297.39	-210'000	-288'297.39	
75 Abfallwirtschaft	169'840.65	148'000	21'840.65	
921 Wasserwerk	-1'151'840.78	-195'100	-956'740.78	
951 Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz	169'403.38	461'900	-292'496.62	
Ergebnis der ER Spezialfinanzierungen *	-1'310'894.14	204'800	-1'515'694.14	
Ergebnis der ER Gesamthaushalt *	-9'029'654.73	88'800	-9'118'454.73	
Abschreibungen Sachanlagen VV	8'300'137.65	7'150'000	1'150'137.65	16%
Abschreibungen Investitionsbeiträge	233'455.59	445'000	-211'544.41	-48%
Selbstfinanzierung (Cashflow)	17'563'247.97	7'506'200	10'057'047.97	134%
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	6'125'975.98	8'400'000	-2'274'024.02	-27%
Finanzierungsüberschuss (+) -fehlbetrag (-)	11'437'271.99	-893'800	12'331'071.99	
Selbstfinanzierungsgrad	287%	89%		

* Aufwandüberschuss (+) Ertragsüberschuss (-)

2.1 Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis (ohne gebührenfinanzierte Bereiche Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft und Gemeindewerke) schliesst 625'762 Franken schlechter ab als budgetiert (+1%). Die Begründungen zu den wesentlichen Abweichungen der Jahresrechnung 2019 zum Budget erfolgen im Kapitel «Erfolgsrechnung Bereiche».



2.2 Steuern

Nach Arten	Rechnung 2019	Budget 2019	Abw
Einfacher Gemeindesteuerertrag 100%	-64'044'840.70	-61'200'000	-2'844'840.70
Steuerfuss	88%	88%	
Steuern Rechnungsjahr	-56'362'923.50	-53'856'000	-2'506'923.50
Steuern früherer Jahre	-8'672'092.00	-6'000'000	-2'672'092.00
Aktive Steuerauscheidungen	-1'168'482.30	-1'400'000	231'517.70
Passive Steuerauscheidungen	3'454'635.25	2'700'000	754'635.25
Quellensteuern	-840'636.47	-700'000	-140'636.47
Übrige Steuererträge	-1'081'343.40	-450'000	-631'343.40
Direkte Steuern	-64'670'842.42	-59'706'000	-4'964'842.42
Tatsächliche Forderungsverluste	374'479.17	400'000	-25'520.83
011 Allgemeine Gemeindesteuern	-64'296'363.25	-59'306'000	-4'990'363.25
012 Grundstückgewinnsteuern	-8'318'907.65	-5'700'000	-2'618'907.65
017 Finanzausgleich	5'262'748.00	5'882'000	-619'252.00
01 Steuern	-67'352'522.90	-59'124'000	-8'228'522.90

Nach Personen	Rechnung 2019	Budget 2019	Abw
Einkommenssteuern natürliche Personen	-44'021'877.65	-40'080'000	-3'941'877.65
Vermögenssteuern natürliche Personen	-13'501'770.85	-11'000'000	-2'501'770.85
Quellensteuern natürliche Personen	-840'636.47	-700'000	-140'636.47
Personensteuern	-305'726.90	-280'000	-25'726.90
Direkte Steuern natürliche Personen	-58'670'011.87	-52'060'000.00	-6'610'011.87
Gewinnsteuer juristische Personen	-5'623'049.05	-6'790'000	1'166'950.95
Kapitalsteuern juristische Personen	-377'781.50	-856'000	478'218.50
Direkte Steuern juristische Personen	-6'000'830.55	-7'646'000.00	1'645'169.45
Direkte Steuern	-64'670'842.42	-59'706'000.00	-4'964'842.42

2.3 Einfacher Gemeindesteuerertrag 100%

Das Budget des einfachen Gemeindesteuerertrages wurde auf Basis der effektiven Fakturierung, Stand August 2018, mit 61,2 Mio. Franken festgesetzt. Die Rechnung schliesst mit einem einfachen Gemeindesteuerertrag von 64 Mio. Franken ab, 2,8 Mio. Franken mehr als budgetiert.



2.4 Steuern Rechnungsjahr

Die Steuererträge des Rechnungsjahres von 56,3 Mio. Franken (88% von 64 Mio.) übertrafen das Budget um 2,5 Mio. Franken, die Gründe dazu im Wesentlichen:

- Zunahme der Steuerpflichtigen (natürliche Personen) infolge Anstieg der Einwohnerzahl von 14'467 (2018) auf 14'708 (2019)
- Allgemein höhere Löhne (Zunahme Einkommenssteuer natürliche Personen)
- Weniger Abzüge (tiefere Hypozinsen, Begrenzung Fahrkosten)

2.5 Steuern früherer Jahre

Die Budgetierung der Beträge für die Steuern früherer Jahre orientiert sich am Durchschnitt der letzten zwei Rechnungsergebnisse (6 Mio. Franken). Abgeschlossen wurde mit einem Mehrertrag von 2,6 Mio. Franken, so dass zusammen mit den Steuern des Rechnungsjahres insgesamt ein Mehrertrag von 5,1 Mio. Franken gegenüber dem Budget zu verzeichnen ist.

2.6 Aktive und passive Steuerauscheidungen

Die Budgetierung der Beträge der aktiven Steuerauscheidungen von 1,4 Mio. Franken und passiven Steuerauscheidungen von 2,7 Mio. Franken werden auf den Durchschnitt der letzten fünf Rechnungsergebnisse abgestellt. Die Rechnung schloss knapp 1 Mio. Franken höher ab, sowohl die aktiven wie auch die passiven Steuerauscheidungen können von Jahr zu Jahr starken Schwankungen unterliegen und sind deshalb schwierig zu budgetieren.

2.7 Grundstückgewinnsteuern

	Rechg 2019	Budget 2019	Rechg 2018	Rechg 2017
Grundstückgewinnsteuern	8'318'908	5'700'000	5'538'771	5'483'599

Die Grundstückgewinnsteuern liegen mit 8,3 Mio. Franken weit über der Budgetvorgabe von 5,7 Mio. Franken, die dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre, ohne bestes und schlechtestes Ergebnis, entspricht.

2.8. Finanzausgleich

	Rechg 2019	Budget 2019	Rechg 2018	Rechg 2017
Ressourcenausgleichsbeiträge	5'262'748	5'882'000	864'914	6'535'832

Mit Verfügung des Gemeindeamtes vom 31.8.2018 wurde für Stäfa für das Jahr 2019 eine Ressourcenabschöpfung von 5'262'748 Franken festgesetzt. Die relative Steuerkraft 2018 beträgt 5'119 Franken (Vorjahr 4'671 Franken), das Kantonsmittel ohne Stadt Zürich 3'721 Franken (Vorjahr 3'769 Franken).



3. Erfolgsrechnung

Bereich 0, Finanzen (ohne Steuern)

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
0 Finanzen	-1'012'381.61	-1'175'000	162'618.39	14%

Zinsen (Dividende Energie 360° AG)

Für die 848 Namenaktien Energie 360° AG des Geschäftsjahres 2018 wurde am 29.3.2019 pro Aktie eine Dividende von 63% ausbezahlt (Vorjahr 36%), total 122'875 Franken (Vorjahr 70'214 Franken). Budgetiert waren auf Vorjahresbasis 70'000 Franken.

Realisierter Verlust auf Aktien

Die Liquidation der Froberg Stäfa AG konnte per 30.9.2019 abgeschlossen werden. Nach Abschreibung des Bauprojektes und Liquidationskosten von knapp 24'600 Franken resultiert ein Verlust von 302'826 Franken. Das verbleibende Eigenkapital von 1'024'791 Franken gelangt somit zur Rückzahlung an die Aktionäre. Dies entspricht einer Liquidations-Dividende von 73;67% oder 368.35 Franken pro Aktie. Gemäss Aktienzertifikat Nr. 393 vom 12.10.2017 besitzt die Gemeinde Stäfa 1000 Namenaktien je 500 Franken Nennwert, total 500'000 Franken.

Am 6.12.2019 wurde die Liquidations-Dividende von 368'360 Franken an die Gemeinde Stäfa überwiesen und der Verlust von 131'640 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung ausgebucht.

Finanzbeiträge (Hilfsaktionen im Inland)

Die Gemeindeversammlung beschloss am 4.12.2017 einen Rahmenkredit von 900'000 Franken mit einer Laufzeit von 15 Jahren mit dem Zweck, wertschöpfungsorientierte Förderprojekte für das Val Müstair, die vom Kanton Graubünden offiziell anerkannt werden, und öffentliche Infrastrukturaufgaben der Gemeinde Val Müstair im Hoch- und Tiefbau mit finanziellen Beiträgen zu unterstützen. An den geplanten Neubau eines regionalen Schlachthofes der Genossenschaft Val Müstair wurde der Gemeinde Val Müstair zu Lasten dieses Rahmenkredits am 6.12.2019 ein Beitrag von 150'000 Franken überwiesen (Budget 85'000 Franken).

Bereich 1, Allgemeine Verwaltung

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
1 Allgemeine Verwaltung	3'801'263.51	3'824'000	-22'736.49	-1%

Der Bereich Allgemeine Verwaltung (1) konnte 1% unter der Budgetvorgabe abgeschlossen werden. Der mit 201'000 Franken budgetierte Ersatz der Büroeinrichtungen wurde ins Folgejahr verschoben, der dadurch entstandene Minderaufwand gegenüber dem Budget beträgt 133'171 Franken.



Bereich 2, Bildung

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
2 Bildung	28'957'545.26	27'445'000	1'512'545.26	6%

Kindergarten (200), Primarstufe (210), Sekundarstufe (211)

3020.00 Löhne der Lehrpersonen (kommunal): Im Kindergarten (200) sind 11'000 Franken geringere Vikariatskosten angefallen. In der Primarstufe (210) tragen die Entschädigung der Gymivorbereitungskurse und die zusätzlichen Kosten für die Schwimmbegleitung zur Überschreitung von insgesamt 25'118 Franken bei. In der Sekundarstufe (211) sind 21'000 Franken höhere Kosten für Vikariate angefallen. Rund 12'000 Franken mussten für Lehrpersonen, die den Grundlagenkurs Medien und Informatik (GMI) absolvieren, aufgewendet werden.

3611.00 Entschädigungen an Kantone und Konkordate: 11,94 Mio. Franken der Rechnung Bildung betreffen die Löhne der kantonal angestellten Lehrpersonen. Der Mehraufwand gegenüber dem Budget liegt in diesem Bereich bei 153'900 Franken, was eine Abweichung von 1,2% darstellt. Gegenüber der budgetierten Teuerung von 0,6% hat die Bildungsdirektion eine Teuerung von 1% verfügt. Dies führt zu Mehrkosten von 46'900 Franken. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass kantonales Lehrpersonal nur bei Unfall taggeldversichert ist. Im Falle einer Arbeitsunfähigkeit infolge Krankheit müssen die Kosten vom Kanton respektive zu 80% von den Gemeinden getragen werden.

Im Bereich des Kindergartens (200) sind die Löhne der kantonalen Lehrpersonen 35'125 Franken höher ausgefallen. Obwohl ein Kindergarten weniger geführt wird als 2018, sind durch längere Krankheitsausfälle die Ausgaben gestiegen.

In der Primarstufe (210) sind die Löhne der kantonalen Lehrpersonen 236'500 Franken höher ausgefallen als budgetiert. Bei den monatlichen Lohnverrechnungskosten des Kantons an die Gemeinde werden jene Lohnkosten, welche die genehmigten Vollzeiteneinheiten (VZE) überschreiten, über alle Stufen gemeinsam belastet. Diese Mehraufwände (193'600 Franken) werden jeweils unter der Primarstufe (210) verbucht. Diese VZE-Überschreitungen sind bei der Budgetierung nicht bekannt und können daher nicht berücksichtigt werden. Die Vikariatskosten der Primarstufe sind 36'970 Franken höher ausgefallen als angenommen.

Im Bereich der Sekundarstufe (211) sind die Löhne der kantonalen Lehrpersonen um 99'730 Franken tiefer ausgefallen als budgetiert. Ab Sommer 2019 ist eine Klasse weniger geführt worden. Aufgrund von längeren Ausfällen infolge Unfall, Krankheit oder Mutterschaft sind die Vikariatskosten 86'700 Franken höher ausgefallen als angenommen.

3090.00 Aus- und Weiterbildung des Personals: Insgesamt wurde für das pädagogische Personal 89'200 Franken budgetiert, aber rund 17'400 Franken weniger dafür ausgegeben. Da in diesen Kosten auch Weiterbildungen über mehrere Stufen enthalten sind, gibt es in den einzelnen Stufen Abweichungen gegenüber dem Budget. Für das nicht pädagogische Personal wurden 37'500 Franken budgetiert und rund 10'000 Franken weniger aufgewendet.

3104.00 Lehrmittel: Im Kindergarten (200) wurde das Budget um 2'125 Franken unterschritten. In der Primarstufe (210) liegen die Ausgaben 28'000 Franken über dem Budget. Einerseits ist es darauf zurückzuführen, dass bei der Budgetierung in der Mittelstufe eine Klasse zu wenig



berücksichtigt wurde, andererseits hat die Umsetzung des LP21 hier höhere Ausgaben verursacht als erwartet. In der Sekundarstufe (211) konnte das Budget trotz LP21 eingehalten werden.

3111.00 Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge,
3119.00 Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen:

Diese beiden Konten müssen gemeinsam betrachtet werden. Die Budgetierung erfolgte unter Konto 3111.00, gemäss HRM2 werden die Anschaffungen unterschiedlich verbucht. Im Kindergarten (200) lagen diese Ausgaben 9'730 Franken unter dem Budget. In der Primarstufe (210) wurde das Budget um 13'415 Franken überschritten. Die Schulpflege hatte aber für die Rochade im Kirchbühl (Handarbeitszimmer, Kindergartenzimmer, Tränkebach) zusätzlich 31'000 Franken genehmigt. In der Sekundarstufe (211) wurde das Budget um 13'500 Franken überschritten. Für die Pausenplatzgestaltung hat die Schulpflege 20'000 Franken zusätzlich genehmigt.

3113.00 Anschaffung Hardware,
3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen:

Diese beiden Konten müssen gemeinsam betrachtet werden. Die Budgetierung erfolgte unter Konto 3113.00, gemäss HRM2 werden die Anschaffungen unterschiedlich verbucht. Das Budget der Primarstufe wurde um 10'000 Franken überschritten. Das Netzwerk musste angepasst werden, um den Datenverkehr mit den zusätzlichen Geräten zu gewähren und Adapter mussten angeschafft werden, um die alten Peripheriegeräte weiterhin an die neuen Geräte anschliessen zu können. Das Budget der Sekundarstufe von 38'000 Franken wurde eingehalten.

3153.00 Unterhalt Informatik (Hardware),
3158.00 Unterhalt immaterielle Anlagen:

Diese Konten müssen gemeinsam betrachtet werden. Die Budgetierung erfolgte unter Konto 3153.00, gemäss HRM2 werden die Anschaffungen unterschiedlich verbucht. Das Budget der Primarstufe wurde um 8'100 Franken überschritten. Das Budget der Sekundarstufe wurde um 15'330 Franken überschritten, wobei die Schulpflege für die Anschaffung von Office 365 10'000 Franken zusätzlich genehmigt hat. Damit die iPads in den Schulen sinnvoll genutzt werden konnten, musste das WLAN in allen Schuleinheiten verstärkt werden.

3161.00 Mieten, Benützungskosten, Mobilien: Hier wurden die Kosten für die Mieten und Benützungskosten der Drucker / Fotokopierer budgetiert. Durch die neuen Verträge, die bereits zwei Monate früher als geplant abgeschlossen werden konnten, konnten die Aufwände über alle Bereiche um 18'820 Franken reduziert werden. Im Bereich 219 Schulverwaltung wurden diese Kosten unter Konto 3150.00 budgetiert.

3171.00 Exkursionen, Schulreisen und Lager: Die Kosten für Exkursionen, Projekte, Schulreisen und Lager sind in allen Stufen tiefer ausgefallen als budgetiert. Im Kindergarten um 8'100 Franken, in der Primarstufe um 42'000 Franken und in der Sekundarstufe um 29'500 Franken (total 79'600 Franken). Die Planung dieser Aktivitäten zum Zeitpunkt der Budgetierung ist schwierig, zumal das Budgetjahr nicht mit dem Schuljahr übereinstimmt. Ein Klassenlager mehr oder weniger wirkt sich mit 10'000 bis 30'000 Franken auf die Rechnung aus. Auch die Aufwände für Schulhausprojekte sind sehr unterschiedlich und bei der Budgetierung noch nicht alle bekannt.



3632.00 Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände (210 Primarstufe): Für die Sanierung des Hallenbads Redlikon hat die Schulpflege als gebundene Ausgaben 300'000 Franken gesprochen.

3612.00 Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände (211 Sekundarstufe): Das Budget von 1'225'000 Franken wurde um 203'000 Franken unterschritten. Einerseits haben weniger Schüler*innen das Berufsvorbereitungsjahr, die Kunst- und Sportschulen oder das Gymnasium besucht und andererseits wurde die Pauschale pro Gymnasiast um 900 Franken reduziert.

Tagesbetreuung (Bereich 213)

3020.00 und 3010.00 Löhne: Die Lohnkosten in den Tagesstrukturen sind gegenüber dem Budget um 137'751 Franken gestiegen (abzüglich Rückerstattung der Versicherung von 28'254 Franken). Diese Überschreitung ist aufgrund von einem Mutterschaftsurlaub, aber in erster Linie auf die Administrationsuntersuchung im Mikado Beewies zurückzuführen. 49'100 Franken waren für Vertretungen budgetiert. Insgesamt wurden für Vertretungen infolge Krankheiten, Weiterbildungen und Massnahmen aufgrund der Administrationsuntersuchung 151'487 Franken ausbezahlt. Die restlichen Mehrkosten in diesem Bereich sind auf den Teuerungsausgleich (1% anstelle von 0,6% = 3'658 Franken) und individuelle Lohnerhöhung zurückzuführen.

3090.00 Aus- und Weiterbildung: Die Schulpflege hat am 9.4.2019 aufgrund der Administrationsuntersuchung ein Kostendach für Weiterbildung ausserhalb Budget von 10'000 Franken gesprochen. Das Budget Weiterbildung wurde um 6'704 Franken überschritten.

3130.00 Dienstleistungen Dritter: Zur Beratung und Umsetzung der Massnahmen der Administrationsuntersuchung und während dem Mutterschaftsurlaub der Gesamtleitung Mikado wurde eine Fachperson im Auftragsverhältnis beigezogen (Mehraufwand 42'212 Franken).

Musikschulen (Bereich 214)

Die Kostenbeteiligung der Schule an der Musikschule Stäfa liegt aufgrund der geringeren Schülerzahlen 25'350 Franken unter dem Budget.

Schulleitung (Bereich 216)

Die Löhne der Schulleiter sind gegenüber dem Budget um 18'000 Franken tiefer ausgefallen. Für die Entscheidungsgrundlagen zur Anstellung einer Leitung Bildung hat die Schulpflege eine Begleitung ausserhalb Budget bewilligt (10'400 Franken Mehrkosten).

Volksschule, Sonstiges (Bereich 218)

3020.00 Löhne der Lehrpersonen: Die Entschädigungen für das Skilager sind im Budget enthalten. Die Lohnkosten werden jedoch in jenen Bereichen verbucht, in denen das interne Lagerpersonal üblicherweise tätig ist (Lehrpersonen, Mikado, Hauswarte). Die Löhne für Aufgabenhilfe und Deutsch für Elternkurse (DfE) werden ebenfalls hier budgetiert. Der DfE Kurs konnte 2019 nicht durchgehend angeboten werden. Einzelne Kurse des freiwilligen Schulsports haben mangels Anmeldungen nicht stattgefunden (Minderaufwand 57'000 Franken).



3090.00 Aus- und Weiterbildung: Die schulübergreifenden Weiterbildungen wurden hier budgetiert, jedoch unter den Bereichen verbucht, in denen das Personal tätig ist (Minderaufwand 14'000 Franken).

3130.00 Dienstleistungen Dritter: Die Administrationsuntersuchung hat Kosten von 64'000 Franken verursacht. Für die Rechts- und Kommunikationsberatung wurden 42'000 Franken aufgewendet.

Schulverwaltung (Bereich 219)

3113.00 Anschaffung Hardware: Das Budget von 5'000 Franken wurde überschritten, weil einerseits neue Computer für die SSA angeschafft und andererseits der Arbeitsplatz für die Fachleitung Sonderpädagogik (SoP) eingerichtet werden musste (Mehraufwand 4'000 Franken).

3130.00 Dienstleistungen Dritter: Das Budget von 8'000 Franken wurde um 6'100 Franken überschritten, weil die Submission für die Beschaffung von Hardware in Auftrag gegeben wurde (5'830 Franken).

3130.10 Telefon und Kommunikation: Die Kosten für die Telefonie und Kommunikation der gesamten Schule Stäfa konnte aufgrund von günstigeren Verträgen weiter reduziert werden (Minderaufwand 13'450 Franken).

3153.00 Unterhalt Informatik (Hardware),

3158.00 Unterhalt immaterielle Anlagen:

Diese Konten müssen gemeinsam betrachtet werden. Die Budgetierung erfolgte unter Konto 3153.00, gemäss HRM2 werden die Anschaffungen unterschiedlich verbucht. Die Sicherheitsfeatures für Schulverwaltung, Schulsozialarbeit und Musikschule wurden erhöht, was zu jährlich wiederkehrenden Kosten von 2'720 Franken führt. Für die Administration Mikado und die Fachstelle SoP musste je ein Arbeitsplatz eingerichtet werden, was zu Mehrkosten in der Wartung führt. Die Grundkosten für die Schulwebsites haben sich 2019 um 2'500 Franken erhöht. Die Mehrkosten für den Support haben sich um 3'600 Franken erhöht. Insgesamt wurde das Budget um 8'870 Franken überschritten.

Sonderschulen (Bereich 220)

Das Budget für Sonderschulen wurde insgesamt um rund 797'000 Franken überschritten. Ein Teil dieser Mehrkosten (567'000 Franken) sind bei externen Sonderschulungen angefallen.

Die Gründe dafür sind vielfältig: Sonderpädagogische Massnahmen sind Integrative Förderung, Therapie, Aufnahmeunterricht, besondere Klassen und Sonderschulung (Volksschulgesetz VSG §34). Die Wahl der Form wird unter Berücksichtigung der besonderen Bildungsbedürfnisse sowie der übrigen Umstände getroffen (VSG § 36, Abs. 3). Die Prüfung einer sonderpädagogischen Massnahme setzt eine Standortbestimmung voraus (Verordnung über die sonderpädagogischen Massnahmen VSM § 24). Für die Zuweisung zu einer solchen Massnahme ist eine schulpsychologische Abklärung notwendig, welche eine Empfehlung enthalten muss (VSM § 25). Eine Sonderschulung bedarf stets der Zustimmung der Schulpflege (VSM § 26).



3635.00 Beiträge an private Unternehmungen: Markant gestiegen ist die Anzahl Kinder mit - durch den Schulpsychologischen Dienst abgeklärter - neuer Sonderschulbedürftigkeit. Darunter sind zwei zugezogene Kinder mit geistiger Behinderung, fünf stark verhaltensauffällige Kinder, drei Kinder mit massiver Beeinträchtigung beim Lernen und der Konzentration, vier Kinder mit psychischen Problemen, zwei neue Kindergärtner mit ausgewiesenen schwerwiegenden Sprachstörungen sowie drei aus dem Ausland zugezogene Kinder mit Lernschwierigkeiten und ohne Deutschkenntnisse.

3020.00 Löhne der Lehrpersonen: Ebenso ist ein Anstieg von Assistenzen, Therapeuten usw. um 214'066 Franken zu verzeichnen. Einerseits sind immer mehr verhaltensschwierige Kinder zu beobachten, andererseits ist das Ausmass dieser Verhaltensauffälligkeiten mit den damit verbundenen Problemen gestiegen. Diesem Umstand konnte nur mit einem erhöhten Einsatz von Assistenzen begegnet werden. Die Führung von kombinierten Klassen Sek B/C infolge der ungünstigen Vorgaben des Volksschulamtes (VSA) bei den Vollzeiteneinheiten konnte nur durch den Einsatz von Assistenzen realisiert werden. Die Schulpflege hat als Massnahme, um einen weiteren Anstieg der Kosten in diesem Bereich zu verhindern, eine Plafonierung der Assistenzenkosten pro Jahr beschlossen.

3130.00 Dienstleistungen Dritter: Familienbegleitungen durch externe Fachpersonen mussten, infolge dringender Interventionen, vermehrt in Anspruch genommen werden. Die Übernahme gesetzlich vorgeschriebener Therapien bei privat bezahlten externen Schulungen, die ebenfalls gesetzlich vorgeschriebenen Betreuungskosten von körperlich oder geistig Behinderten sowie Kosten eines vom Bezirksrat zugunsten des Rekurrenten gefällten Entscheides führten zu einem Ausgabenüberschuss von 27'374 Franken.

4260.00 Rückerstattungen: Der Minderaufwand von 65'193 Franken bei den Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter ist die Folge der angestiegenen Massnahmen. Die zu prognostizierenden Kosten bei der Budgetierung basieren auf den Zahlen des laufenden Schuljahres, in dem das Budget erstellt wird. Das Budgetjahr (Kalenderjahr) und das Schuljahr sind nicht identisch, was ebenfalls zu erheblichen Differenzen führt.

Schulliegenschaften (Bereiche 231 bis 235)

Die Rechnung und das Budget der Liegenschaften der Schule liegt in der Kompetenz des Fachbereichs Immobilien. Die Personalkosten werden von der Schulverwaltung dem Fachbereich Immobilien gemeldet. Die Löhne der Hauswartungen sind insgesamt um 26'000 Franken (+1,5%) höher ausgefallen als budgetiert. Neben der Teuerung haben auch individuelle Lohn-erhöhungen zu dieser Überschreitung geführt.

In der Schuleinheit Obstgarten (235) haben sich verschiedene, nicht vorhersehbare Ausgaben ergeben, welche auf Grund der Dringlichkeit nicht hinausgeschoben werden konnten. Sie wurden demzufolge in der Finanzkompetenz des Gemeinderates bewilligt. Diese Instandsetzungsmassnahmen im Umfang von rund 210'000 Franken für das Notdach Teilbereich Turnhallentrakt, die Leck-Behebung Fernleitung Heizung sowie die Sanierung des Rasens auf dem Sportplatz infolge «Werren» Befalls (auch Maulwurfsgrillen genannt) begründen diese Abweichungen gegenüber dem Budget.



Bereich 3, Hochbau und Liegenschaften

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
3 Hochbau und Liegenschaften	3'409'734.16	3'726'000	-316'265.84	-8%

Liegenschaften des Finanzvermögens (30)

Die Liegenschaften des Finanzvermögens (30) schliessen mit einem Nettoaufwand von 281'535 Franken ab, budgetiert wurden 415'000 Franken (-133'465 Franken). Der Aufwand kann mit 529'862 Franken im Rahmen der Budgetvorgabe von 530'100 Franken abgeschlossen werden. Die Erträge der Liegenschaften des Finanzvermögens FV waren mit 1 Mio. Franken budgetiert, eingenommen wurden 1,2 Mio. Franken (+176'099 Franken).

Verwaltungsliegenschaften (33)

Der Nettoaufwand der Verwaltungsliegenschaften (33) konnte unter dem Budget von 2,3 Mio. Franken abgeschlossen werden (-308'514 Franken). Für den Unterhalt der Liegenschaften wurde das Budget von 1,6 Mio. Franken um 71'676 Franken überschritten. Die Erträge der Verwaltungsliegenschaften VV waren mit 1,1 Mio. Franken budgetiert, eingenommen wurden 1,3 Mio. Franken (+235'463 Franken).

Übrige Bereiche (370-391)

Im Bereich Arten- und Landschaftsschutz (370) wurden für die Dienstleistungen Dritter 56'000 Franken weniger verbucht als budgetiert. Verschiedene Projekte wurden zurückgestellt.

Im Bereich Regional- und Ortsplanung (380) liegen die Ausgaben der Honorare, externe Berater, Fachexperten sowie Rechtsberatung rund 62'000 Franken tiefer als budgetiert. Die budgetierten Kosten für die Ortsplanungsrevision wurden nicht voll ausgeschöpft, da mit der Präzisierung des Zeitplans der Prozess sich mehr auf die kommenden Jahre verlagert. Aufgrund einer Rückzahlung der RZU an den Zweckverband der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil fiel der Gemeindeanteil rund 21'000 Franken tiefer aus.

Der Bereich Baubewilligung (390) musste auf Grund der Komplexität verschiedener Geschäfte für die materielle baurechtliche Prüfung mehr externe Dienstleistungen beanspruchen. Diese haben zusätzliche Kosten von rund 100'000 Franken verursacht. Gestützt auf die Gebührenverordnung vom 4.12.2017 ist der aktuelle Gebührentarif seit 1.1.2018 in Kraft. Die darauf basierenden Gebühren können als pauschale Gebühr (abhängig von der Bausumme) weiter verrechnet werden, in der Regel jedoch nicht im Umfang der effektiv entstandenen Aufwendungen. Die gegenüber dem Budget 2019 geringer ausgefallenen Gebühreneinnahmen sowie die höheren Auslagen (Dienstleistungen Dritter) sind auf diese Umstände zurückzuführen. Eine Änderung der Gebührenverordnung zur Erhöhung des Kostendeckungsgrads in dieser Kostenstelle wird in Betracht gezogen.

Im Bereich Feuerpolizei (391) wurden für Dienstleistungen Dritter und Honorare externe Berater weniger beansprucht als budgetiert, somit fiel auch die Weiterverrechnung unter Rückerstattungen entsprechend tiefer aus. Der Bereich schliesst im Rahmen der Budgetvorgabe ab.

**Bereich 4, Tiefbau**

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
4 Tiefbau	5'186'068.32	5'076'000	110'068.32	2%

Der Bereich Gemeindestrassen (401) weist gegenüber dem Budget ein Mehraufwand von rund 236'618 Franken aus. Im Konto 3111.00 Anschaffungen Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge mussten weniger Geräte ersetzt werden und die Beschaffungskosten für den Ersatz des Subaru Forester waren tiefer als budgetiert. Im Konto 3120.10 Strom für Strassenbeleuchtungen waren die Stromkosten tiefer als budgetiert. Im Konto 3141.30 Ersatz Strassenbeleuchtungen ist die weitere Umrüstung von LED Leuchten bewusst ins 2020 verschoben worden, es wurden nur die notwendigen Grabarbeiten und Zuleitungen zu den Kandelabern erstellt. Im Konto 3141.00 Unterhalt Strassen / Verkehrswege war ein grösserer Aufwand notwendig. Die zusätzlichen Werkleitungssanierungen an der Grundstrasse, dem Trübelweg und Chessibühlweg führten zu höheren Ausgaben. Dies wirkte sich ebenfalls im Konto 3120.00 Externe Honorare aus.

Der Bereich Freizeitanlagen (402) weist gegenüber dem Budget ein Mehraufwand von rund 46'400 Franken aus. Im Konto 3140.00 Unterhalt von Grundstücken ist der Mehraufwand auf zusätzliche Aufwendungen in der öffentlichen Parkanlage Sonnenplatz zurückzuführen. Einen Mehraufwand war auch bei den Rückschnitten sowie Sicherheitsmassnahmen im Bauminventar notwendig.

Der Mehraufwand im Bereich Wasserversorgung (allgemein) (404) ist mit der Verschiebung von Kosten gemäss Vorgabe HRM2 zu begründen. In diesem Bereich sind nun alle öffentlichen sowie privaten Wasserkosten enthalten.

Der Minderaufwand im Bereich Öffentlicher Verkehr (411) ist hauptsächlich durch die Verzögerung bei der behindertengerechten Anpassung der Bushaltestelle Wässerwies West an der Grundstrasse entstanden (-48'491 Franken), welche zwingend mit einem privaten Bauvorhaben koordiniert werden musste. Ausserdem wurden 12'416 Franken weniger Planungsaufwand beansprucht.

Der gebührenfinanzierten Bereich Abwasserbeseitigung (451) schliesst mit einem Ertragsüberschuss (Einlage in Fonds) von 498'297 Franken ab, budgetiert waren 210'000 Franken. Das Eigenkapital erhöht sich somit auf 4'229'588 Franken. Im Konto Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten (3132.00) ergab sich infolge etlichen Nachführungen im Leitungskataster sowie im GIS (Anpassung neue Daten) ein Mehraufwand von 27'419 Franken. Im Konto Unterhalt übrige Tiefbauten (3143.00) ergab sich infolge diverser kleineren zurückgestellten Projekten sowie dem jährlichen Spültournus (2019 nicht ausgeführt in Bezug auf die TV-Aufnahmen ganzes Kanalisationsnetz) ein Minderaufwand von 146'063 Franken. Im Jahr 2020 wird der Spültournus über zwei Etappen führen. Im Konto Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge (3151.00) ergab sich ein Minderaufwand von 19'093 Franken (keine grösseren Zwischenfälle in den Pump und Hebewerken sowie den Regenbecken).

Bei der Kläranlage Stäfa (455) ergab sich im Konto Betriebs-, Verbrauchsmaterial (3101.00) ein Minderaufwand von 17'383 Franken (gute Wartung der ARA Stäfa sowie keine grossen unvorhergesehenen Unterhaltsarbeiten). Im Konto Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV (3120.00) ergab sich ein Minderaufwand von 17'993 Franken infolge Stromeinsparungen (Op-



timierung der Geräte). Im Konto Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge (3151.00) ergab sich ein Mehraufwand von 15'672 Franken infolge diversen Schäden an Dekanter, Biofilter und dem Vorklärbeckenräumer.

Bei der Kläranlage Ürikon (456) ergab sich im Konto Anschaffungen Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge (3111.00) ein Mehraufwand von 57'802 Franken infolge diverser Ausfälle von Pumpen. Weiter mussten zwei Probeentnehmer ersetzt werden sowie im November 2019 ein grösserer Schaden am Feinstrechen repariert werden.

Die Bereiche Gewässerverbauungen (470) und Schifffahrt (485) schliessen im Rahmen der Budgetvorgabe ab.

Bereich 5, Sicherheit

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
5 Sicherheit	1'730'457.49	1'715'000	15'457.49	1%

Der Bereich Sicherheit (5) bewegt sich mit einem leichten Mehraufwand im Rahmen der Budgetvorgabe.

Im Bereich Polizei (501) hatte die ungeplante Beschaffung neuer Bussenblocks eine Differenz zum Budget von 4'600 Franken (Konto 3101.00) zur Folge. Der Anteil für die Dienstleistungen Dritter (Konto 3130.00) liegt im vergangenen Jahr um 22'000 Franken höher als budgetiert. Die Kostensteigerung ist auf die Ausgaben für die Entsorgung des Robidogabfalls und der Aufwendungen für die Chilbi und den Mäart zurückzuführen. Die Aufwendungen wurden in den vorangegangenen Jahren über das Ertragskonto (4120.00) abgebucht. Der Anteil für den Personalaufwand (Konto 3900.01) liegt im vergangenen Jahr um 25'000 Franken höher als budgetiert. Die Kostensteigerung ist erneut auf die Mehrarbeit des Strassenunterhaltes im Bereich der Plakatierung, des Robidogunterhaltes und der allgemeinen Signalisation zurückzuführen. Im Bereich Konzessionen (4120.00) hat die Zahl der Anlässe sowie deren Grösse zugenommen, weshalb der Überschuss von 20'000 Franken dadurch zu begründen ist. Die Parkuhren-erträge (4472.01) liegen knapp 24'000 Franken über Budget, während die Bussenerträge (4270.00) einen Fehlbetrag von 56'000 Franken aufweisen. Es kann davon ausgegangen werden resp. es besteht auch ein unmittelbarer Zusammenhang, dass die Parkplatzbenützendenden ihren Pflichten bezüglich der korrekten Nutzung der Parkflächen besser nachkommen und dadurch weniger Bussen ausgestellt worden sind.

Im Bereich Verkehrssicherheit (502) weist die Rechnung im Vergleich zum Budget im Bereich "Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte" (3151.00) eine Differenz von 7'300 Franken auf. Die höheren Ausgaben sind aufgrund technischer Defekte der Parkuhren und deren Behebung entstanden. Ein Ersatz der Parkuhren drängt sich deshalb auf.

Im Bereich Feuerwehr (540) hat der Gemeinderat für das Feuerwehrdepot sowie für das Gemeindehaus im Rahmen seiner Kreditkompetenz aufgrund des Stromausfalls am 3. Januar 2018 je ein Notstromaggregat bewilligt. Die Differenz von 40'000 Franken (3111.00) ist mit der Schlussrechnung zu begründen. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) hat den Feuerwehren des Kantons Zürich per Anfang 2019 unerwartet ein Hygienekonzept aufs Auge gedrückt. Dies bedeutet, dass noch auf dem Schadenplatz die kontaminierten Kleider gewechselt und saubere Kleidung angezogen werden müssen. Die Anschaffung der Ersatzkleider hatte über das ganze Jahr einen Gesamtbetrag von knapp 12'000 Franken zur Folge. Der



Feuerwehr werden durch den FB Immobilien die Betriebskosten (Strom, Wasser, Heizung) anteilmässig in Rechnung gestellt. Die Kosten liegen 12'000 Franken über Budget. Aufgrund der Notwendigkeit und Dringlichkeit wurde die Beleuchtung im Feuerwehrdepot erneuert, die Kosten beliefen sich auf 6'000 Franken (im Budget nicht enthalten).

Bereich 6, Kind, Jugend, Familie

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
6 Kind, Jugend, Familie	2'481'796.09	2'592'000	-110'203.91	-4%

Das Budget des Bereiches Vormundschaftswesen (600) wurde um 20'065 Franken unterschritten. Die Kosten für Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB), Fachstelle Erwachsenenschutz (FES) und für die Zentralstelle MNA des Kantons Zürich waren tiefer als budgetiert.

Die Kosten im Bereich Alimentenbevorschussung und -inkasso (611) sind von diversen externen Faktoren abhängig und unterliegen grossen Schwankungen. Das Budget wurde um 6'347 Franken überschritten.

Das Budget im Bereich Jugendschutz (613) wurde um 58'691 Franken unterschritten. Grösster Faktor dafür stellen die tieferen Kosten für das kjz-Meilen des Kantons Zürich dar.

Das im Bereich Jugendförderung (614) weiterhin um 10% gekürzte Budget von 255'000 Franken wurde geringfügig um 3'900 Franken unterschritten. Das Budget des Eltern-Kind-Zentrums (615) wurde um 52'472 Franken unterschritten. Dies aufgrund einer zurückhaltend budgetierten Kostenbeteiligung durch die Fachstelle Integration des Kantons Zürich und einer überraschenden Subvention des Amtes für Jugend und Berufsberatung des Kantons Zürich. Das Budget für Kinderkrippen und Kinderhorte (616) wurde aufgrund einer nicht budgetierten Abschreibung Hochbauten um 18'578 Franken überschritten.

Bereich 7, Gesundheit

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
7 Gesundheit	6'950'200.80	6'690'000	260'200.80	4%

Die Leistungen des Ärztelefones für das Jahr 2019 wurden im Bereich Gesundheitswesen, Übriges (701) bisher nicht in Rechnung gestellt. Weil das Naturnetz Pfannenstil eine gross angelegte und im ganzen Bezirk koordinierte Kampagne gegen Neophyten in Privatgärten durchgeführt hat, konnte sich die Gemeinde Stäfa dort kostengünstig anschliessen, was im Bereich Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Pflanzen (703) zu Minderausgaben von 18'594 Franken geführt hat.

Im Bereich Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (711) hat die Spitex Stäfa ihre Leistungen wieder um mehrere hundert Stunden im Jahr 2019 ausgebaut. Dabei handelt es sich hauptsächlich um ärztlich verordnete Pflegeleistungen. Die Begründung ist, dass der Eintritt ins Altersheim später stattfindet, was in diesem Fall einen höheren Bedarf an Pflege zu Hause notwendig macht. Diese Leistungen wurden teilweise von privaten Spitexorganisationen erbracht, zum grössten Teil jedoch von der Spitex Stäfa.



Seebad Lattenberg (725): Der Sommer 2019 war sehr besucherintensiv. Dies führe einerseits zu höheren Kosten im Betrieb, andererseits auch zu höheren Einnahmen als budgetiert waren. Besonders zu erwähnen ist der Debitorenverlust nach Konkurs der Franzl GmbH, welche bis 2018 das Restaurant gepachtet hatte.

Der gebührenfinanzierten Bereich Abfallwirtschaft (75) schliesst mit einem Aufwandüberschuss (Entnahme aus Fonds) von 169'840 Franken ab, budgetiert waren 148'000 Franken. Das Eigenkapital reduziert sich somit auf 551'670 Franken. Die Abfallmenge hat 2019 im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung zugenommen. Zudem sind die Erlöse für die meisten wiederverwendbaren Abfallarten stark gesunken oder sogar negativ geworden (Bsp. Karton, Metall, Grünglas). Dadurch sind die Einnahmen zurückgegangen. Dies konnte jedoch teilweise durch Mehreinnahmen bei den Abfallgebühren kompensiert werden.

Die Kosten für den Schulärztlichen und Schulzahnärztlichen Dienst (760) sind 30'000 Franken tiefer ausgefallen als budgetiert. Geringere Einsätze wegen Pedikulose haben zu geringeren Lohnkosten geführt. Die Zahngutscheine, die den Eltern jährlich zugestellt werden, wurden nicht alle eingelöst.

Bereich 8, Fürsorge

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
8 Fürsorge	8'129'078.29	9'115'000	-985'921.71	-11%

Fürsorge, Übriges (801)

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
801 Fürsorge, Übriges	1'019'233.99	951'000	68'233.99	7%

Im Unterbereich Fürsorge, Übriges (801) zeigt sich ein erhöhter Aufwand von 7% gegenüber dem Budget, da Aufwendungen von 76'193 Franken zu Lasten Konto Dienstleistungen Dritter einmalig für den Bereich Zusatzleistungen benötigt wurden. Dieser Betrag wird im Rechnungsjahr 2020 durch den Wegfall der Lohnkosten im Fachbereich Zusatzleistungen kompensiert. Beim übrigen Personalaufwand, bei den Honoraren für externe Berater, Gutachter, Fachexperten sowie bei den Beiträgen an private Unternehmungen konnten Senkungen durch bewusste Einsparungen erzielt werden.

Alterszentrum Lanzeln (821)

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
821 Alterszentrum Lanzeln	79'534.96	-430'000	509'534.96	118%

Die Erfolgsrechnung des Alterszentrum Lanzeln kann ein sehr gutes Ergebnis ausweisen. Mit den erstmalig berücksichtigten Abschreibungen nach HRM2 von 1'465'289 Franken schliesst die Rechnung mit einem Aufwandüberschuss von 79'534 Franken ab. Der Kostendeckungsgrad beträgt 99,46% bei einer durchschnittlichen Bettenbelegung von 96,3% (Vorjahr 97,6%).



Die hohe Bewohnerfluktuation hält weiterhin an. Insgesamt sind 90 Eintritte und 91 Austritte (davon 54 Todesfälle) zu verzeichnen. Eine nahtlose Belegung der Zimmer ist trotz der konstant hohen Nachfrage nicht möglich, da eine Neubelegung immer Zeit beansprucht. Einerseits müssen Zimmer neu instand gestellt werden und künftige Bewohner benötigen Zeit, um sich zu organisieren. Unter diesen Voraussetzungen ist aus Sicht des Betriebs die erreichte Belegung ein sehr gutes Resultat. Die Abweichung beim Aufwand erklärt sich hauptsächlich mit den 10,5 zusätzlich benötigten Stellen (Bewilligung GR im Juni 2019), die im Budget 2019 nicht enthalten sind. Zusätzlich wurden an Mitarbeitende Mehrstunden ausbezahlt, die geleistet wurden, um die hohe Anzahl Krankheitsabsenzen zu kompensieren. Die Abweichung beim Ertrag ist zurückzuführen auf die hohe Zunahme der Besa-Minuten, sprich Zunahme vom Pflegeaufwand, was wiederum die Notwendigkeit der Erhöhung des Stellenplans rechtfertigt. Die Aufwendungen im Unterbereich Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV (853) für AHV-Beiträge an Nichterwerbstätige stiegen um 5'131 Franken. Trotz rückläufigen Fallzahlungen mussten für mehrere Personen mehrjährige AHV-Beiträge ausgerichtet werden. Die Übernahme von Beiträgen der letzten fünf Jahr ist notwendig, damit der Anspruch auf eine IV oder AHV-Rente gestellt werden kann.

Ergänzungsleistungen AHV / IV (854-857)

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
854-857 Ergänzungsleistungen	4'304'727.00	4'486'000	-181'273.00	-4%

Die Ergänzungsleistungen zur AHV / IV wurden per 1.10.2019 der SVA Zürich übertragen. Die Kosten der Ergänzungsleistungen AHV / IV sind nicht beeinflussbar. Das Budget der Ergänzungsleistungen IV wurde um rund 214'000 Franken unterschritten. Dies ist auf geringere Krankheits- und Behinderungskosten zurückzuführen. Das Budget der Ergänzungsleistungen AHV (855) wurde um rund 245'000 Franken überschritten. Dies ist auf mehr Ergänzungsleistungen und deutlich weniger Rückerstattungen zurückzuführen. Die Kosten für Beihilfen / Zuschüsse (857) wurden um 212'000 Franken unterschritten. Dies ist auf unerwartet hohe Rückerstattungen zurückzuführen.

Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe (858)

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
858 Gesetzliche wirtsch Hilfe	2'330'186.09	2'580'000	-249'813.91	-10%

Im Unterbereich Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe (858) ist eine Kostensenkung von rund 250'000 Frankengegenüber dem Budget feststellbar. Der Rückgang von Sozialhilfebezüger, speziell Fälle ohne Kostenersatz haben den Aufwand auffällig gesenkt. Einige Sozialhilfebezüger haben von der positiven Wirtschaft profitiert, konnten eine Arbeit finden und sich von der Fürsorge ablösen. Mehrere Personen haben nach mehrjährigen Abklärungen eine IV-Rente erhalten. Dadurch erfolgten alleine im Juli 2019 275'890 Franken Rückerstattungen durch die IV und den Zusatzleistungen. Die Verbuchung des Staatsbeitrages 2018 und die periodengerechte, nicht budgetierte erstmalige Abgrenzung für das Jahr 2019 von 93'597 Franken beeinflusste zusätzlich das Endergebnis.

*Asylwesen (888)*

	Rechnung 2019	Budget 2019	Abweichung	in %
888 Asylwesen	371'514.35	1'522'000	-1'150'485.65	-76%

Die Kosten im Bereich Asylwesen (888) sind nur sehr bedingt steuerbar. Sie sind stark abhängig von der Finanzierung durch den Bund und der Zuweisungsquote und -praxis des Kantons. Die hohe Unterschreitung des Budgets ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen: Am 28.4.2018 hat der Bundesrat entschieden, die Integrationspauschale für vorläufig Aufgenommene (VA-A) ab 1.5.2019 zu verdreifachen. Die detaillierte Umsetzung für den Kanton Zürich hat der Bundesrat erst am 10.4.2019 genehmigt. Zusätzlich hat der Kanton Zürich entschieden, die Intensiv-Deutschkurse bereits ab 1.1.2019 von zwei auf fünf Kursmodule zu erweitern. Zum Zeitpunkt der Budgetierung 2019 war nicht klar, ob und in welchem Ausmass die Gemeinden vom Kanton mit Bundesgeldern entlastet werden. Vor dem Hintergrund der sinkenden Zahlen im Asylbereich hat der Regierungsrat auf den 1.3.2019 das Kontingent gesenkt. Dies hatte zur Folge, dass die Gemeinde Stäfa insgesamt weniger Personen aufnehmen musste. Zudem erfolgten in der Zeit vom 11.8.2018 bis 18.12.2019 keine Zuweisungen.

Weiter haben geeignete Integrationsmassnahmen dazu geführt, dass sich mehrere Personen / Familien erfolgreich beruflich integrieren konnten, ganz oder teilweise von der Asylfürsorge abgelöst werden konnten und somit die Integrations- und Unterstützungskosten insgesamt deutlich tiefer ausgefallen sind. Dies hat insgesamt zur Folge, dass der Dienstleistungsaufwand um 97% und die erwarteten Beiträge vom Kanton um 34% abweichen.

Die Differenz bei den Beiträgen an Krankenkassen ist damit zu begründen, dass aus organisatorischen Gründen, die Zahlung der Krankenkassenprämien über das Konto der Sozialberatung laufen, da der Kanton nur eine Abrechnung für die Gesundheitskosten zulässt.

Bereich 9, Gemeindewerke

Als eigenwirtschaftlicher Betrieb budgetieren die Gemeindewerke (gebührenfinanzierte Bereiche Wasser und Energie) ergebnisneutral, Ertrags- bzw. Aufwandüberschüsse werden im Zeitpunkt des Rechnungsabschlusses auf die Ausgleichskonten übertragen bzw. den Ausgleichskonten entnommen. Seit 1997 liefert der Bereich Energie einen Gewinn von jährlich 250'000 Franken an die Politische Gemeinde ab.



4. Investitionsrechnung

IR Verwaltungsvermögen	Rechnung 2019	Budget 2019	Abw	in %
Ausgaben	10'015'844.51	12'390'000	-2'374'155.49	-19%
Einnahmen	-3'889'868.53	-3'990'000	100'131.47	-3%
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	6'125'975.98	8'400'000	-2'274'024.02	-27%
Steuerhaushalt	3'036'285.07	4'855'000	-1'818'714.93	-37%
Abwasserbeseitigung	280'029.72	490'000	-209'970.28	-43%
Abfallwirtschaft	38'139.23	0	38'139.23	0%
Wasserwerk	1'385'507.82	765'000	620'507.82	81%
Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz	1'386'014.14	2'290'000	-903'985.86	-39%
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	6'125'975.98	8'400'000	-2'274'024.02	-27%

IR Finanzvermögen	Rechnung 2019	Budget 2019	Abw	in %
Ausgaben	203'936.03	600'000	-396'063.97	-66%
Einnahmen	0.00	0	0.00	0%
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	203'936.03	600'000	-396'063.97	-66%

Bereich 0, Finanzen

Im Bereich Finanzen wurden 250'000 Franken für den Bau von Photovoltaikanlagen (Rahmenkredit 1,2 Mio. Franken) budgetiert, im Jahr 2019 wurden Anlagen für insgesamt 433'000 Franken erstellt.

Bereich 2, Bildung

Die Schulliegenschaften weisen Nettoinvestitionen von 1,9 Mio. Franken aus, budgetiert waren 2,6 Mio. Franken. In die Sanierung der Pausenplätze der Schulanlage Obstgarten wurden im 2019 rund 1,4 Mio. Franken investiert.

Bereich 3, Hochbau und Liegenschaften

Von den budgetierten Ausgaben in der Höhe von 2 Mio. Franken wurden im Jahr 2019 lediglich rund 1 Mio. Franken ausgegeben. Der Grund für die tieferen Investitionsausgaben sind in den budgetierten, aber noch nicht begonnenen Projektierungen einzelner Investitionsvorhaben zu suchen. Diese Verschiebungen ergeben sich teils durch geänderte Ausgangslagen und Priorisierungen, welche wiederum Auswirkungen auf die einzelnen Projektierungsschritte haben.



Bereich 4, Tiefbau

In die Gemeindestrassen (401) wurden rund 1,6 Mio. Franken investiert, 300'000 Franken weniger als geplant. Die Minderausgaben entstanden hauptsächlich durch die Verschiebung des Projektes «Beleuchtungskonzept, Umrüstung auf dimmbare Leuchten» (-140'000 Franken), der Anschaffung des Nutzfahrzeugs «Meili 7000» ins Jahr 2020 (-200'000 Franken), des Projektes «Neubau Tödistrasse bis Bergstrasse» (-100'000 Franken) und des Projektes «Seeplatz, Sanierung Hafentreppe Oetikerhaab» (-85'000 Franken). Demgegenüber stehen höhere Ausgaben von 316'000 Franken beim Projekt «Schmittenbachstrasse, Sanierung Trottoir».

Die Minderausgaben für die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (411) entstanden hauptsächlich infolge Verzögerungen beim Projekt «Bushof, Bahnzugang Bahnhof, Neubau» (-260'000 Franken) und durch die Verschiebung des Ausbaus der Bushaltestelle «Metzg» (-200'000 Franken). Der gebührenfinanzierte Bereich Abwasserbeseitigung (451) schliesst mit rund 210'000 Franken tieferen Nettoinvestitionen ab, dies vor allem infolge der gegenüber dem Budget um 200'000 Franken höheren fakturierten Kanalisationsanschlussgebühren.

Bereich 9, Gemeindewerke

Das Wasserwerk (92) konnte mit einem Investitionsvolumen von 1,3 Mio. Franken im Rahmen der Budgetvorgabe abschliessen, die Wasseranschlussgebühren verfehlten das Budget um rund 0,6 Mio. Franken. Der Bereich Elektrizitätswerk (95) zeigt Nettoinvestitionen von 1,3 Mio. Franken (Budget 2 Mio. Franken), diverse Projekte konnten im Jahr 2019 nicht realisiert werden.

5. Bilanz

	31.12.2019	31.12.2018	Abw
Aktiven	290'162'266.52	145'473'909.57	
10 Finanzvermögen	96'220'207.94	74'860'224.45	21'359'983.49
11 Verwaltungsvermögen	193'942'058.58	69'963'000.00	123'979'058.58
12 Spezialfinanzierungen	0.00	650'685.12	-650'685.12
Passiven	-290'162'266.52	-145'473'909.57	
20 Fremdkapital	-43'521'744.77	-25'705'747.76	17'815'997.01
21 Verrechnungen	0.00	-4'956'215.23	-4'956'215.23
22 Spezialfinanzierungen	0.00	-13'421'555.83	-13'421'555.83
23 Eigenkapital	-246'640'521.75	-101'390'390.75	145'250'131.00

Infolge der Umstellung per 1.1.2019 auf das Harmonisierte Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) ist die Bilanz nicht mehr mit dem Vorjahr vergleichbar. Gemäss Beschluss vom 4.12.2017 hat die Gemeindeversammlung entschieden, das Verwaltungsvermögen beim Übergang neu zu bewerten. Damit stieg das Verwaltungsvermögen von 69,9 Mio. auf 196,3 Mio. Franken bzw. das Eigenkapital von 101,3 Mio. auf 237,6 Mio. Franken (Beschluss GR-2019-186 vom 2.7.2019).



Die flüssigen Mittel nahmen um 8,7 Mio. auf 17,3 Mio. Franken zu. Die Verpflichtungen aus allgemeinen Gemeindesteuern wurden im HRM1 in den Aktiven als Minus bilanziert, unter HRM2 in den Passiven mit 13,2 Mio. Franken abgebildet. Entsprechend erhöhte sich das Finanzvermögen (10) bzw. das Fremdkapital (20). Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von 7'718'760 Franken wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf 194'156'549 Franken.

6. Finanzkennzahlen

Nettovermögen je Einwohner

	JR 2019	JR 2018	JR 2017	JR 2016
10 Finanzvermögen	96'220'208	74'860'224	74'087'144	74'308'130
20 Fremdkapital	-43'521'745	-25'705'748	-49'826'122	-61'945'361
21 Verrechnungen	0	-4'956'215	-3'145'423	-3'899'969
2281 Spezialfonds	0	-353'935	-353'935	-353'935
Nettovermögen	52'698'463	43'844'326	20'761'664	8'108'864
Einwohner	14'708	14'467	14'389	14'233
Je Einwohner in CHF	3'583	3'031	1'443	570

Das Nettovermögen stellt die Beurteilungsgrösse für die kommunale Vermögenslage in Franken pro Einwohner dar.

Selbstfinanzierungsgrad

	JR 2019	JR 2018	JR 2017	JR 2016
Cashflow	17'563'248	25'895'564	14'780'225	6'817'028
Nettoinvestitionen*	6'125'976	2'649'880	2'127'425	15'299'634
Finanzierungsfehlbetrag (-)	11'437'272	23'245'685	12'652'800	-8'482'607
Selbstfinanzierungsgrad	287%	977%	695%	45%

* Inkl. einmaliger Sondereffekt 2 Mio. Franken (2018) und 4,686 Mio. Franken (2017) Darlehensrückzahlungen Spital Mändorf AG.

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt an, in welchem Ausmass Neuinvestitionen durch selbst erwirtschaftete Mittel finanziert werden können. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100% führt zu einer Neuverschuldung. Liegt der Wert über 100%, können Schulden abgebaut werden. Der Selbstfinanzierungsgrad kann von Jahr zu Jahr sehr stark schwanken, da die Investitionstätigkeit sehr unregelmässig ist. Deshalb muss die Kennzahl über mehrere Jahre betrachtet werden, um eine Beurteilung vornehmen zu können.

Werte über 100%	=	ideal, Schuldenabbau
Wert 100%	=	ausgeglichener Finanzhaushalt
Werte 70%-99%	=	verantwortbare, noch vertretbare Verschuldung
Werte unter 70%	=	grosse Neuverschuldung, problematisch



Selbstfinanzierungsanteil

	JR 2019	JR 2018	JR 2017	JR 2016
331 Ordentl Abschr VV	8'300'138	6'589'880	7'026'425	7'254'634
332 Zusätzliche Abschr VV	0	1'800'000	1'800'000	1'800'000
380 Spezialfinanzierungen (+)	1'650'138	5'731'624	93'938	0
424 Buchgewinne	0	-19'600	-900	-99'900
480 Spezialfinanzierungen (-)	-346'953	-275'622	-427'398	-1'106'973
9120 Ertragsüberschuss ER	7'718'761	12'049'683	6'287'260	0
9121 Aufwandüberschuss ER	0	0	0	-1'140'254
Selbstfinanzierung	17'322'083	25'875'964	14'779'325	6'707'508
40 Steuern	73'079'405	72'980'310	66'633'869	58'479'629
41 Regalien & Konzessionen	555'992	62'028	39'228	37'843
42 Vermögenserträge	3'315'896	2'563'102	2'777'952	3'102'533
43 Entgelte	34'807'954	39'666'537	38'810'175	38'662'343
44 Beiträge ohne Zweckbindung	1'116'132	1'123'293	1'075'492	985'950
45 Rückerstattungen	2'135'364	1'681'965	1'371'639	1'419'164
46 Beiträge mit Zweckbindung	7'681'172	4'663'704	6'491'910	5'908'350
481 Entnahmen Stiftungen	0	0	0	0
Finanzerträge	122'691'915	122'740'938	117'200'265	108'595'813
Selbstfinanzierungsanteil	14%	21%	13%	6%

Der Selbstfinanzierungsanteil charakterisiert die Finanzkraft und den finanziellen Spielraum einer Gemeinde. Er zeigt den Anteil des Ertrages, der für die Finanzierung von Investitionen oder für die Schuldenrückzahlung zur Verfügung steht. Mit steigendem Selbstfinanzierungsanteil nimmt die Möglichkeit zur Realisierung von Investitionen zu.

Werte bis 10% = schwache Finanzkraft
 Werte 10%-20% = mittlere Finanzkraft
 Werte über 20% = gute Finanzkraft

*Bruttoverschuldungsanteil*

	JR 2019	JR 2018	JR 2017	JR 2016
201 Kurzfristige Schulden	0	147'477	236'584	5'408'621
202 Langfristige Schulden	200'000	2'500'000	32'300'000	42'300'000
203 Sonderrechnungen	843'004	883'352	947'112	999'824
Bruttoschulden	1'043'004	3'530'829	33'483'696	48'708'445
40 Steuern	73'079'405	72'980'310	66'633'869	58'479'629
41 Regalien & Konzessionen	555'992	62'028	39'228	37'843
42 Vermögenserträge	3'315'896	2'563'102	2'777'952	3'102'533
43 Entgelte	36'943'318	39'666'537	38'810'175	38'662'343
44 Beitr ohne Zweckbindung	0	1'123'293	1'075'492	985'950
45 Rückerstattungen	0	1'681'965	1'371'639	1'419'164
46 Beitr mit Zweckbindung	0	4'663'704	6'491'910	5'908'350
481 Entnahmen Stiftungen	0	0	0	0
Finanzerträge	113'894'612	122'740'938	117'200'265	108'595'813
Bruttoverschuldungsanteil	1%	3%	29%	45%

Dieser Anteil errechnet sich aus den Bruttoschulden in Prozent des Finanzertrages und zeigt die Verschuldungssituation der Gemeinde.

Werte bis 50%	=	sehr gut
Werte 50%-100%	=	gut
Werte 100%-150%	=	mittel
Werte 150%-200%	=	schlecht
Werte über 200%	=	kritisch



Investitionsanteil

	JR 2019	JR 2018	JR 2017	JR 2016
50 Sachanlagen	10'015'845	6'200'356	8'130'457	8'072'695
52 Darlehen & Beteiligungen*	0	0	0	9'186'000
56 Investitionsbeiträge	0	2'000	524'000	10'434
58 Übrige Ausgaben	0	0	0	0
Bruttoinvestitionen	10'015'845	6'202'356	8'654'457	17'269'129
3 Aufwand	119'324'233	116'608'450	117'185'766	124'863'439
331 Ordentl Abschr VV	-8'300'138	-6'589'880	-7'026'425	-7'254'634
332 Zusätzliche Abschr VV	0	-1'800'000	-1'800'000	-1'800'000
333 Abschr Bilanzfehlbetrag	0	0	0	0
37 Durchlaufende Beiträge	-95'600	-163'023	0	-8'024'466
380 Spezialfinanzierungen	-1'650'138	-5'731'624	-93'938	0
39 Interne Verrechnungen	-2'542'100	-5'478'550	-5'845'363	-5'995'933
50 Sachgüter	10'015'845	6'200'356	8'130'457	8'072'695
52 Darlehen & Beteiligungen*	0	0	0	9'186'000
56 Investitionsbeiträge	0	2'000	524'000	10'434
58 Übrige Ausgaben	0	0	0	0
Konsolidierte Ausgaben	116'752'102	103'047'730	111'074'497	119'057'535
Investitionsanteil	9%	6%	8%	15%

* Einmaliger Sondereffekt 9,186 Mio. Franken (2016) Darlehen Spital Männedorf AG.

Der Investitionsanteil zeigt die Bruttoinvestitionen in Prozent der konsolidierten Ausgaben und damit die Aktivität im Bereich der Investitionen.

Werte bis 10%	=	schwache Investitionstätigkeit
Werte 10%-20%	=	mittlere Investitionstätigkeit
Werte 20%-30%	=	starke Investitionstätigkeit
Werte über 30%	=	sehr starke Investitionstätigkeit

Erläuterung der Vorlage

Simon Hämmerli, Finanzvorstand, erläutert mit einer Präsentation die Jahresrechnung 2019. Es sei ein guter Abschluss. Der Steuerertrag liege deutlich über Budget. 2019 sei ein fantastisches Jahr für die Wirtschaft gewesen. Dank der Disziplin der vergangenen Jahre präsentiere sich der Finanzhaushalt solide. Der Gemeinderat gehe davon aus, dass die Covid-Pandemie im laufenden Jahr kein grosses Loch in die Gemeindekasse reissen werde.



Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, führt aus, dass die Gemeinde in den vergangenen Jahren nicht viel in grosse Projekte investiert habe und dadurch die Verschuldung habe abbauen können. Die RPK hoffe, dass Covid-19 keine Steuereinbrüche zur Folge habe. Er bedanke sich bei Gemeinderat und Gemeindeverwaltung für die gute Zusammenarbeit. Er empfiehlt, die Jahresrechnung 2019 anzunehmen.

Diskussion

Rafael Mörgeli, Bahnhofwiese 20, Stäfa, Präsident SP Stäfa, freut sich über das gute Rechnungsergebnis. Die SP empfehle die Jahresrechnung zu genehmigen. Dennoch sei er der Ansicht, dass es die Gemeinde verpasst habe in den vergangenen Jahren Projekte zu planen. Er befürchte, dass nun die Zeit fehle, Projekte zu planen und auch umzusetzen, bevor wieder finanziell schlechtere Zeiten kommen würden. Nicht zum Thema fügt er an, dass Anfang 2020 der Gemeinderat die Gemeindegzuschüsse um 1/3 reduziert habe und hoffe, dass der Gemeinderat auf diesen Entscheid zurückkomme oder der Bezirksrat den Entscheid korrigiere.

Abstimmung

Die Jahresrechnung 2019 wird mit einer Gegenstimme genehmigt.

Beschluss

1. Die Jahresrechnung 2019 wird mit folgendem Ergebnis genehmigt:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	119'324'233.00
Gesamtertrag	Fr.	127'042'993.59
Ertragsüberschuss	Fr.	7'718'760.59

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben	Fr.	10'015'844.51
Einnahmen	Fr.	3'889'868.53
Nettoinvestitionen	Fr.	6'125'975.98

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben	Fr.	203'936.03
Einnahmen	Fr.	0.00
Nettoinvestitionen	Fr.	203'936.03

Bilanz

Bilanzsumme	Fr.	290'162'266.52
--------------------	------------	-----------------------



2. Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von Fr. 7'718'760.59 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 194'156'549.21.



Beschluss-Nr.	GDV-2020-4
Titel	Schule Stäfa, Entwicklungsprojekt 2030 Erlass eines Masterplans; Ablehnung
Gesch.-Nr.	2016-56
Registratur	28 Liegenschaften, Grundstücke 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph 28.03.20 Gmde-Liegenschaften Verwaltungsvermögen 28.03.20.330 Liegenschaften VV Allgemein
IDG-Status	nicht festgelegt
Mitwirkende	
Ausstand	
Versand	
Korrespondenz	Projektleiter Hochbau Tel. 044 928 77 67, E-Mail: philipp.thiedau@staefa.ch

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Für die bauliche und räumliche Entwicklung der Schule Stäfa wird ein Masterplan 2030 in der Fassung gemäss Anhang erlassen.
2. Der Masterplan 2030 ist für die in ihm geregelten Vorhaben und Sachbereiche für Gemeinderat und Schulpflege verbindlich. Vorbehalten bleiben die späteren Entscheide in Gemeindeversammlungen oder an Urnenabstimmungen zu den Vorlagen des Gemeinderats zur Umsetzung des Masterplans.
3. Vom Masterplan Schule Stäfa 2030 darf abgewichen werden, wo die Verhältnisse, bedeutsame tatsächliche Veränderungen in den Planungsannahmen, die Sachbereiche betreffende Änderungen im übergeordneten Recht oder wesentliche wirtschaftliche Gründe das erfordern. Über solche Abweichungen beschliesst der Gemeinderat in eigener Kompetenz. Sind weitergehende Änderungen des Masterplans erforderlich, stellt der Gemeinderat Antrag an die Gemeindeversammlung.
4. Ziff. 1 bis 3 dieses Beschlusses gelten ab Erlasszeitpunkt und längstens bis 31. Dezember 2035.
5. Die mit der Jahresrechnung 2018 bereits gebildete Vorfinanzierung von vier Mio. Franken für die Schulraumentwicklung 2030 wird nachträglich bewilligt.



Vorlage in Kürze

Der heute vorgeschlagene Masterplan skizziert die räumliche Entwicklung der Schule Stäfa bis 2030. Grundlage bildet die sogenannte «Strategie Centro», die besagt, dass die beiden peripheren Schulstandorte «Beewies» und «Moritzberg» bezüglich ihrer Kapazitäten fixiert werden und das «Zentrum» – die Schulanlagen Kirchbühl Nord, Kirchbühl Süd und Obstgarten – die Schwankungen aufnehmen soll. Dem Masterplan ist eine moderate Entwicklung der Schülerzahlen zugrunde gelegt. Als zentrale Planungsannahme für den Raumbedarf im Jahr 2030 wird von 15 Klassen (heute: 12) im Kindergarten und von 41 Klassen (heute: 38) in der Primarschule ausgegangen.

Für die schulergänzende Betreuung wird im Masterplan die Kapazität bis 2025 um 30% aller Kinder der Primarschule und der Kindergärten (rund 228 Schülerinnen und Schüler) im Verhältnis zum Bedarf heute erhöht (heute: rund 154 Schülerinnen und Schüler). Weiter sind im Masterplan Gruppenräume im Trakt West des Schulhauses Beewies sowie eine Teilsanierung und Erweiterung inkl. Ersatz Kindergartenpavillon beim Schulhaus Moritzberg vorgesehen. Für das Zentrum sind u.a. eine Umnutzung des Pavillons am Friedhof zum Doppelkindergarten, der Neubau eines Lehrschwimmbeckens sowie die Sanierung und Umnutzung des Mehrzweckgebäudes Tränkebach für die schulergänzende Betreuung beabsichtigt.

Die Investitionskosten für die kurzfristigen Massnahmen (bis 2025) werden grob auf 21 bis 27,5 Mio. Franken geschätzt. Diese Massnahmen wurden genauer definiert und sind im Gegensatz zu den mittel- bis langfristigen weniger abhängig von der Entwicklung der Schülerzahlen. Nicht berücksichtigt in dieser Schätzung sind die Instandhaltungsarbeiten sowie bauliche Anpassungen an allen Schulstandorten.

Der Masterplan ist ein langfristiges Planungsinstrument, an dem ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Er hat hohe Investitionen zur Folge. Er soll darum der Gemeindeversammlung zum Erlass vorgeschlagen werden. Stimmt die Gemeindeversammlung dem Erlass zu, wird der Masterplan für die Behörden verbindlich. Der Gemeinderat wird zu gegebener Zeit die jeweiligen zur Umsetzung nötigen Vorlagen wie Wettbewerbs-, Planungs- oder Ausführungskredite wieder zur Bewilligung vorlegen, über die die Stimmberechtigten frei entscheiden können.

Aus Sicht von Gemeinderat und Schulpflege ist der Masterplan entscheidend für die vorausschauende Sicherung oder Schaffung der räumlichen Qualität der Schule Stäfa. Für die beiden Behörden steht mit dem Masterplan die Chance im Vordergrund, den Kindern und Jugendlichen in Stäfa optimale Rahmenbedingungen für ein gesundes Durchlaufen der Volksschule zu geben. Ohne Masterplan besteht das grosse Risiko, dass sich die Investitionstätigkeit in einzelne, nicht koordinierte Vorhaben zerstückelt, die zudem unter dem zwangsläufig zunehmenden Druck der Entwicklung realisiert werden müssen, was selten zu erfolgreicher Ausführung und der angestrebten Qualität führt. Gemeinderat und Schulpflege empfehlen daher der Gemeindeversammlung, den Masterplan 2030 verbindlich zu erlassen.



Beleuchtender Bericht

1. Vorgeschichte

Für die Weiterentwicklung der Kindergärten, der Primar- und der Sekundarschule, inklusive der Tagesstrukturen (Mikado), hat die Schulpflege Stäfa im Jahr 2014 der Basler & Hofmann AG, Zürich, den Auftrag erteilt, eine umfassende Schulraumplanung mit Zeithorizont Jahr 2030 auszuarbeiten. Der Schlussbericht wurde im Juli 2016 vorgelegt. Der darin definierten Raumentwicklung hat die Schulpflege am 17. Mai 2016 zugestimmt, der Gemeinderat am 29. November 2016. Der Gemeinderat bestimmte damals die Projektorganisation und leitete eine Überprüfung der geplanten Investitionen ein.

Für die Prüfung wurde im April 2017 die WIFpartner AG, Zürich, als Bauherrenberaterin beauftragt. Zusammen mit dem eingesetzten Projektausschuss entstanden bis März 2018 Ergänzungen zum Schlussbericht der Basler & Hofmann AG vom Juli 2016. Unter anderem wurden verifizierte Grundlagen, Randbedingungen sowie die Nutzung der Raumreserven in der Schuleinheit Obstgarten aufgezeigt. Gleichzeitig gibt der Zusatzbericht vom März 2018 Auskunft über das noch zusätzlich bereitzustellende Raumangebot sowie Standorte und Anzahl Klassen im Endausbau. Weiter wurden darin künftige Schritte für die Umsetzung der Schulraumplanung 2030 umschrieben.

Basierend auf dem Zusatzbericht der WIFpartner AG wurde am 18. Juni 2018 für die Machbarkeits- und Vorstudien ein Rahmenkredit von 754'000 Franken bei der Gemeindeversammlung beantragt und in der Folge bewilligt. Für alle geplanten Massnahmen wurde damals mit einem Investitionsvolumen von etwa 30 Mio. Franken gerechnet. Auf denselben finanziellen Umfang schätzte man zusätzlich die Instandsetzungsmassnahmen. Mit dem beantragten Kredit war beabsichtigt, in den Schulanlagen die Machbarkeit von Standort- und Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen sowie das Mengengerüst der Erweiterung zu definieren. Für die Weiterbearbeitung konkreter Teilprojekte war beabsichtigt, bei der Gemeindeversammlung oder mittels Urnenabstimmung die nötigen Mittel zu beantragen.

2. Ausgangslage

2.1 Bedarf

Für die Weiterbearbeitung der Machbarkeits- und Vorstudien wurde im Juli 2018 die EBP Schweiz AG, Zürich, beauftragt. Mit der Vorstudie wurden die Ausbaupotenziale für die Realisierung des zusätzlichen Raumbedarfs der Schulanlagen in zwei Phasen aufgezeigt, in Varianten vertieft und nach definierten Kriterien entschieden. Als erster Schritt wurden unterschiedliche Nutzungskombinationen aufgezeigt und anhand von Ausschlusskriterien reduziert. Die zugrunde gelegte Schulraumprognose reicht bis ins Jahr 2030 und basiert auf den Zahlen vom Jahr 2019. Für die Anzahl Klassen an den verschiedenen Standorten resultiert daraus im Langfristhorizont folgende Belegung:



Belegung	Moritzberg		Beewies		Zentrum		Total	
	IST 2019	2030	IST 2019	2030	IST 2019	2030	IST 2019	2030
Primarschule	9	9	10	9	19	26	38	44
Sekundarstufe	0	0	0	0	16	18	16	18
Kindergarten	3	4	4	4	6	8	13	16
Total	12	13	14	13	41	52	67	78
Mikado SuS	33	130	70	130	78	340	181	600

Abbildung 1: Anzahl Klassen und Standorte gemäss Schule Stäfa und Schulraumplanung 2030; Zusatzbericht strategische Planung April 2018

Zudem geht die Schulraumplanung davon aus, dass langfristig 50% aller Kinder der Primarschulen und Kindergärten ein Mikado-Angebot (Hort, Mittagstisch, Betreuung während Randstunden) beanspruchen. Dieses beabsichtigte Angebot generiert einen erheblichen Flächenbedarf, was in jeglicher Hinsicht eine Herausforderung darstellt und den zusätzlichen reinen Schulraumbedarf deutlich übersteigt. Weiter soll für die Schwimmbildung gemäss Lehrplan 21 ein Lehrschwimmbecken erstellt werden. Für die einzelnen Schulstandorte wurden die folgenden Varianten zur Weiterbearbeitung empfohlen.

2.2 Schulstandort Moritzberg

Am Standort Moritzberg war im Rahmen der damaligen Vorstudie beabsichtigt, die Kindergärten im Haus «Moritzli» unterzubringen, um das Gebäude ideal zu nutzen und so bauliche Eingriffe zu minimieren. Mit einer etappenweisen Umsetzung des Mikados als Modulbau wird der unsicheren Entwicklung der Bedarfswahlen Rechnung getragen. Der Modulbau soll eine flexible Nutzung garantieren und einen allfälligen Primarschulbedarf abdecken.

2.3 Schulstandort Beewies

Für die Anlage Beewies war beabsichtigt, die benötigten Mikado-Flächen auf Pausenplatzniveau anzuordnen, um Synergien mit den weiteren Nutzungen zu ermöglichen, keine Landreserven zu beanspruchen und die Umsetzung ohne Provisorien zu realisieren.

2.4 Schulstandort Zentrum

Im Zentrum empfahl der Projektausschuss eine Konzentration der Nutzungen im Kirchbühl Nord und einen Ersatz oder die Sanierung des Mehrzweckgebäudes Tränkebach zur Umsetzung. Diese Variante sollte geringe räumliche Distanzen ermöglichen und so die betrieblichen Rahmenbedingungen sowie die Stärkung des Zentrums begünstigen. Sie bedingt im Idealfall einen Ersatzneubau für das Gebäude Tränkebach, was sich schwierig darstellt, da es sich um ein kantonales Inventarobjekt handelt.

Im Schlussbericht der Vorstudien vom Juni 2019 der EBP Schweiz AG wurde empfohlen, einen Masterplan Schule Stäfa 2030 auf der Basis der Vorstudien zu erarbeiten. Darin sollten über alle Flächen und Standorte die aktuellen Belegungen und der Ist- sowie der Sollzustand 2030 mit allen Zwischenschritten dargestellt werden. Ziel war es, der Schule und der Gemeinde ein Arbeitsinstrument an die Hand zu geben, das für alle weiteren Schritte fortgeschrieben werden kann.



Für das Mehrzweckgebäude Tränkebach wurde empfohlen, in den Dialog mit der Kantonalen Denkmalpflege einzusteigen, um herauszufinden, wie weit die Entwicklungskonzepte Zentrum/Tränkebach mit einem weitgehenden Schutz des Gebäudes vereinbar sind. Für die schulergänzende Nutzung Mikado sollte eine vertiefte Analyse der Entwicklung der Bedarfszahlen erfolgen. Idealerweise ist eine Differenzierung des Bedarfs auf die Nutzungen Mittagstisch und Betreuung anzustreben. Zudem sollten synergetische Nutzungsmöglichkeiten von Schul- und Sporträumen geprüft werden, sodass der tatsächliche Bedarf an Flächen erhärtet werden kann. Die Erkenntnisse dienen letztlich der Festlegung der Etappierung der Mikado-Angebote an den drei Standorten.

Mit der Erstellung des Masterplans wurde die EBP Schweiz AG im März 2019 beauftragt. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Beschluss und beabsichtigt, den Stimmbürgern die gesamte Entwicklung der Schule 2030 darzulegen und aufzuzeigen, welche Projekte wo und wann angedacht werden und mit welchem Kostenrahmen gerechnet werden muss.

3. Masterplan

3.1 Rahmenbedingungen, Bedarf

Auf der Basis der beschriebenen Vorstudien wurde der heute zum Erlass vorgeschlagene Masterplan erarbeitet. Mit diesem legt die Gemeindeversammlung die Strategie für die erforderliche Schulraumerweiterung in Stäfa fest und können nächste Projekte zur Umsetzung an den drei Schulstandorten «Beewies», «Zentrum» und «Moritzberg» freigegeben werden.

Für die Erarbeitung des Masterplans und der enthaltenen Teilprojekte wurden in einem ersten Schritt die Rahmenbedingungen aus den Vorstudien mit dem Projektausschuss reflektiert und vertieft. Dazu gehören folgende Themen:

- Der Masterplan wird auf zwei Entwicklungshorizonte ausgelegt, zum einen aufgrund der bereits heute gefestigten Schülerzahlen bis 2025 und zum anderen auf der Basis von Prognosen für 2030. Für den Horizont 2025 wurden die Entwicklungsschritte abschliessend fixiert. Für den Entwicklungshorizont 2030 wurden sie skizziert.
- Die Definition des Schulraumbedarfs erfolgte anhand einer groben Prognose der Schulpflege zu den aktuellen Schüler- und Geburtenzahlen, von Zahlen des statistischen Amtes des Kantons Zürich sowie Prognosen der Firma Basler & Hofmann AG. Die Prognose reicht bis ins Jahr 2030 und basiert auf den Zahlen vom Jahr 2013/14. Diese wurden in den beiden Entwicklungsszenarien «moderat» und «hoch» formuliert.



Themen / Stufen	Schuljahr 2013/14	Schuljahr 2025/26 moderat	Schuljahr 2025/26 hoch	Schuljahr 2030/31 moderat	Schuljahr 2030/31 hoch
Anzahl Einwohner (B&H)	13'900	15'288	16'223	15'909	17'306
Anzahl Einwohner (Stat. Amt Kt ZH)		15'892		16'455	
Kindergärten	13	14	16	15	17
Primarschule (inkl. Kleinklassen)	36	40	44	41	47
Sekundarschule (inkl. ISR Klasse)	16	17	19	18	20

Abbildung 2: Übersicht Schülerprognosen mit den Szenarien «moderat» und «hoch»

Der Schulraumplanung wird die moderate Entwicklung der Schülerzahlen zugrunde gelegt. Dies aufgrund der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO), die nicht vor 2025 in Kraft treten wird, sowie Korrekturen des statistischen Amtes des Kantons Zürich.

Daraus ergeben sich für die Anzahl Klassen an den drei Standorten folgende Belegungen mit Zeithorizont 2025:

Belegung	Beewies		Zentrum		Moritzberg		Total		**2030
	IST 2019	2025	IST 2019	2025	IST 2019	2025	IST 2019	2025	
Primarschule	10	10	19	21	9	9	38	40	41
Sekundarstufe	0	0	16	17	0	0	16	17	18
Kindergarten	4	4 *	5	6	3	4	12	14	15
Klassen PS/KIGA/SEK	14	14	40	44	12	13	66	71	74
Klassen PS/KIGA	14	14	24	27	12	13	50	54	56

Abbildung 3: Anzahl Klassen und Standorte gemäss Schule Stäfa und Schulraumplanung 2025

* Beim 4. Kindergarten handelt es sich um den Tageskindergarten Üllikon, der für die Auslastung der schulergänzenden Betreuung an den Standorten nicht mitgerechnet wird.

** Gemäss Strategie «Centro» wird der Zuwachs ab 2025 im Zentrum aufgefangen.

Für alle drei Standorte konnten verschiedene Flächenpotenziale identifiziert werden, die auch über den Entwicklungshorizont 2025 hinaus Kapazitäten für die Entwicklung der Schule Stäfa bieten.

Auf den ursprünglich beabsichtigten Neubau im Zentrum, zur Deckung des wachsenden Schulraumbedarfs, kann verzichtet werden. Dies wird möglich aufgrund der geringer ausfallenden Bedarfsentwicklung – moderat anstelle hoch – und in Kombination mit dem zusätzlichen Flächenpotenzial im Obstgarten, das auch längerfristig genutzt werden kann. Auf einen Schulhausneubau kann so lange verzichtet werden, bis die Schule Stäfa einen veränderten Bedarf nachgewiesen hat.



- Der Bedarf Mikado (schulergänzende Betreuung) wurde analysiert und aus den Erfahrungszahlen der vergangenen fünf Jahre abgeleitet. Die Erfahrungszahlen zeigen ein moderates Wachstum bis Stagnation. Massgebend ist der Standort Moritzberg mit den höchsten prozentualen Bedarfswerten. Darauf basierend hat die Schulpflege entschieden, die Kapazitätsplanung für das Mikado-Angebot bis 2025 zukünftig auf 30% aller Kinder der Primarschule und der Kindergärten (ohne Tageskindergarten Ülikon) auszuliegen.

Massgeblich für die Gesamtflächenberechnung Mikado ist damit die Nachmittagsbelegung, multipliziert mit 4 m² pro Kind (SuS). Entsprechend resultieren für die Nutzung Mikado an den drei Standorten die folgenden Flächen:

	Beewies	Moritzberg	Zentrum
SuS Mittag (2019 + 30%)	56	56	116
SuS Nachmittag (75% von Mittag)	42	42	87
Fläche Essraum (SuS Mittag/2x1.5m ²)	42	42	87
Fläche Betreuung (SuS NM x 4m ² - Essraum)	126	126	261
Fläche Mikado Total (SuS NM x 4m²)	168	168	348

Abbildung 4: Anzahl Schülerinnen und Schüler Mikado pro Standort und Berechnung des daraus resultierenden Flächenbedarfs

Für die Mikado-Flächen konnte eine Berechnungsgrundlage definiert werden, die auf einem 2-Schicht-Betrieb beim Mittagessen beruht und für die Betreuung auf räumliche Synergien zurückgreift. Zusammen mit der Reduktion von 50% auf 30% der Kinder, die das Angebot nutzen, konnten die Massnahmen den Flächenbedarf Mikado reduzieren. Der reduzierte bzw. optimierte Bedarf ermöglicht, dass die Mikado-Flächen im Beewies bis 2025 nicht ausgebaut werden müssen und das Mehrzweckgebäude Tränkebach als reines Mikado-Haus den Bedarf im Zentrum decken kann.

- Es wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf kontinuierlich durch die Schulpflege überprüft werden muss und allenfalls Korrekturen zu den geplanten Schritten eingeleitet werden müssen. Der Masterplan definiert teilweise Vorbedingungen, die erfüllt sein müssen, damit Massnahmen eingeleitet werden. Er ist jedoch nicht abschliessend. Dementsprechend muss er mit der Bedarfsprüfung allenfalls vorrausschauend korrigiert werden.
- Die vorgesehenen Schritte in der Schulraumentwicklung wurden so ausgelegt, dass diese voraussichtlich ohne den Einsatz von Provisorien erfolgen können. Einzig der Umbau bzw. Neubau des Mehrzweckgebäudes Tränkebach bedarf einer provisorischen Lösung.



4. Teilprojekte, Massnahmen

4.1 Abgrenzung

Nachfolgend wird die Planung der Teilprojekte pro Schulstandort chronologisch zusammengefasst wiedergegeben. Die notwendigen Vorarbeiten wie Projektdefinition und Auswahlverfahren bis zum Kreditantrag sind jeweils vorgängig abzuschätzen und einzurechnen. Das Vorgehen setzt eine kontinuierliche Bedarfsprüfung und fristgerechte Bestellung der Schulpflege voraus. Teilprojekte, bei denen der Bedarf nicht gesichert ist und keine konkrete Bestellung vorliegt, sind separat aufgeführt.

4.2 Schulstandort Beewies

B1: Gruppenräume Trakt West

Kredit Projektierungskredit 2020 (GR)
Inbetriebnahme Schuljahr 2022/23

Teilprojekte ohne konkrete Bestellung:

- Gruppenräume Trakt Ost, zurückgestellt auf Wunsch der Schule (B2)
- Umzug Forscherraum Mint, Reduktion Beewies auf 9 Klassen notwendig (B3)
- Erweiterung Mikado mit evtl. Ersatz Turnhalle, Nachweisbedarf (B4)

4.3 Schulstandort Zentrum

Z1: Bezug Obstgarten

Kredit Projektierungskredit 2020 (GR)
Inbetriebnahme Schuljahr 2021/22

Den ersten Entwicklungsschritt im Zentrum bildet der Bezug von Klassenzimmern im Schulhaus Obstgarten durch die Primarschule. In diesem Schulhaus besteht ein freies Nutzungspotenzial von rund sechs Unterrichtszimmern. Durch die Aufteilung der Primarschule auf die Schulareale Kirchbühl und Obstgarten kommt der Tränkebachstrasse eine besondere Bedeutung zu. Der Projektausschuss hat festgelegt, dass mit dem Masterplan auch eine sichere Querung der Tränkebachstrasse sichergestellt werden soll (z.B. Ausbau Fussgängerübertritt, Entflechtung mit Fussgängerbrücke etc.). Aufgrund dieser Sicherheitsbedenken wurde in das Bushaltestellenprojekt der Abteilung Tiefbau eine Optimierung des Fussgängerstreifens integriert.

Z2: Pavillon Kindergarten (beim Friedhof)

Kredit Ausführungskredit September 2020 (GV)
Inbetriebnahme Schuljahr 2021/22

Z3: Lehrschwimmbecken

Kredit Wettbewerbskredit September 2020 (GV)
Inbetriebnahme Schuljahr 2025/26

Die Dringlichkeit konnte durch die Verlängerung der Nutzung des Lehrschwimmbeckens im Schulinternat Redlikon bis mindestens Juli 2025 reduziert werden. Der Neubau für das Lehrschwimmbecken am Standort Geimoos soll jedoch als unabhängiges Projekt sofort angegangen werden.

**Z4: Kirchbühl Nord**

Kredit 2020 (GR)
Inbetriebnahme Schuljahr 2022/23

Z5 / Z6: Kirchbühl Süd – Etappe 1 und 2

Kredit 2020 (GR)
Inbetriebnahme Schuljahr 2022/23

Z7: Tränkebach Mikado-Haus

Kredit offen
Inbetriebnahme Schuljahr 2026/27

Das bestehende Mehrzweckgebäude Tränkebach soll neu als «Mikado-Haus» genutzt werden. Das heutige Jugendzentrum «Domino» kann weiterhin unabhängig im Untergeschoss funktionieren, dies gilt auch für den Kommandoposten des Gemeindeführungsstabs. Es besteht auch über das Jahr 2025 hinaus Nutzungspotenzial, um die Kapazitäten für die Mikado-Nutzung auszubauen. Als künftiges Flächenpotenzial sollte bei einer Sanierung das Dach des Gebäudes, mit seiner heute nicht nutzbaren Aussenfläche, im Sinne einer vorausschauenden Planung geprüft und wenn möglich nutzbar gemacht werden. Das Mehrzweckgebäude Tränkebach ist im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte des Kantons Zürich. In einem ersten Schritt sollen im Dialog mit der Denkmalpflege über eine Zustandsanalyse und Testplanung Potenziale und Risiken ermittelt werden.

Teilprojekte ohne konkrete Bestellung:

- Kirchbühl Nord, Süd, ehemaliges Schulverwaltungsgebäude, Raumbedarf 2030 decken (Z8)
- Ausbau Kindergarten, Nachweisbedarf; hier bieten sich allenfalls bauliche Synergien mit einer Sanierung Kirchbühl Nord an (Z9).
- Ausbau Primarschule nach 2025, Nachweisbedarf (Z10)

4.4 Schulstandort Moritzberg

Am Standort Moritzberg soll zusammen mit der Entwicklung des Schulraums eine Bereinigung der Nutzungen vorgenommen werden. Die einzelnen Teilprojekte am Schulstandort Moritzberg bauen aufeinander auf, dementsprechend ist das vorherige Teilprojekt jeweils die Vorbedingung. Es wird ein Planungs- sowie ein Ausführungskredit über alle Teilprojekte zu beantragen sein.

M1: Reserven generieren

Kredit Projektierungskredit September 2020 (GV)
umfasst alle folgenden Teilprojekte
Inbetriebnahme Schuljahr 2021/22

Zu Beginn werden interne Rochaden umgesetzt, um für die anstehenden Umbauten im Moritzli und den Abbruch des Pavillons Kiga Raumreserven zu generieren.

M2: Kiga Moritzli – Etappe 1

Inbetriebnahme nach Sportferien 2022

Umbau des 1. Obergeschosses im Moritzli zu Kindergärten, damit der ältere Pavillon abgebrochen werden kann.

**M3: Neubau Mikado-Pavillon**

Inbetriebnahme Schuljahr 2022/23

M4: Kiga Moritzli – Etappe 2

Inbetriebnahme nach Sportferien 2023

Das Moritzli wird nach der Etappe 2 als reines Kindergartengebäude genutzt.

M5: Ehemalige Hauswartwohnung

Inbetriebnahme nach Sportferien 2023

Das Mikado in der ehemaligen Hauswartwohnung wird in den Neubau Mikado-Pavillon (M3) gezügelt, damit die Schulleitung und Therapieräume hier untergebracht werden können.

M6: Umbau Schulgebäude

Inbetriebnahme Schuljahr 2023/24

Umbau des heutigen Büros der Schulleitung in ein Klassenzimmer mit Gruppenraum.

5. Kosten

Für alle drei Schulstandorte wurden auf der Basis der Teilprojekte Grobkostenschätzungen mit einer Genauigkeit von $\pm 30\%$ erstellt. Dabei wurden die kurzfristigen Massnahmen (bis 2025) genauer definiert und die Kosten dazu aufgestellt. Die mittel- bis langfristigen Massnahmen sind abhängig von der weiteren Entwicklung der Schülerzahlen. Diese sind zurzeit noch sehr schwierig vorherzusagen; eine Grobkostenschätzung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Es resultieren Investitionskosten für die kurzfristigen Massnahmen von 21 bis 27,5 Mio. Franken. Nicht berücksichtigt in dieser Schätzung sind die Instandhaltungsarbeiten sowie bauliche Anpassungen an allen Schulstandorten. Nachfolgend werden die Kostenspannen pro Standort erläutert.

Die für den Schulstandort Beewies kurzfristig angedachten baulichen Massnahmen umfassen das Projekt «Anbau Gruppenräume Trakt West». Daraus resultieren Investitionskosten zwischen 1,8 und 2,3 Mio. Franken.

Für den Schulstandort Zentrum umfassen die kurzfristig angedachten baulichen Massnahmen die Teilprojekte «Anbau Kindergartenpavillon Friedhof» und der «Neubau Lehrschwimmbecken». Daraus resultieren Investitionskosten zwischen 11,3 und 14,5 Mio. Franken.

Die für den Schulstandort Moritzberg kurzfristig angedachten baulichen Massnahmen umfassen die Teilprojekte «Anpassungen Schulgebäude» inkl. «Ersatz der Wärmezeugung», «Umbau Moritzli», «Neubau Mikado» sowie die Anpassungen der «Aussenräume». Darin enthalten sind auch die anstehenden Unterhaltsarbeiten. Daraus resultieren insgesamt Investitionskosten von 8,1 bis 10,5 Mio. Franken.

Mit dem Masterplan liegen keine konkreten Projekte vor. Daher können Positionen wie die Tiefe der Eingriffe in den Bestand usw. nicht abschliessend quantifiziert und berücksichtigt werden. Die Schätzung basiert auf Benchmarks, die zudem projektspezifische Eigenheiten wie Erdbebensicherheit, Altlastensanierung usw. nur ungenügend wiedergeben können.



6. Vorfinanzierung

In der Jahresrechnung 2018 wurde – wie mit dem damaligen Budget vorgesehen – eine Vorfinanzierung für die Schulraumentwicklung in der Höhe von 4 Mio. Franken gebildet. Die Revision hat bei der Revision der Jahresrechnung darauf aufmerksam gemacht, dass diese Vorfinanzierung nicht nur über Budget bzw. Rechnung gebildet werden können, sondern einen ausdrücklichen Beschluss der Stimmberechtigten erfordert. Daher wird der heutige Beschluss zum Masterplan, dem grundsätzlichen Charakter für die Schulraumentwicklung zukommt, mit der nachträglichen Bewilligung der Vorfinanzierung ergänzt.

7. Termine und Prozesse

Die beschriebenen Teilprojekte pro Schulstandort konnten je nach Status der Bestellung bereits terminlich fixiert werden. Die vorgesehenen Termine und Prozesse für die Umsetzung sind im folgenden Terminprogramm mit dem ersten Kreditantrag und der Inbetriebnahme verortet.

Schulstandort	Projekt	Jahr	2021				2022				2023				2024				2025				2026			
			Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Schulstandort Beewies	Anbau Gnappendürme Trakt West	(13)	FK	Planung		AK	Ausführung		Bezug																	
Schulstandort Zentrum	Revillon Kiga (Freihof)	(22)	AK	Plan-/Ausführung		Bezug																				
	Neubau Lehrschwimmbekken	(23)	WK	Wettbewerb		Planung / Ausschreibung			AK offen*		Ausführung										Bezug					
	Umbeuten und Rochaden KBS/KBN	(24) (25) (26)	FK	Planung / Ausschreibung		Ausführung																				
	Sanierung Trankebach	(27)		Abhängigkeiten mit Denkmalpflege zu klären																				Bezug		
Schulstandort Moritzberg	Neubau MIKADO (Modulbau)	(33)		Planung		AK	Ausschreibung / Ausführung																		Bezug	

Der vorgesehene Ablaufplan ist sehr ambitioniert. Provisorien sind gegenwärtig nicht vorgesehen. Die einzelnen Schritte sind eng getaktet und stark voneinander abhängig. Eine entsprechend sorgfältige Planung und Flexibilität der Beteiligten ist zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebs notwendig.

8. Stellungnahme der Schulpflege

Die Schulpflege Stäfa hat am 21. Januar 2020 ihre vorbehaltlose Zustimmung zum «Masterplan Entwicklungsprojekt Schule Stäfa 2030» gegeben. Die betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Schule wurden informiert. Am meisten Bedenken wurden bezüglich des Umzugs von Primarschulclassen in den Obstgarten geäußert.

9. Schlussbemerkungen

Im Laufe der Bearbeitung der Schulraumplanung hat sich immer wieder gezeigt, dass sich die Belegungen der Schule an den Standorten häufig verändern und sich daher Massnahmen nicht immer eindeutig definieren lassen. Dem Masterplan könnte daher entgegnet werden, dass er aufgrund des sich verändernden Bedarfs unnötig ist und nur Planungsmittel verbraucht



hat. Der Gemeinderat betrachtet den Masterplan jedoch als wichtiges Instrument, das es erlaubt, allen Beteiligten eine Übersicht über die aktuelle Belegung und die nächsten Schritte der Schulraumerweiterungen zu geben.

Der Masterplan ist bewusst aufgrund der zu erwartenden dynamischen Entwicklung auf zwei Zeithorizonte ausgelegt. Zum einen basierend auf gefestigten Schülerzahlen bis 2025 und zum zweiten auf der Basis von Prognosen bis 2030. Für den Horizont 2025 wurden die Entwicklungsschritte abschliessend fixiert, für den Entwicklungshorizont 2030 wurden diese perspektivisch skizziert. Für die Schule resultiert daraus die Pendenz, den Bedarf kontinuierlich zu überprüfen und wenn nötig Korrekturen zu den geplanten Schritten auszulösen. Die im Masterplan enthaltenen Projekte stellen für die Gemeinde gesamthaft eine grosse Herausforderung dar. Mit den kontinuierlichen Überprüfungen soll daher sichergestellt werden, dass bedarfsgerecht reagiert wird, ohne Schulraum auf Vorrat zu erstellen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der heute vorgeschlagene Masterplan ein wertvolles und notwendiges Instrument darstellt, das den Schulraumbedarf bis 2030 transparent skizziert. Die langfristige und flexible Planung erlaubt es, dass Schulbauprojekte mit hohen Vorlaufzeiten bedarfsgerecht realisiert werden können und zugleich auf die tatsächliche Entwicklung reagiert werden kann. Für kommende Planungen und Realisierungen wird der Gemeinderat, wie heute, die nötigen finanziellen Mittel der Gemeindeversammlung (oder Urnenabstimmung) zur Abstimmung vorlegen. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Antrag zum Masterplan anzunehmen.

Erläuterung der Vorlage

Christian Haltner, Gemeindepräsident, erläutert, dass es bei diesem Antrag um eine Vorlage gehe, über die mit Ja oder Nein entschieden werden könne. Der Masterplan sei ein strategisches Planungsinstrument der Behörden. Dieser habe wesentliche innere Abhängigkeiten und enthalte Detailregelungen, die nicht zu einer Gemeindeversammlung gehörten. Es gehe insofern darum, eine Stossrichtung abzusegnen oder eben abzulehnen. Die späteren Umsetzungsvorlagen zum Masterplan dagegen würden wieder der Gemeindeversammlung unterbreitet, wenn die Kostenfolgen über der Kompetenz des Gemeinderats lägen und dort könnten dann im normalen Rahmen Anträge dazu gestellt werden.

Cristina Würsten, Schulpräsidentin, stellt die betrieblichen Elemente des Masterplans vor.

Andreas Utz, Hochbauvorsteher, erläutert die im Masterplan skizzierten Umsetzungsobjekte in den einzelnen Schuleinheiten. Darüber hinaus erklärt er, dass der Masterplan auf der Strategie "Centro" basiere, die Schulhäuser Beewies und Moritzberg zu entlasten und daher Schulräume im Zentrum, also Schulanlagen Obstgarten, Kirchbühl Süd und Nord, anzusiedeln. Wenn die heute in der Schulanlage Obstgarten vorhandenen und leerstehenden Raumreserven nicht genutzt würden, müsse ein neues Schulhaus gebaut werden.

Christian Haltner, Gemeindepräsident, teilt mit, dass die Rechnungsprüfungskommission Annahme der Vorlage empfehle.



Diskussion

Renate Salzgeber, Unterächer 12, Stäfa, erklärt namens der SP Stäfa, dass es offensichtlich sei, dass ein dringender Handlungsbedarf bei der Schule Stäfa bestehe. Es sei wichtig und richtig, dass überlegt werde, in welche Richtung die Schule gehen müsse, örtlich, baulich, konzeptionell. Was fehle sei ein inhaltliches Konzept. Es würden Visionen und inhaltliche Veränderungen wie Tagesschulen oder die Schule der Zukunft fehlen.

Dorothe Büchel, Rietlirain 11, Ürikon, stellt sich als Sekundarlehrerin Schulhaus Obstgarten vor und führt aus, dass eine Schulraumplanung zum Wohle des Kindes sein solle und dieser Masterplan nur die Argumente der Schulpflege beinhalte. Es lägen ihr sinnvolle Lösungen für Kinder am Herzen. Kinder in der Oberstufe seien auf der Suche nach der eigenen Persönlichkeit und könnten mit Kindern aus der Primarschule nichts anfangen. Sie bräuchten Erwachsene, die ihnen den Weg aufzeigten. Gleichzeitig würden sich Primarschüler in der Umgebung mit Oberstufenschülern nicht wohl fühlen. Weiter müssten zahlreiche Umbauarbeiten, wie ein neuer Spielplatz gebaut werden. Die Raumreserven im Schulhaus Obstgarten würden auch durch die Oberstufenschule gebraucht. Mit den Raumreserven könnte auch die Mittagsbetreuung ausgebaut werden. Eine andere Idee wäre, dass die Schulverwaltung ins Schulhaus ziehen würde, anstelle der Primarschüler.

Barbara Camenzind, Kreuzstrasse 39, Stäfa, stellt sich als langjährige Unterstufenlehrerin vor und erklärt, dass ihr das Wohle der Kinder und der Schule Stäfa am Herzen liege. Die Strategie im Masterplan sehe vor, im nächsten Sommer 4 Primarklassen ins Schulhaus Obstgarten zu zügeln. Für Lektionen wie Turnen oder Logopädie müssten die Schulkinder über die stark befahrene Tränkebachstrasse ins andere Schulhaus wechseln. Die Aufsicht der Kinder sei schwierig und durch den langen Weg würde zu viel Zeit zu Lasten des Unterrichts verloren gehen. Auch für die Lehrer, welche unterschiedliche Fächer unterrichten würden, sei das zügeln zwischen den Schulhäusern zeitaufwendig und mit Stress verbunden. Weiter sei eine Schulgemeinschaft, welche durch eine Strasse getrennt würde, schwierig, da es keine Einheit mehr sei. Die Umgebung im Kirchbühl sei wunderbar für die Kinder. Anders sehe dies im betonlastigen Schulhaus Obstgarten aus. Auch mit dem Bau eines Spielplatzes sei das Schulhaus Obstgarten kein schönes Schulhaus für Primarschüler. Wenn die Stimmbürger diesem Masterplan zustimmen, bedeute dies, dass die Kinder ab Sommer 2021 im Schulhaus Obstgarten zur Schule gehen würden. Mit der Ablehnung könnten die Kinder weiterhin das Schulhaus Kirchbühl besuchen.

Dominique Lorenz, Webereistrasse 10, Stäfa, hat Bedenken, dass seine Tochter für verschiedene Lektionen von einem ins andere Schulhaus wechseln müsse und dann wieder nach Hause. Das werde eine grosse Unruhe geben. Lernen sei am einfachsten, wenn Ruhe herrsche, zu Hause wie auch in der Schule. Er empfiehlt, dem Masterplan nicht zuzustimmen.

Marc Meile, Sternenhaldenstrasse 13, Stäfa, erklärt, dass seine Tochter zur Zeit im Kirchbühl Süd die Schule besuche. Gemäss Masterplan müsste die Tochter ab Sommer im Schulhaus Obstgarten zur Schule gehen. Sein Sohn gehe im Pavillon Kirchbühl in die Schule. Dies sei schwierig, da die Kinder in den Pavillons von den anderen Kindern abgeschnitten seien und so die Kollegen nicht treffen könnten. Auch fehle bei den Pavillons ein entsprechendes Schutzdach. Jetzt mit dem Masterplan würde wieder dieselbe Schulsituation wie bei den Pavillons entstehen.



Hanni Noll, Rietlirain 27, Ürikon, erklärt, dass sie im Schulhaus Obstgarten unterrichte. Im Masterplan seien sehr viele sinnvolle Überlegungen aufgezeigt worden. Unschön sei jedoch, dass das Wohl der Kinder oder zumindest von einem Teil der Kinder nicht im Blickpunkt behalten worden sei. Mit dem Projekt Schulhaus Obstgarten würden zig Mio. Franken investiert werden. Der Wechsel würde 90 Schüler ab Sommer 2021 betreffen, auf 10 Jahre gerechnet wären dies ca. 300 Schüler, welche einen ziemlichen Wechsel erleben würden. Mit dem Verzicht dieser Rochaden und den damit gesparten Umbaukosten und den Kosten für den Neubau Spielplatz, könnten sicher Modulbauten beim Schulhaus Kirchbühl realisiert werden. Ihrer Meinung nach seien betroffene Schüler und Eltern nicht befragt worden. Kein Oberstufenschüler fände es cool, wenn Primarschüler ins Schulhaus kommen würden. Lehrer würden eine solche Durchmischung ebenfalls ablehnen. Die geplante Rochade komme einer Zwangsumsiedlung gleich. Ein gesundes geistiges Heranwachsen müsse in einer angstfreien Umgebung stattfinden können. Zudem würden mit der Besetzung der Raumreserven die Möglichkeiten der Schulentwicklung nicht mehr möglich sein. Sie würde anstelle der Umsiedelung ins Schulhaus Obstgarten einen Modulbau im Kirchbühl befürworten.

Christine Neresheimer, Kreuzstrasse 31, Stäfa, Präsidentin Elternrat, bedankt sich bei allen Lehrpersonen und Fachlehrpersonen für den täglichen Einsatz. Der vorliegende Masterplan würde sicher zu mehr Umteilungsgesuchen führen. Schüler sollten die bestmögliche Ausbildung erhalten, dies sei mit einem Wechsel ins Schulhaus Obstgarten nicht möglich.

Cristina Würsten, Schulpräsidentin, präzisiert, dass mit dem Masterplan entschieden werde, ob die Schulzimmer im Obstgarten der Primarschule zur Verfügung gestellt würden. Sie zeigt Skizzen eines Landschaftsarchitekten, wie das Schulareal Obstgarten aussehen könnte.

Ursula Tschanz, Chapfwiesenstrasse 21, Stäfa, bittet im Namen der FDP Stäfa die Anwesenden, dem Masterplan zuzustimmen. Der Masterplan lege eine Strategie vor. Es sei eine Stossrichtung, welche die Interessen ganz Verschiedener abdecke. Mit dem Masterplan könne zusammen in eine Detailplanung gegangen werden. Sie sei in Gossau zur Schule gegangen, wo ebenfalls verschiedene Schulstufen zusammen in einem Schulhaus untergebracht worden seien. Dies hätte nie zu Problemen geführt.

Martin Clement, Bergstrasse 78, Stäfa, Präsident SVP Stäfa, versteht nicht, weshalb so viel diskutiert werden müsse und erwähnt die Begrenzungsinitiative, über die am 27. September 2020 auf Bundesebene abgestimmt werde.

Andreas Utz, Hochbauvorsteher, erklärt, dass der Gemeinderat den grossen Platz im Kirchbühl Nord nicht verbauen wolle. Dies würde verhindern, dass eine qualitativ hochwertige Schule erhalten und womöglich verbessert werden könne. Dies sei nur mit der Zustimmung zum Masterplan möglich. Neue Fakten könnten jederzeit im Masterplan eingearbeitet werden. Er bittet die Anwesenden, dem Masterplan zuzustimmen.

Christoph Noll, Rietlirain 27, Ürikon, stellt sich die Frage, weshalb über den Masterplan diskutiert werden muss, wenn sowieso alle Umsetzungsprojekte wieder von der Gemeindeversammlung behandelt werden müssten. Er verstehe nicht, weshalb keine Änderungen angebracht werden könnten. Er habe den Eindruck, dass einem Planungsbüro der Auftrag für die Ausarbeitung erteilt worden sei. Kinder, Pädagogen oder andere Betroffene seien aber nicht einbezogen worden. Wenn der Gemeinderat nicht bereit sei, Änderungen anzunehmen, sei es für ihn nicht möglich, dem Masterplan zuzustimmen.



Andreas Utz, Gemeinderat, erklärt, dass es einen Gestaltungsplan Areal Kirchbühl Nord gebe. Dieser bestimme, wo gebaut werden könne und wo nicht. Im Masterplan werde dagegen geregelt, wo Schulraum benötigt werde und gebaut werden könne. Ohne Masterplan würden Projekte min. 5 Jahre bis zur Realisation benötigen. Einzelne Projekte könnten nicht herausgebrochen werden, da alle Projekte zeitlich und teilweise inhaltlich voneinander abhängig seien. Es könne daher nur über den gesamten Masterplan und damit über die Stossrichtung abgestimmt werden.

Marc Meile, Sternenhaldestrasse 13, Stäfa, ist der Ansicht, dass die Bevölkerung hinters Licht geführt werde. Er verstehe nicht, weshalb ein Puzzleteil nicht herausgebrochen werden könne.

Andreas Utz, Gemeinderat, erklärt, dass z.B. die Passerelle, über die später zu entscheiden sei, keinen Teil des Masterplans darstelle. Bei der Passerelle gehe es um sichere Schulwege. Dies seien zusätzliche Anforderungen der Schule.

Ruth Kläy, Eichstrasse 19i, Stäfa, meint, dass genug diskutiert worden sei und stellt den

Ordnungsantrag:

Die Diskussion sei zu beenden und über den Antrag Masterplan abzustimmen.

Christian Haltner, Gemeindepräsident, bringt den Ordnungsantrag von Ruth Kläy sofort zur Abstimmung. Ihm wird bei vereinzelt Gegenstimmen zugestimmt. Gemeindepräsident Christian Haltner erklärt daraufhin die Diskussion für beendet und leitet die Abstimmung ein.

Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderats für das Entwicklungsprojekt Schule Stäfa 2030, Erlass eines Masterplans gemäss Ziff. 1 – 4, wird mit 128 Ja-Stimmen zu 245 Nein-Stimmen abgelehnt.

Der Antrag des Gemeinderats für das Entwicklungsprojekt Schule Stäfa 2030, Erlass eines Masterplans gemäss Ziff. 5 (Vorfinanzierung) wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Beschluss

1. Der Erlass eines Masterplans für die bauliche und räumliche Entwicklung der Schule Stäfa gemäss Antrag des Gemeinderats wird abgelehnt.
2. Die mit der Jahresrechnung 2018 bereits gebildete Vorfinanzierung von vier Mio. Franken für die Schulraumentwicklung 2030 wird nachträglich bewilligt.



Beschluss-Nr.	GDV-2020-5		
Titel	Erweiterung Pavillon zu Doppelkindergarten Kredit 735'000 Franken für Ausführung; Rückzug		
Gesch.-Nr.	2020-35		
Registratur	28	Liegenschaften, Grundstücke	
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph	
	28.03.20	Gmde-Liegenschaften Verwaltungsvermögen	
	28.03.20.232	Schuleinheit Kirchbühl Nord	
IDG-Status	nicht festgelegt		
Mitwirkende			
Ausstand			
Versand			
Korrespondenz	Projektleiter Hochbau Tel. 044 928 77 67, E-Mail: philipp.thiedau@staefa.ch		

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Für die Erweiterung des Schulpavillons beim Friedhof zu einem Doppelkindergarten der Schule Stäfa wird ein Verpflichtungskredit von 735'000 Franken bewilligt.

Vorlage in Kürze

Die Entwicklung der Schülerzahlen führt, gemäss der Schulraumplanung, zu einem Zuwachs der Kindergärten im «Zentrum» von fünf auf sechs Klassen bis 2025. Für die Unterbringung der zusätzlichen Kindergartenklasse, die voraussichtlich bereits auf das Schuljahr 2021/22 benötigt wird, ist der Pavillon am Friedhof vorgesehen.

Neben der Einrichtung des neuen Kindergartens ist beabsichtigt, den bestehenden aus dem Schulhaus Kirchbühl Süd in den Pavillon zu verlegen. Durch die Rochade werden die Nutzungen entflechtet, so dass künftig ein eigenständiger Doppelkindergarten entsteht und im Schulhaus Kirchbühl Süd die Raumsituation verbessert wird. Die neue Nutzung des Pavillons wird nur durch die Rochade der jetzigen Schulkasse und der Psychomotorik möglich. Aus Sicht der Schule ist der Kindergarten günstig gelegen, da er einerseits eine autonome Einheit mit Spielplatz bildet und andererseits gut in das schulische Umfeld integriert ist.

Für die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten wird der jetzige Holzmodulbau in Richtung Osten und Süden um je ein Modul ergänzt. Die Grundfläche wird mit der Massnahme um zusätzliche rund 75 m² erweitert. Der künftige Doppelkindergarten besteht aus zwei Haupträumen, die zweiseitig belichtet sind und durch entsprechende Nebenräume vervollständigt werden. Die Haupträume können multifunktional genutzt werden und verfügen über eine



offene Verbindung zum Eingangsbereich, die zusätzlichen Raum für Spielaktivitäten schafft. Die Umgebungsgestaltung mit Spielwiese, Hartplatz und vielfältig gegliederter Kies- und Sand-Spiellandschaft ist allseitig um den Doppelkindergarten angeordnet. Der Gehölzbestand sowie der Höhenunterschied zum Friedhof helfen, den gegenseitigen Einfluss zu begrenzen.

Mit der bereits erfolgten Projektierung sind die Bedürfnisse der Schule sowie die baulichen Rahmenbedingungen in die Planung eingeflossen. Die Erkenntnisse dieser Phase und die dabei entstandene Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ bilden die Basis für den vorliegenden Ausführungskredit. Der Kreditantrag beläuft sich auf 735'000 Franken, in Berücksichtigung der bereits bewilligten Projektierung belaufen sich die Gesamtkosten für den Doppelkindergarten auf 783'000 Franken. Die Inbetriebnahme des neuen Kindergartens soll auf das Schuljahr 2021/22 erfolgen.

Die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten stellt für den Gemeinderat eine effiziente Nutzung des vorhandenen Schulraums dar. Die Erfahrungen aus der Schulraumplanung haben gezeigt, dass der Schulraumbedarf nach 2025 nicht gefestigt ist. Das Projekt deckt daher mit einem begrenzten finanziellen Aufwand den aktuellen Bedarf. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Kredit für die Ausführung der Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten in der Höhe von 735'000 Franken anzunehmen.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Die Entwicklung der Schülerzahlen führt, gemäss dem Masterplan Schule Stäfa 2030, zu einem Zuwachs der Kindergärten im «Zentrum» von fünf auf sechs Klassen bis 2025. Gegenwärtig sind die vorhandenen Kindergärten im «Zentrum» mit je zwei Klassen im Ebnet und im Grund sowie einer Klasse im Schulhaus Kirchbühl Süd verortet. Für die temporäre Unterbringung der kurzfristig benötigten Kindergartenklassen sowie der Klasse aus dem Schulhaus Kirchbühl Süd wurde im Masterplan der Schulpavillon am Friedhof vorgesehen. Dieser wird heute für eine Schulklasse der Schuleinheit Kirchbühl Nord sowie für Psychomotorik genutzt.

Sollte der langfristige Bedarf für den Kindergarten über zwei Klassen (exkl. Grund und Ebnet) im «Zentrum» ansteigen, soll ein Neubau geprüft werden. Gemäss den heute gefestigten Schülerzahlen ist bis 2025 von einem weiteren Anstieg der Kindergartenklassen im «Zentrum» nicht auszugehen. Die Schule Stäfa überprüft dementsprechend kontinuierlich ihren Bedarf.

2. Masterplan Schule Stäfa 2030

Der Pavillon am Friedhof soll gemäss dem Masterplan für die Nutzung als Doppelkindergarten erweitert werden. 2008 wurde er ursprünglich als Bibliothek-Provisorium errichtet und 2010 der Schule Stäfa übergeben. Die diesen mit einem Klassenzimmer nutzt. Neben dem neuen Kindergarten, der auf das Schuljahr 2021/22 eingerichtet werden soll, ist beabsichtigt, den bestehenden Kindergarten (aktuell Zimmer 11 im Schulhaus Kirchbühl Süd) aus dem Schulhaus in den Pavillon zu verlegen. Durch die Rochade werden die Nutzungen im Kirchbühl Süd entflochten, sodass künftig ein eigenständiger Doppelkindergarten im Pavillon entsteht. Die Verschiebung entspannt im Schulhaus Kirchbühl Süd die Raumsituation und ermöglicht durch



geschickte interne Rochaden neue Gruppenräume. Die teilweise sehr kleinen Klassenzimmer können so entlastet werden.

Der Pavillon wurde als Holzmodulbau erstellt. Diese Bauweise erlaubt die notwendige Erweiterung zu einem Doppelkindergarten. Gleichzeitig muss der heute ungenutzte Aussenraum neu gestaltet werden. Durch den Umzug der Schulkasse und der Psychomotorik vom Pavillon in den Trakt Süd vom Obstgarten bzw. in das Schulhaus Tränkebach im Frühjahr 2021 wird die Inbetriebnahme des Kindergartens auf das Schuljahr 2021/22 ermöglicht. Die Projektierung des Doppelkindergartens wurde durch den Gemeinderat am 28. Januar 2020 (GR-2020-29) vergeben und im Anschluss aufgenommen. Die Vergabe erfolgt innerhalb des Rahmenkredits für Machbarkeits- und Vorstudien, den die Gemeindeversammlung im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprojekt Schule Stäfa 2030 am 18. Juni 2018 beschloss.

3. Betrieblicher Standpunkt

Der Standort des Doppelkindergartens im Pavillon ist sehr günstig, da die Umgebung der Schulhäuser Kirchbühl eine reichhaltige Spielerfahrung (Spielgeräte, Sandkasten, Wiesenflächen) bietet. Das Gebiet hat wenig Verkehr und ist sicher, speziell auch für kleinere Kinder. Der Schwyler-Wald liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Eine stufenübergreifende Zusammenarbeit mit Primarklassen ist sehr gut möglich, weil die Schulhäuser Kirchbühl Nord und Süd nahe sind. Für den Turnunterricht bietet sich die alte Turnhalle beim Schulhaus Kirchbühl Süd aufgrund der Grösse an. Die neuen Kindergartenklassen sind einerseits für sich und haben ihren eigenen kleinen Spielplatz am Gebäude, andererseits sind sie bestens integriert in das schulische Umfeld.

4. Projektierung

In der Projektierung sind die Bedürfnisse der Schule sowie die baulichen Rahmenbedingungen eingeflossen. Die Erkenntnisse dieser Phase geben die nötige Sicherheit zum Projektinhalt, bei den Planungs- und Baukosten sowie den Terminen. Als Abschluss liegt gegenwärtig ein optimiertes Projekt vor.

Auf dieser Basis wird nun die Bewilligung des Ausführungskredits bei der Gemeindeversammlung beantragt.

Parallel zum Entscheid durch die Gemeindeversammlung ist beabsichtigt, das Bewilligungsverfahren vorzubereiten, um den engen Terminplan einzuhalten.

5. Projektbeschreibung

Die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten umfasst die Ergänzung des östlichen Psychomotorikraums um ein Holzmodul. Dafür wird das hinterste Modul abgetrennt, nach Osten verschoben und ein neues Holzmodul eingefügt. Entlang der südlichen Fensterfront wird ein zusätzliches Modul als Eingangsbereich mit Garderobe und WC-Anlage ergänzt. Die Grundfläche des Gebäudes wird mit den Massnahmen um zusätzliche rund 75 m² erweitert.

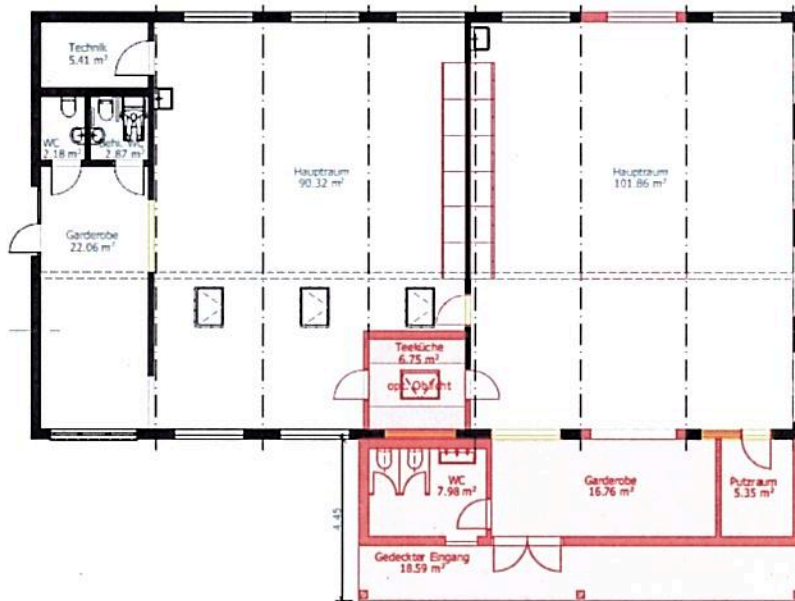


Abbildung 5: Grundriss mit Erweiterung (hinterlegt), Fokus Architektur AG

Der Doppelkindergarten besteht aus je einem Hauptraum, der zweiseitig belichtet ist und durch entsprechende Nebenräume vervollständigt wird. Um die Belichtung zu gewährleisten, sollen auf der Ostseite des Gebäudes, in die heute geschlossene Fassade, zusätzliche Fenster eingebaut werden. Die Haupträume können multifunktional genutzt werden und sind mit einer geeigneten Möblierung ausgestattet. Durch eine offene Verbindung des Hauptraums zum Eingangsbereich wird zusätzlicher Raum für Spielaktivitäten in den begrenzten Platzverhältnissen generiert. Weiter wird dadurch eine Verbindung zwischen Haupt- und Aussenraum geschaffen, die eine flexible Gestaltung des Spiel- und Lerngeschehens ermöglicht.

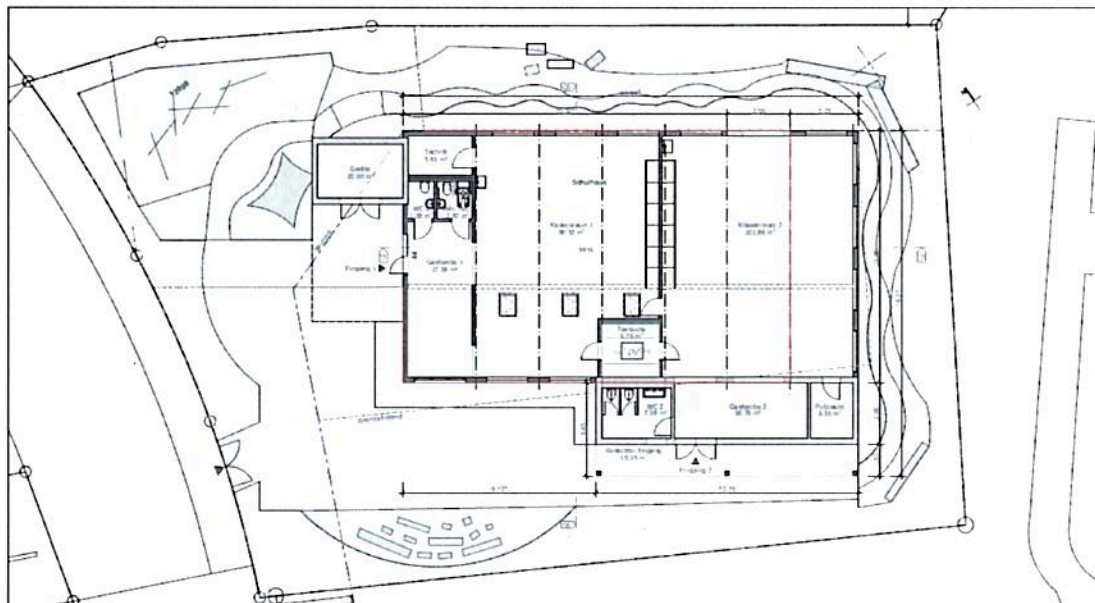


Abbildung 6: Umgebungsplan, Fokus Architektur AG

Die Umgebungsgestaltung mit Spielwiese, Hartplatz und vielfältig gegliederter Kies- und Sand-Spiellandschaft ist allseitig um den Doppelkindergarten angelegt. Sie ist einfach und funktional



gestaltet und umfasst die Erschliessung des neuen Eingangs. Der angeschlossene Aussenraum soll den Kindern die Möglichkeit geben, die Jahreszeiten zu erleben und sich frei zu bewegen. In den Randbereichen schafft er naturnahe, lebendige und anregende Nischen. Der wertvolle Gehölzbestand sowie der Höhenunterschied zum Friedhof helfen, den gegenseitigen Einfluss zu begrenzen. Zusätzlich soll die Situation durch weitere Bepflanzungen und einen Zaun ergänzt werden.



Abbildung 3: Spiellandschaft, Skizze, gardens – Gartenideen AG

Der eingeschossige Holzmodulbau wird nach den energetischen Standards erstellt. Der Doppelkindergarten benötigt zusätzlich für die Wärmeerzeugung eine neue Heizung und eine Anpassung bei der Wärmeverteilung. Der gesamte Kindergarten wird behindertengerecht geplant und verfügt über einen schwellenlosen Zugang.

6. Kosten

Basierend auf der Projektierung wurden die Kosten mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ geschätzt. Sie setzen sich aus folgenden Leistungen zusammen:



BKP	Arbeitsgattung	Kostenschätzung ±15%, inkl. 7,7% MwSt.
2	Gebäude	Fr. 400'000.00
4	Umgebung	Fr. 184'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. 50'000.00
6	Reserve	Fr. 41'000.00
9	Ausstattung	Fr. 60'000.00
Total	Ausführungskredit	Fr. 735'000.00

Die Kostenschätzung enthält alle aufgeführten Leistungen. Die Kosten der Projektierung des Doppelkindergartens in der Höhe von rund 48'000 Franken sind nicht Teil des Ausführungskredits von 735'000 Franken. Mit ihnen belaufen sich die Gesamtkosten für den Doppelkindergarten auf 783'000 Franken.

In der aktuellen Investitionsplanung sind in den Jahren 2019 bis 2024 insgesamt 950'000 Franken für die Schuleinheit Kirchbühl Nord und Süd, Umnutzungen, Auslagerung des Kindergartens etc. eingestellt.

7. Folgekosten

Aufgrund der Investition von insgesamt rund 783'000 Franken, der personellen Folgekosten aus der Eröffnung der neuen Kindergartenklasse und des Sachaufwands betragen die Folgekosten ca. 270'000 Franken jährlich. Die Abschreibungsdauer wurde entsprechend der begrenzten Nutzungsdauer des Gebäudes auf zehn Jahre gerechnet.

8. Termine

Der neue Doppelkindergarten soll auf das Schuljahr 2021/22 fertiggestellt werden. Bis zum Baustart werden die Schulkasse und die Psychomotorik vom Pavillon in den Trakt Süd vom Obstgarten bzw. in das Schulhaus Tränkebach verlegt.

9. Schlussbemerkungen

Die Erweiterung des Pavillons für die künftige Nutzung als Doppelkindergarten dient dazu, den Bedarf nach einem weiteren Kindergarten im «Zentrum» zu decken. Zusätzlich entsteht durch die Rochade des Kindergartens aus dem Kirchbühl Süd dort Platz für Gruppenräume, die heute nicht vorhanden sind. Der künftige Doppelkindergarten deckt den Bedarf der Schule und ermöglicht einen Erfahrungsraum speziell für die Kindergartenkinder. Die Erweiterung und die neue Umgebungsgestaltung schaffen ein Umfeld mit Spielflächen, wo die Kinder ihre eigenen Erfahrungen sammeln können.

Dem Projekt könnte entgegnet werden, dass die Erweiterung aufgrund ihrer zeitlich befristeten Nutzung (mindestens fünf Jahre) eine unnötige Investition darstellt. Langfristig ist ein Kindergarten-Neubau für vier Klassen im «Zentrum» unausweichlich. Die Erfahrungen aus der Schulraumplanung haben jedoch gezeigt, dass der Schulraumbedarf nach 2025 nicht gefestigt ist. Das Projekt deckt daher mit einem begrenzten finanziellen Aufwand, den der Gemeinderat als angemessen einstuft, den aktuellen Bedarf bis mindestens 2025.



Die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten stellt für den Gemeinderat eine effiziente Nutzung des vorhandenen Schulraums dar. Zusammen mit dem Bezug der Schulraumreserven im Obstgarten, die den Kindergarten erst möglich machen, werden unterschiedliche Nutzungen getrennt und klare Adressen gebildet. Es entsteht so ein eigenständiger Doppelkindergarten und im Kirchbühl Süd ein reines Primarschulhaus. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Kredit für die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten in der Höhe von 735'000 Franken anzunehmen.

Rückzug der Vorlage

Christian Haltner, Gemeindepräsident, gibt bekannt, dass in Folge der Ablehnung des Masterplanes der Schule Stäfa diese Vorlage zurückgezogen und allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wieder eingebracht werde.

Vormerk am Protokoll.



Beschluss-Nr.	GDV-2020-6
Titel	Neubau Lehrschwimmbecken Kredit 450'000 Franken für Projektwettbewerb
Gesch.-Nr.	2019-748
Registratur	28 Liegenschaften, Grundstücke 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph 28.03.20 Gmde-Liegenschaften Verwaltungsvermögen 28.03.20.330 Liegenschaften VV Allgemein
IDG-Status	nicht festgelegt
Mitwirkende	
Ausstand	
Versand	
Korrespondenz	Projektleiter Hochbau Tel. 044 928 77 67, E-Mail: philipp.thiedau@staefa.ch

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs für den Neubau eines Lehrschwimmbeckens (Masse 10 x 25m) für die Schule Stäfa wird ein Verpflichtungskredit von 450'000 Franken bewilligt.

Vorlage in Kürze

Heute verfügt die Schule Stäfa für den Schwimmunterricht nicht über ein Lehrschwimmbecken. Aktuell wird Schwimmen im Bad des Schulinternats Redlikon unterrichtet. Diese Option besteht nur noch bis 2025. Die Schulpflege hat alle denkbaren Optionen für die Zeit nach 2025 geprüft und keine Lösung finden können. Alle vorhandenen Hallenbadkapazitäten in der Region sind ausgelastet. Der Zürichsee stellt – entgegen der populären Meinung – keine Möglichkeit dar, Schwimmen zu unterrichten, denn die Anforderungen für die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler lassen sich im See nicht erfüllen.

Schwimmunterricht ist eine gesetzliche Verpflichtung der öffentlichen Volksschule. Auch ohne diese stünde es einer Seegemeinde wie Stäfa schlecht an, wenn die Absolventen der Volksschule am Ende nicht schwimmen könnten. Der Masterplan 2030 für die Entwicklung der Schule Stäfa sieht darum vor, ein Lehrschwimmbecken an der Geimoosstrasse, unmittelbar neben der Schulanlage Obstgarten, zu bauen.

Um neben dem schulischen Bedarf eine öffentliche Nutzung des neuen Lehrschwimmbeckens durch Vereine und kommerziell geführte Sport- und Therapieangebote zu ermöglichen, schlägt



der Gemeinderat ein Schwimmbecken mit den offiziellen Schwimmlängen von 25 Metern mit vier Bahnen (Lehrschwimmbecken «plus») vor. Für das Schulschwimmen würde ein Becken mit den Massen 16,6 auf 10 Meter genügen.

Das Lehrschwimmbecken «plus» wird für den Schwimmunterricht mit einem Hubboden im halben Becken (10 x 12,5 m) ausgebaut. Die gesamten Investitionskosten belaufen sich auf rund 11,5 Mio. Franken (Genauigkeit $\pm 25\%$). Demgegenüber läge die Investitionshöhe für ein reines Lehrschwimmbecken bei 9 Mio. Franken. Die jährlichen Folgekosten des neuen Bads werden gegenwärtig auf ca. 1,15 Mio. Franken geschätzt, ein reines Lehrschwimmbecken würde 0,8 Mio. Franken pro Jahr kosten. Diese Berechnung berücksichtigt noch keine Einnahmen, da der Nutzungsumfang ausserhalb der Schule derzeit zuwenig abgeschätzt werden kann. Investition wie Folgekosten sind steuerfinanziert.

Aufgrund der geschätzten Investitionskosten muss die Beschaffung der Planerleistungen öffentlich ausgeschrieben werden. Hierzu soll ein Projektwettbewerb durchgeführt werden. Ziel ist, ein Projekt zu finden, das betrieblich, gestalterisch, ökologisch und ökonomisch überzeugend ist. Die Kosten für den Wettbewerb zuzüglich einer Bereinigungsstufe belaufen sich bei einer Genauigkeit von $\pm 20\%$ auf 450'000 Franken. Im Anschluss an den Projektwettbewerb wird der Gemeindeversammlung ein Projektierungskredit beantragt. Daran folgend wird dann das Bauprojekt ausgearbeitet. Für die Bewilligung des Ausführungskredits ist aufgrund der Investitionshöhe von rund 11,5 Mio. Franken ein Beschluss an der Urne nötig. Das Lehrschwimmbad soll auf das Schuljahr 2025/26 in Betrieb genommen werden.

Für Gemeinderat und Schulpflege steht ausser Frage, dass ein qualitativ hochstehender und regelmässiger Schwimmunterricht angeboten werden muss. Schwimmen zu können ist eine Lebenskompetenz. Ausser dem beschriebenen Neubau gibt es hierzu keine ernsthafte Alternative. Zwar sind die Kosten sowohl für die Investition wie vor allem danach im Betrieb sehr hoch, unabhängig davon, ob ein reines Lehrschwimmbecken gebaut oder wie hier ein Lehrschwimmbecken «plus» erstellt werden soll. Der Gegenwert in Form der Schwimmkompetenz für die heranwachsende Generation stellt aber ein öffentliches Interesse dar, das den Aufwand zu rechtfertigen vermag. Die etwas grösseren Abmessungen, die höhere Investition von ca. 2,5 Mio. Franken und die jährlich ca. 0,35 Mio. Franken höheren Folgekosten bringen nach Ansicht des Gemeinderats einem breiten Publikum aus Stäfa auf sinnvolle Art einen Mehrwert. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die teilweise Nutzung für schulexterne Personengruppen ein Stück weit politische Voraussetzung ist, das so oder so erhebliche jährliche Defizit mitzutragen.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Kredit für einen Projektwettbewerb für ein neues Lehrschwimmbecken in der Höhe von 450'000 Franken anzunehmen.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

In Stäfa steht für die Schwimmausbildung gemäss Lehrplan 21 kein Lehrschwimmbecken längerfristig zur Verfügung. Gegenwärtig findet der Schwimmunterricht im Schulinternat Redlikon in der Liegenschaft der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime statt. Die Schulpflege konnte nur durch eine Beteiligung an den notwendigen Sanierungen den Vertrag mit der Stiftung für die Nutzung des Lehrschwimmbeckens bis Juli 2025 verlängern.



Eine Verlängerung des Vertrags über das Jahr 2025 hinaus ist nicht wahrscheinlich. Mit der Sanierung des Hallenbads Redlikon wurden nur die dringendsten Mängel behoben, damit der Hallenbadbetrieb vorerst aufrechterhalten werden kann. Die Schule Stäfa ist daher froh, überhaupt Schwimmunterricht anbieten zu können, auch wenn das aktuelle Lehrschwimmbecken für ältere Kinder fast zu klein ist und der Unterricht nur in Halbklassen durchgeführt werden kann. Um langfristig Schulschwimmen in Stäfa zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 14. Januar 2020 mit dem Beschluss zum Masterplan für die Entwicklung der Schule Stäfa dem Neubau eines Lehrschwimmbekens im Grundsatz zugestimmt.

2. Alternativen

Im Jahr 2016 hat die Schulpflege verschiedene Alternativen zum Bau eines Lehrschwimmbekens überprüft. In diesem Zusammenhang wurden die Möglichkeiten für die Schule Stäfa in den Hallenbädern Rapperswil, Männedorf und Meilen sowie in den Lehrschwimmbekken von Egg, Bubikon, Hombrechtikon und Gossau abgeklärt. Bei allen Anfragen, ausgenommen Rapperswil, hat sich gezeigt, dass die Bäder komplett ausgelastet sind. In Rapperswil könnte Stäfa während der St. Galler Sommerferien zwei Lehrschwimmbekken nutzen. Dies genügt jedoch nicht zur vollständigen Deckung des Bedarfs. Weiter wurde Schwimmen im Seebad Lattenberg geprüft, was aufgrund des hohen Sicherheitsrisikos und der Witterungsabhängigkeit verworfen wurde. Zuletzt wurde auch die Durchführung eines mehrtägigen Schwimmlagers in der 4. Klasse in verschiedenen Bädern geprüft. Organisatorisch wäre eine solche Variante denkbar, jedoch pädagogisch nicht sinnvoll und nicht unbedingt geeignet, das Ziel des Lehrplans zu erreichen.

Die Schulpflege ist bei der Überprüfung zur Erkenntnis gelangt, dass ohne ein eigenes Lehrschwimmbekken der Lehrplan nicht erfüllt werden kann. Selbst bei der Nutzung der Lehrschwimmbäder in Rapperswil, in Kombination mit der Durchführung von Schwimmlagern, kann das gesetzlich verlangte Minimum nicht erreicht werden.

Würde der Bau eines neuen Lehrschwimmbades abgelehnt werden und das jetzige Lehrschwimmbekken im Schulinternat nicht mehr zur Verfügung stehen, würde die Schulpflege wie bereits 2016 prüfen, wo und in welchem Umfang den Stäfner Schülerinnen und Schülern Schwimmunterricht erteilt werden könnte. Aufgrund der vorausgesagten Zunahme der Bevölkerungs- und damit auch der Schülerzahlen in der Region ist davon auszugehen, dass noch weniger Schwimmoptionen zur Verfügung stehen würden als 2016. Im Klartext würde eine solche, nicht gewollte Entwicklung bedeuten, dass Schwimmunterricht in Stäfa nicht mehr oder nicht einmal im bisher minimalen Umfang erteilt werden könnte.

3. Masterplan Schule Stäfa 2030

Der Masterplan sieht vor, das Lehrschwimmbekken als unabhängiges Projekt, zentral und gut erschlossen für alle Schulen, an der Geimmoosstrasse zu realisieren. Der Standort bietet den Vorteil, dass ein Projekt ohne Abhängigkeiten ermöglicht wird und das Vorhaben schlüssig und fokussiert auf den Zweck projektiert werden kann.

Der Standort des neuen Lehrschwimmbekens ist westlich der Geimmoosstrasse auf den dortigen Landreserven der Gemeinde für künftige öffentliche Bedürfnisse geplant. Der Teil des



Grundstücks, der neu für das Lehrschwimmbecken beansprucht würde, liegt unmittelbar neben dem heute für Sportunterricht in der Oberstufe eingesetzten Landteil. Die übrigen Landreserven bleiben trotz der neuen Baute im Wesentlichen erhalten.



Abbildung 7: Geplanter Standort Lehrschwimmbecken Geimoosstrasse

Als Beckengrösse wurde im Masterplan ein Mass von 25 x 10 m vorgeschlagen. Der vorgesehene Raumbedarf für ein Lehrschwimmbecken im Masterplan basiert auf der Planungsgrundlage «301 – Bäder» des Bundesamts für Sport (BASPO).

4. Schulischer Schwimmunterricht

Die Schule Stäfa ist gesetzlich verpflichtet, ein Minimum an Schwimmunterricht (13 bis 14 Lektionen pro Jahr/Klasse) anzubieten. Diesem wird die Schule Stäfa aktuell mit dem Angebot in Redlikon gerecht. Zum Vergleich geniesst der Schwimmunterricht in der Stadt Zürich einen deutlich höheren Stellenwert. Schülerinnen und Schüler der 1. bis 4. Klasse besuchen dort wöchentlich eine obligatorische Schwimmstunde. Die nachfolgende Tabelle zeigt den genauen Umfang.

Stufe	Lektionen pro Jahr	Lektionen pro Stufe	Ziele gemäss Lehrplan
Kindergartenstufe	6 bis 10	12 bis 20	Baderegeln und Wassergewöhnung
1. bis 3. Kl. Primarstufe	13 bis 14	40	Wassergewöhnung und Schwimmfertigkeit: 15 Meter in freier Technik
4. bis 6. Kl. Primarstufe	6	18	Verschiedene schwimmtechnische Grundformen
Sekundarstufe	6	18	Bewegungstechniken in Schwimmen, Springen, Tauchen



Schwimmlektionen können je nach Gegebenheiten auch zusammengezogen werden, z.B. anlässlich eines «Wasser-Halbtages». Den Schwimmunterricht erteilen Fachlehrpersonen oder Klassenlehrpersonen mit entsprechender Ausbildung. Aus Sicherheitsgründen ist es angezeigt – insbesondere auf den unteren Stufen –, im Schwimmunterricht eine zweite Fachperson zur Aufsicht und Unterstützung beizuziehen.

5. Projektbeschreibung und Varianten

5.1 Wasserflächenbedarf

Der Wasserflächenbedarf gemäss Empfehlung «301 – Bäder» des Bundesamtes für Sport (BASPO) ergibt bei einem Richtwert von 0,03 m² je Einwohner einen Basiswasserflächenbedarf von 441 m². Die Wasserflächen umfassen den Bedarf der Schulen, Vereine und der Öffentlichkeit für die Bedürfnisse Schwimmen, Schwimmen lernen und Wassergewöhnung. In der Richtlinie des BASPO wird weiter ein Zuschlag für den Freizeitbedarf empfohlen. Dieser wird vorliegend jedoch nicht beachtet.

5.2 Anforderungen

Der Bau des Lehrschwimmbeckens soll in erster Linie sicherstellen, dass der Bedarf der Schule für den Schwimmunterricht gedeckt ist. Darüber hinaus wurde versucht, eine Nutzung ausserhalb des Schulschwimmens zu ermöglichen. Daher wurden verschiedene Varianten von einem reinen Lehrschwimmbecken für die Schule bis hin zu einem öffentlichen Hallenbad überprüft. Da jedoch die Deckung des Schulschwimmbedarfs prioritär ist, wurden in der Projektdefinition nur die folgenden zwei Varianten vertieft betrachtet:

Variante 1: Lehrschwimmbecken, Beckengrösse 10 x 16,66 m

Variante 2: Lehrschwimmbecken «plus», Beckengrösse 10 x 25 m

5.3 Lehrschwimmbecken 10 x 16,66 m (Variante 1)

Das Lehrschwimmbecken mit den Abmessungen von 10 auf 16,66 m stellt die minimale Variante dar. Die Variante ist so ausgelegt, dass sie den Schulbedarf von Stäfa deckt und kaum weitere externe Nutzungen ermöglicht.

Das Raumprogramm berücksichtigt die Anforderungen von Betreiber und Nutzer (Schule). Neben der Badehalle mit der Wasserfläche von 166,6 m² wird das Gebäude mit einer Eingangszone, Personal-, Umkleide- und Technikbereich sowie Verkehrsfläche vervollständigt. Es wird ein vollflächiger Hubboden mit einer variablen Wassertiefe von 0,4 m bis 2 m eingebaut, der jeweils auf die verschiedenen Bedürfnisse und Schwimmkompetenzen der Schulkinder eingestellt werden kann. Das Raumprogramm führt zu einer Nutzungsfläche von ca. 1230 m² und hat eine Gebäudegrundfläche von ca. 700 m².

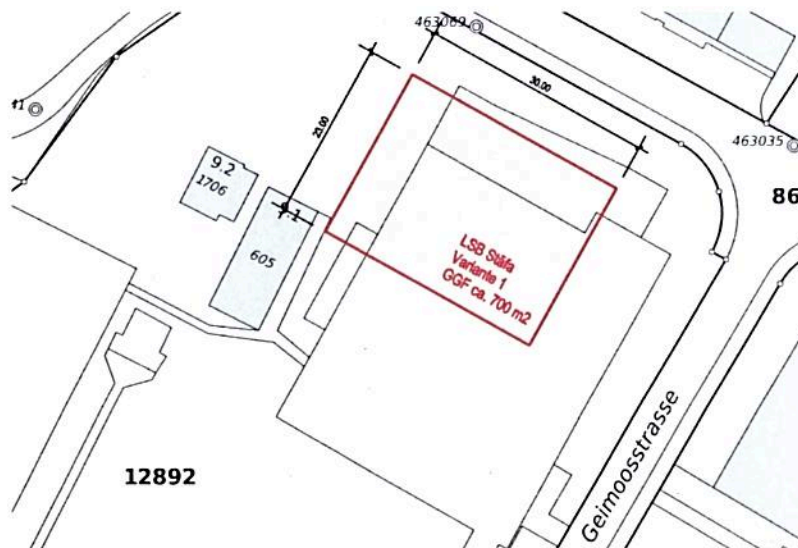


Abbildung 8: Lehrschwimmbecken 10 x 16,66 m

Die gesamte Investition für diese Variante des Lehrschwimmbeckens beläuft sich gemäss Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) auf 9 Mio. Franken (inkl. MwSt.).

5.4 Lehrschwimmbecken «plus» 10 x 25 m (Variante 2)

Diese Variante bietet ein etwas grösseres Becken mit einer offiziellen Schwimmlänge von 25 m mit vier Bahnen. In diesem Becken könnten zwei Klassen gleichzeitig unterrichtet werden. Dies ermöglicht mehr Schwimmunterricht im Schulsport, der wiederum die Turnhallen entlastet. Zusätzlich bietet die Variante mehr Potenzial für eine Nutzung ausserhalb des Schulschwimmens.

Das Raumprogramm hat abweichend zum Lehrschwimmbecken zwei zusätzliche Umkleidekabinen mit Sanitärbereich, um einen überschneidenden Betrieb zu ermöglichen. Die Badehalle hat eine Wasserfläche von 250 m² und verfügt über ein Einmeter-Sprungbrett. Die weiteren Bereiche sind analog zum Lehrschwimmbecken. Das Becken verfügt zur Hälfte (10 x 12,5 m) über einen Hubboden und damit eine variable Wassertiefe von 0,4 m bis 2 m. Das Raumprogramm generiert eine Nutzungsfläche von ca. 1640 m² und hat eine Gebäudegrundfläche von ca. 1200 m².

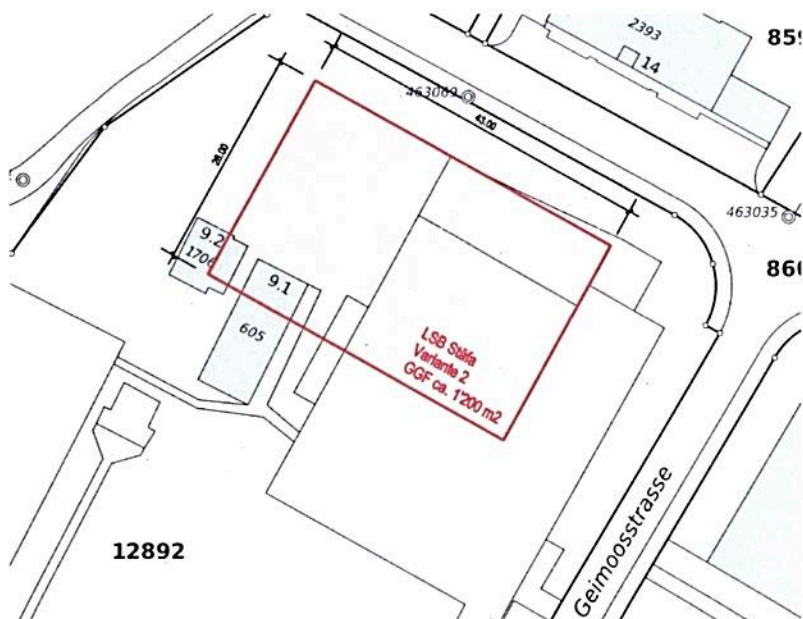


Abbildung 9: Lehrschwimmbcken «plus» 10 x 25 m

Die gesamte Investition für das Lehrschwimmbcken «plus» beläuft sich gemäss Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) auf rund 11,5 Mio. Franken (inkl. MwSt.).

5.5 Energieversorgung

Lehrschwimmbcken sind energieintensive Einrichtungen. Unabhängig der Variante will der Gemeinderat in Übereinstimmung mit seinen Grundsätzen das neue Lehrschwimmbcken im Minergie-Standard erstellen und betreiben. Damit dieser Standard erreicht werden kann, müssen im Bereich der Wärmeerzeugung verschiedene Bedingungen erfüllt werden:

- Ein Drittel des Wärmebedarfs muss mit erneuerbarer Energie erzeugt werden.
- 20% des Energiebedarfs für die Warmwassererwärmung muss mit erneuerbarer Energie abgedeckt werden.

Diese Bedingungen lassen sich nach Meinung des Gemeinderats erfüllen. Sie sind deshalb dementsprechend in die Projektierung aufzunehmen.

5.6 Folgekosten

Investition und Folgekosten für das Lehrschwimmbcken sind steuerfinanziert. Die Folgekosten sind mit Stand heute geschätzt worden. Sie betragen insgesamt rund 0,8 Mio. Franken für das reine Lehrschwimmbcken und rund 1,15 Mio. Franken für das Lehrschwimmbcken «plus».

Gerechnet sind dabei Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) bei linearer Abschreibung über 40 Jahre, betriebliche Folgekosten nach effektiver Schätzung und personelle Folgekosten durch die geschätzten Personalkosten, multipliziert mit Faktor 1,5. Die Folgekosten werden für den späteren Verpflichtungskredit genauer berechnet und offengelegt.

Die mit dem Lehrschwimmbcken verbundenen Folgekosten können bei der Variante «plus» durch Erträge aus Vermietungen reduziert werden. Dieser Effekt ist für die heutige Vorlage



noch nicht vertieft worden, da das Interesse an einer schulexternen Nutzung noch nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann.

5.7 Beurteilung der Varianten

Die beiden Varianten unterscheiden sich bei der Beckengrösse und daraus folgend bei den Investitions- und Folgekosten. Die Beckengrösse ist nach Meinung des Gemeinderats so zu wählen, dass sie nicht allein nur Schulbedürfnissen genügt. Das neue Bad wird für eine Nutzungsdauer von 40 Jahren gebaut. Es wäre daher für den Gemeinderat kurzfristig, sich auf ein reines Lehrschwimmbecken zu konzentrieren und so künftige Optionen auszuschliessen.

Die Variante «plus» liegt bei der Investition um rund 2,5 Mio. Franken höher, bei den jährlichen Folgekosten ca. 350'000 Franken. Demgegenüber wird das Lehrschwimmbecken «plus» voraussichtlich Einnahmen aus der Vermietung generieren, die einen Deckungsbeitrag an die höheren Folgekosten leisten könnten. Die Variante ermöglicht nach Schätzungen des beigezogenen Experten ein zusätzliches Nutzungspotenzial von ca. 15'000 bis 35'000 Eintritten jährlich. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Lehrschwimmbecken «plus» mehr Schwimmunterricht erteilt werden kann. Dies wiederum könnte Turnhallen entlasten, sodass zusätzliche Kapazitäten frei würden. Der Gemeinderat sieht in diesen beiden Potenzialen eine Begründung, trotz schlechterer Kostenbilanz das Lehrschwimmbecken mit der offiziellen Schwimmlänge von 25 m vorzuschlagen. Für die Bevölkerung könnte so ein Mehrwert gegenüber einem reinen Lehrschwimmbecken geschaffen werden.

6. Projektwettbewerb und Studienauftrag

Mit dem vorliegenden Kreditantrag soll im nächsten Schritt ein Projektwettbewerb für das Lehrschwimmbecken ausgeschrieben werden. Hierzu soll mit öffentlicher Ausschreibung ein Studienauftrag durchgeführt werden, der zugleich einen Dialog mit den Teilnehmenden ermöglicht. Damit wird sichergestellt, dass die betrieblichen Anforderungen einfließen und sich das Neubausvolumen in die Umgebung einfügt. Ziel des Studienauftrags ist die Findung eines guten betrieblichen, ökonomischen, gestalterisch hochstehenden und realisierungsfähigen Projekts. Das Planungsteam des siegreichen Projekts soll, vorbehältlich der Bewilligung des Projektierungskredits durch die Gemeindeversammlung, den Auftrag für die Projektierung und Realisierung erhalten.

Nach Abschluss des Projektwettbewerbs und dem Entscheid für ein Planerteam soll in der Überarbeitung das siegreiche Projekt konkretisiert, der Planungsauftrag für die nächste Phase formuliert und das Projekt dementsprechend weiterbearbeitet werden. Das Ergebnis der Überarbeitung bildet im Anschluss die Grundlage für den Planungskredit, der voraussichtlich wiederum der Gemeindeversammlung zur Bewilligung vorzulegen ist.

7. Kosten

Die Kosten für den Projektwettbewerb nach SIA 142/143 belaufen sich inklusive einer Bereinigungsstufe und Überarbeitung auf 450'000 Franken (Genauigkeit $\pm 20\%$). Die Kosten setzen sich aus folgenden Leistungen zusammen:



Leistungen	Kostenschätzung ±20%
Verfahrensbegleitung inkl. Nebenkosten	Fr. 107'000.00
Preisgeld (anhand SIA 142)	Fr. 165'000.00
Entschädigung Begleitgremium und Experten	Fr. 63'000.00
Nebenkosten	Fr. 14'000.00
Bereinigungsstufe und Überarbeitung	Fr. 80'000.00
Reserve	Fr. 21'000.00
Total Projektwettbewerb	Fr. 450'000.00

Das Preisgeld in Höhe von rund 165'000 Franken wurde anhand der SIA-Norm 142 berechnet. Darin enthalten sind besonders zu vergütende Leistungen für ein selektives Verfahren und detaillierte Materialangaben. Die Kosten für allfällige vertiefende Abklärungen sowie für die Aufbereitung für den Projektierungskredit wurden in der Position Bereinigungsstufe und Überarbeitung berücksichtigt. Deren Bedarf und Umfang ist abhängig von der Qualität der Wettbewerbsbeiträge.

8. Termine

Kredit Projektwettbewerb (Gemeindeversammlung)	Herbst 2020
Entscheid Studienauftrag	Sommer 2021
Abschluss Überarbeitung	Herbst 2021
Projektierungskredit (Gemeindeversammlung)	Winter 2021/2022
Abschluss Bauprojekt (Planung)	2023
Ausführungskredit (Urnenabstimmung)	2023
Inbetriebnahme	Schuljahr 2025/2026

Im Anschluss an den Studienauftrag bzw. die Überarbeitung soll bei der Gemeindeversammlung ein Projektierungskredit beantragt werden. Ziel der daran anschliessenden Vor- und Bauprojektphase ist es, die nötige Sicherheit zum Projektinhalt (genügend Projekttiefe), bei den Baukosten (höhere Kostengenauigkeit) und den Terminen (Prozesssicherheit) zu erhalten. Mit dem Bauprojekt wird die notwendige Sicherheit erarbeitet, um im Anschluss den Stimmberechtigten den Ausführungskredit zu unterbreiten.

9. Schlussbemerkungen

Für Gemeinderat und Schulpflege steht ausser Frage, dass ein qualitativ hochstehender und regelmässiger Schwimmunterricht angeboten werden muss. Schwimmen zu können ist eine Lebenskompetenz. Ausser dem beschriebenen Neubau gibt es hierzu keine ernsthaften Alternativen. Zwar sind die Kosten sowohl für die Investition wie vor allem danach im Betrieb sehr hoch, unabhängig davon, ob ein reines Lehrschwimmbecken gebaut oder wie hier ein Lehrschwimmbecken «plus» erstellt werden soll. Der Gegenwert in Form der Schwimmkompetenz für die heranwachsende Generation stellt aber ein öffentliches Interesse dar, das den Aufwand zu rechtfertigen vermag. Die etwas grösseren Abmessungen, die höhere Investition von ca. 3 Mio. Franken und die jährlich ca. 0,35 Mio. Franken höheren Folgekosten bringen nach Ansicht des Gemeinderats einem breiten Publikum aus Stäfa auf sinnvolle Art einen echten Mehrwert. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die teilweise Nutzung für Personengruppen ausserhalb



des Schulschwimmens Voraussetzung ist, damit die Stimmberechtigten bereit sind, das so oder so erhebliche jährliche Defizit mitzutragen.

Dieser Haltung könnte entgegnet werden, dass mit dem Lehrschwimmbekken «plus» eine Variante weiterbearbeitet wird, die überdimensioniert und unnötig ist. Ein reines Lehrschwimmbekken würde den notwendigen Bedarf der Schule decken und den Haushalt der Gemeinde weniger stark belasten. Der Gemeinderat anerkennt diese mögliche Entgegnung. Für ihn liegt der Unterschied darin, dass für ein Hallenbad mit einer Nutzungsdauer von mindestens 40 Jahren nicht allein ein reiner Zweckbau angestrebt, sondern womöglich Optionen berücksichtigt werden sollten, die in der Zukunft wenigstens gewisse kostenentlastende Nutzungen erlauben.

Erläuterung der Vorlage:

Andreas Utz, Hochbauvorsteher, erklärt, dass Cristina Würsten, Schulpräsidentin bereits die Gründe für den Bedarf eines Lehrschwimmbekken erläutert habe. Er führt aus, welche Überlegungen sich der Gemeinderat für den Neubau gemacht habe. Aus welchen Gründen sich der Gemeinderat für das grössere Schwimmbekken ausgesprochen habe und welche Überlegungen er sich zum Standort gemacht hat.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt: Annahme der Vorlage.

Diskussion

Philipp Hänggi, Eichbülstrasse 2b, Stäfa, Präsident CVP, wünscht sich, dass ein Kostendach eingeplant werde. Er möchte, dass bei einem Projektierungskredit von 11,5 Mio. Franken die Kosten nicht aus dem Ruder laufen.

Thomas Locher, Felsenburgstrasse 7, Stäfa, er sei ganz klar für den Bau eines Schwimmbads. Er frage sich aber, weshalb Projektierungskosten immer so aus dem Ruder laufen müssten.

Andreas Utz, Hochbauvorsteher, erklärt, wieviel Arbeit hinter einem solchen Bauprojekt stehen würden. Es sei nicht das Ziel das Architekturbüro mit dem günstigsten Angebot zu finden, sondern das mit dem besten Projekt. Für die Ausarbeitung müsste ein Preisgeld angeboten werden und auch eine Entschädigung für alle Architekturbüros, welche ein Projekt einreichen würden.

Walter Bachmann, Eichstrasse 8b, Stäfa, er sehe nicht ein, weshalb nicht einfach ein Architekt beauftragt werden könne. Beim Projekt Bushof Stäfa sei ebenfalls ein Wettbewerb durchgeführt worden, welcher viel Geld gekostet habe. Das Projekt sei aber bis heute nicht realisiert worden. Er lehne diesen Antrag daher ab.

Ursula Tschanz, Chapfriesenstrasse 21, Stäfa, FDP Stäfa, erinnert, dass die Gemeinde einen guten Jahresabschluss erzielt habe. Daher dürfe auch in einen Projektwettbewerb investiert werden. Sie wünsche sich, dass dem Antrag zugestimmt werde.

**Abstimmung**

Dem Antrag des Gemeinderats für den Kredit 290'000 Franken für den Projektwettbewerb für den Neubau Lehrschwimmbecken wird mit vereinzelt Gegenstimmen angenommen.

Beschluss

1. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs für den Neubau eines Lehrschwimmbekens (Masse 10 x 25m) für die Schule Stäfa wird ein Verpflichtungskredit von 450'000 Franken bewilligt.



Beschluss-Nr.	GDV-2020-7		
Titel	Neubau Fussgängerbrücke Tränkebachstrasse Kredit 290'000 Franken für Projektierung; Rückzug		
Gesch.-Nr.	2016-56		
Registrator	28	Liegenschaften, Grundstücke	
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph	
	28.03.20	Gmde-Liegenschaften Verwaltungsvermögen	
	28.03.20.330	Liegenschaften VV Allgemein	
IDG-Status	nicht festgelegt		
Mitwirkende			
Ausstand			
Versand			
Korrespondenz	Projektleiter Hochbau Tel. 044 928 77 67, E-Mail: philipp.thiedau@staefa.ch		

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Für die Projektierung einer Fussgängerbrücke (lange und kurze Variante) über die Tränkebachstrasse, unter Einschluss eines Projektwettbewerbs, wird ein Verpflichtungskredit von 290'000 Franken bewilligt.

Vorlage in Kürze

Der Bedarf für eine Fussgängerbrücke über die Tränkebachstrasse resultiert aus der künftigen Nutzung der heute ungenutzten Raumreserven im Schulhaus Obstgarten. Die Brücke stellt kein Teilprojekt aus dem Masterplan dar, sondern versteht sich als begleitende Massnahme zum Bezug der Raumreserven. Mit der Verlegung von Primarschulklassen in den Obstgarten kommt der Querung der Tränkebachstrasse eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund von Sicherheitsbedenken wurde der bestehende Fussgängerstreifen in der Vergangenheit überprüft. In der Folge hat der Gemeinderat die festgestellten Sicherheitsdefizite zur Kenntnis genommen und eine Optimierung des Fussgängerübergangs veranlasst. Für die Schulpflege ist jedoch der Bau einer Fussgängerbrücke sowohl aus verkehrstechnischer Hinsicht wie auch aus betrieblichen und gemeinschaftlichen Aspekten wichtig. Auf ihren Wunsch wurde daher zusätzlich eine Verbindung durch eine Brücke in einer Konzeptstudie geprüft. Dabei entstanden zwei Varianten, die in erster Linie die Schulareale verbinden. Die Brücke könnte südseitig neben dem Mehrzweckgebäude Tränkebach ansetzen und nordseitig mit einem Treppenturm auf dem Parkplatz der Schulanlage Obstgarten oder direkt auf dem Pergolavordach des Eingangs des Schulhauses Obstgarten Süd enden. Die Investitionskosten belaufen sich grob geschätzt je nach Ausführung auf rund 1,3 bzw. 2 Mio. Franken.



Der für die neue Brücke vorgeschlagene Projektwettbewerb ist notwendig, da sich mit dem Mehrzweckgebäude Tränkebach ein kantonales Inventarobjekt in unmittelbarer Nähe befindet und daher eine Brücke zu entwerfen ist, die sich städtebaulich gut einordnet. In der anschließenden Projektierung wird das siegreiche Projekt zu einer Abstimmungsvorlage konkretisiert. Nach dem heutigen Kostenstand wird wiederum die Gemeindeversammlung über den Ausführungskredit und damit darüber entscheiden, ob die Brücke schliesslich realisiert werden soll.

Nach Rücksprache mit der Kantonspolizei Zürich lässt sich eine solche Baute allein aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht begründen, zumal mit dem geplanten Ausbau der Haltestellen an der Tränkebachstrasse ein optimaler Fussgängerstreifen gestaltet wird. Die Fussgängerbrücke bietet zweifellos gewisse Vorteile, da sie eine vom Strassenverkehr unabhängige Querung der Strasse erlaubt. Jedoch ist heute nicht zuverlässig abzuschätzen, ob und in welchem Umfang die Brücke vom Publikum angenommen wird. Die Treppenanlage der Brücke könnte aufgrund ihrer Höhe als Hürde wahrgenommen werden und so von der Nutzung abhalten. Die Planung und die Realisierung der Brücke werden mindestens drei Jahre benötigen. Damit steht sie nicht bereit, wenn sie für den Schülerverkehr zwischen den Schulanlagen Kirchbühl Nord und Obstgarten benötigt würde.

Der Bedarf für die Brücke beruht gegenwärtig auf der Annahme, dass zusätzliche Querungen der Tränkebachstrasse durch die Verlegung von Primarschulklassen in die Schulanlage Obstgarten entstehen. Für gewisse Fächer werden die Schülerinnen und Schüler jedoch regelmässig ins Areal Kirchbühl wechseln müssen. Der Schulpflege und der Schulleitung ist es wichtig, dass sich die Schülerinnen und Schüler gefahrlos über die Tränkebachstrasse bewegen und sich austauschen können. Nur eine Fussgängerbrücke, die zur Entflechtung des Verkehrs führt, kann die Sicherheit massgeblich erhöhen. Die Schulpflege hält es aufgrund des Alters der Schülerschaft für unabdingbar, dass eine Brücke erstellt wird. Die Aufsicht über die Schüler und Schülerinnen während der Schulzeit obliegt der Schule, daher ist es ihr Interesse, Gefahrenquellen zu minimieren.

Nach Auffassung des Gemeinderats ist die Brücke nicht notwendig und ihre Akzeptanz für die Benützung fraglich. Bei den Klassenzuteilungen könnte darauf geachtet werden, dass ältere Schülerinnen und Schüler oder autonome Nutzungen in den Obstgarten verlegt werden, weil diese sich in der Regel verkehrssicher bewegen. Ausserdem sind andere, ebenso neuralgische Übergänge wie jener bei der Bergstrasse (zur Schuleinheit Beewies), Ritterhausstrasse (Moritzberg) oder über die Goethestrasse heute ähnlich der Tränkebachstrasse in Betrieb, ohne dass zusätzliche Massnahmen wie eine Brücke gefordert oder notwendig wären. Der Gemeinderat ist bereit, den legitimen Überlegungen der Schulpflege mit einer Alternative zur Fussgängerbrücke Rechnung zu tragen. Diese sieht, anstelle einer beträchtlichen Investition in eine Brücke, ein Konzept zur Schulwegsicherheit vor, das ein situatives Vorgehen skizziert. Der Gemeinderat empfiehlt darum der Gemeindeversammlung, den heutigen Projektierungskredit für die Fussgängerbrücke nicht zu bewilligen.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Der Bedarf für eine Verbesserung des bestehenden Fussgängerübergangs entsteht durch die beabsichtigte Nutzung der Raumreserven im Schulhaus Obstgarten. Mit dem Masterplan ist als erster Schritt der Schulraumentwicklung im Zentrum der Bezug von vier Klassenzimmern



im Trakt Süd des Schulhauses Obstgarten durch die Primarschule vorgesehen. Mit der Verteilung der Primarschule auf die Schulareale Kirchbühl und Obstgarten kommt der Überquerung der Tränkebachstrasse, durch die die Areale getrennt werden, eine besondere Bedeutung zu.

2. Ist-Situation

Der Fachbereich Sicherheit hat auf Wunsch der Schule den Fussgängerübergang Kirchbühl–Obstgarten bereits im April 2018 überprüft und keine gravierenden Mängel festgestellt. Im Kurzbericht wurde empfohlen, im Rahmen eines Strassen- oder Schulbauprojekts Anpassungen vorzunehmen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bushaltestellen an der Tränkebachstrasse wurde der Fussgängerstreifen durch die Tiefbauabteilung erneut überprüft. Dabei zeigte eine Fussgängerzählung, dass der Übergang zwischen den Schulhäusern (Nr. 4) am wenigsten von allen an der Tränkebachstrasse genutzt wird.

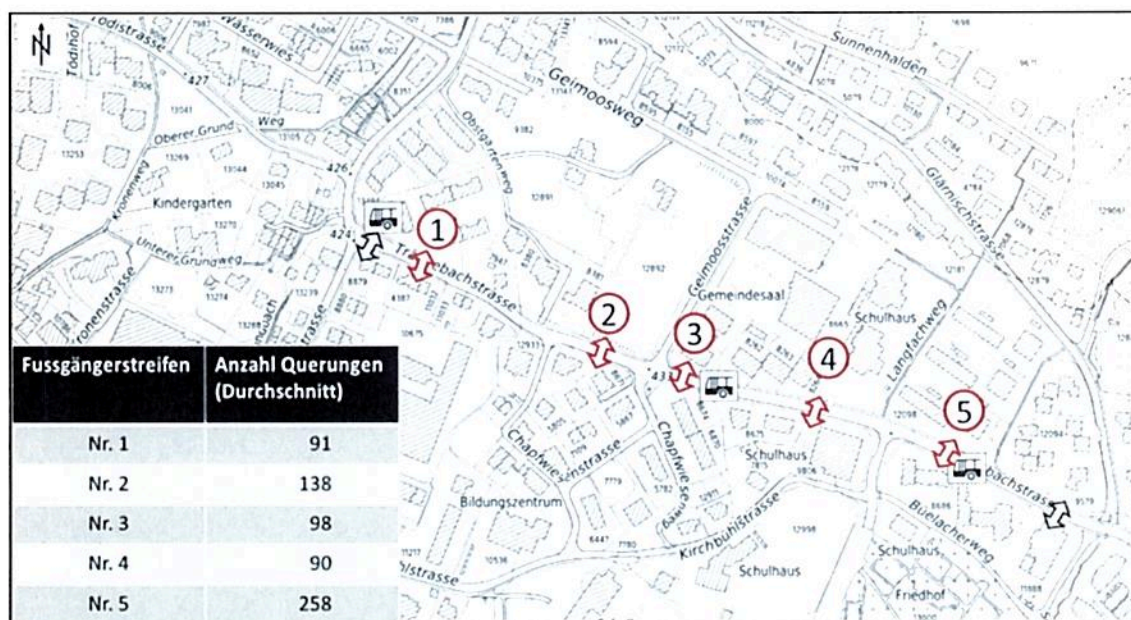


Abbildung 1: Fussgängerzählungen – Anzahl Querungen zu den Hauptverkehrszeiten Morgen, Mittag, Abend

Eine detaillierte Überprüfung des Fussgängerstreifens hat folgende Defizite gezeigt:

- Zu schmale und ungenügend gesicherte Mittelinsel.
- Die Mittelinsel ist nicht taktile erfassbar und entspricht nicht den Anforderungen der Hindernisfreiheit.
- Ungenügende Beleuchtung: In Fahrtrichtung Ürikeren ist keine Beleuchtung vorhanden; in Richtung Stäfa befindet sich der Kandelaber nach dem Fussgängerstreifen, was einer Negativbeleuchtung entspricht. Der Fussgänger zeichnet sich dunkel gegenüber dem Hintergrund ab und wird daher schlechter wahrgenommen.

Da Schulkinder meist in Gruppen unterwegs sind, kann die Sicherheit mit einer 2 m breiten Mittelinsel, die den kantonalen Normalien entspricht, erheblich verbessert werden. Für eine optimale Ausleuchtung sind zusätzliche Kandelaber vorgesehen. Die Kosten für die Optimierung wurden auf 88'000 Franken geschätzt. Der Gemeinderat hat am 10. Dezember 2019 die Sicherheitsdefizite zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Optimierung des Fussgängerstreifens im Rahmen des Bushaltestellenprojekts umzusetzen.

3. Bedarf

Für die Schule ist der Bau einer Fussgängerbrücke sowohl aus verkehrstechnischer Sicht wie auch aus betrieblichen und gemeinschaftlichen Aspekten wichtig. Auf Wunsch der Schule wurde zusätzlich parallel zum Masterplan eine Verbindung durch eine Brücke geprüft. Im Ergebnis und nach Beizug der Kantonspolizei Zürich lässt sich eine Brücke rein sicherheitstechnisch nicht begründen, zumal mit dem beschlossenen Ausbau der Tränkebachstrasse ein optimaler Fussgängerübergang mit Mittelinsel entsteht.

Die beabsichtigte Fussgängerbrücke ist kein Teilprojekt aus dem Masterplan, sondern versteht sich als eigenständige und begleitende Massnahme zum Bezug der Raumreserven.

4. Projektbeschreibung und Varianten

4.1 Anforderungen

Mit der Konzeptstudie wurden zwei Varianten für eine Fussgängerbrücke über die Tränkebachstrasse vertieft betrachtet:

Fussgängerbrücke «kurz»

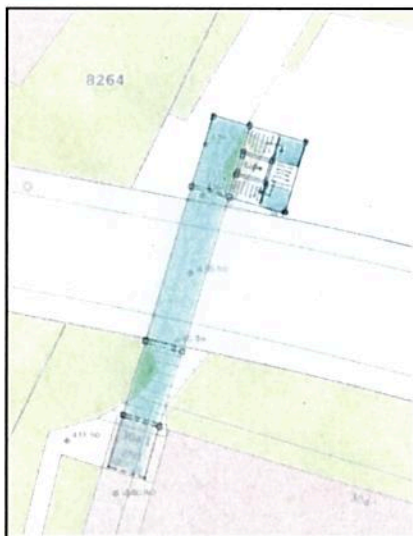


Abbildung 2: Fussgängerbrücke «kurz»

Fussgängerbrücke «lang»



Abbildung 3: Fussgängerbrücke «lang»

Beide Varianten sollen in erster Linie die Schulareale Kirchbühl und Obstgarten verbinden. Generell dient die Brücke jedoch nicht nur den Schülern und Schülerinnen, sondern hat auch eine übergeordnete Bedeutung für die Wohnquartiere. Ein solches Projekt muss grundsätzlich allgemeine Anforderungen, wie beispielsweise die Vorgaben für hindernisfreies Bauen, erfüllen oder möglichst unterhaltsarm sein.

4.2 Fussgängerbrücke «kurz»

Die Verbindung der Schulareale erfolgt bei der Fussgängerbrücke «kurz» über einen Steg mit einer minimalen Länge, der nur gerade die Strasse überbrückt. Der südseitige Anschlusspunkt neben dem Mehrzweckgebäude Tränkebach ist gut geeignet. Nordseitig beim Schulhaus Obstgarten bietet sich der Parkplatz als Standort für einen Treppenturm mit Lift an. Hierfür

müssten jedoch mindestens zwei Parkplätze aufgehoben werden. Mit der Brücke wird die Querung der Tränkebachstrasse für Velofahrer nicht geregelt. Die Investitionskosten für die Fussgängerbrücke «kurz» belaufen sich gemäss Grobkostenschätzung gesamthaft auf rund 1,3 Mio. Franken (inkl. MwSt.).

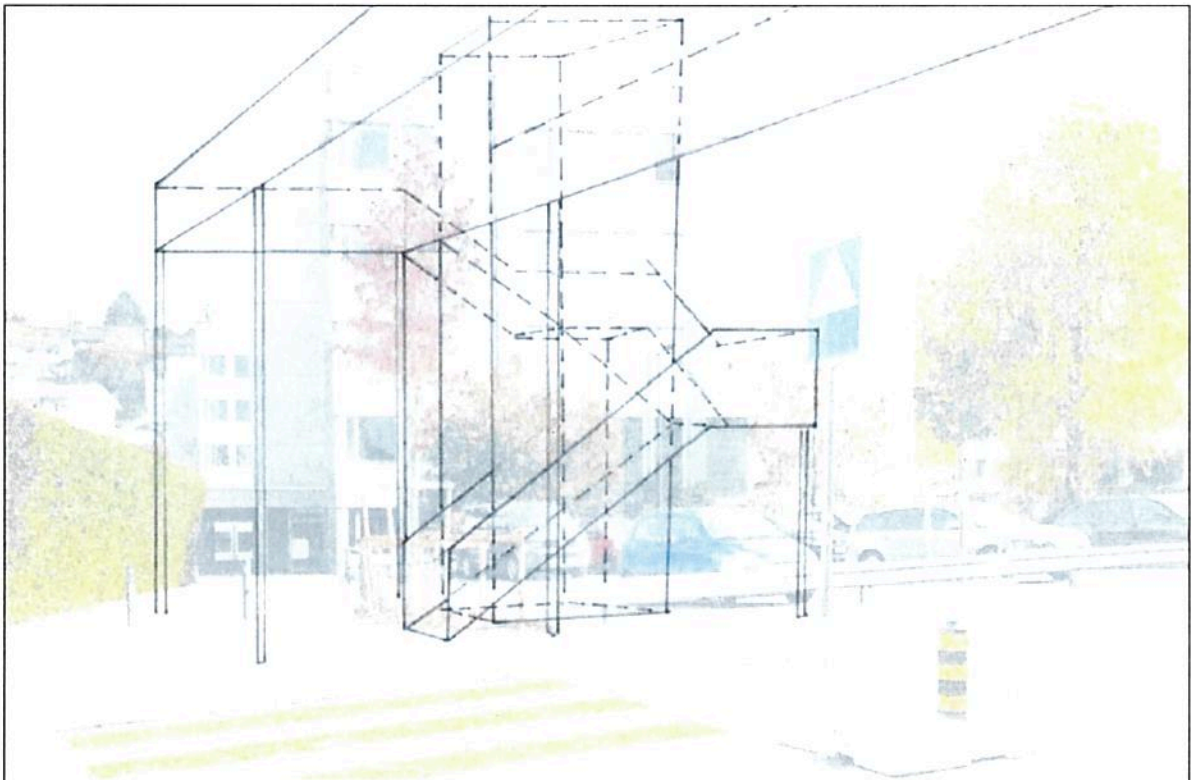


Abbildung 4: Skizze Fussgängerbrücke «kurz», Eichenberger AG

4.3 Fussgängerbrücke «lang»

Die Fussgängerbrücke «lang» findet den südseitigen Anschlusspunkt ebenfalls neben dem Mehrzweckgebäude Tränkebach und nordseitig direkt am Pergolavordach beim Eingang zum Schulhaus Obstgarten. Der Anschluss bietet den Vorteil, dass eine direkte hindernisfreie Verbindung zum 1. Obergeschoss des Trakts Süd entsteht sowie zum oberen Pausenplatz. Bei dieser Variante genügt eine Treppenanlage ohne Lift, dennoch entfallen auch hier mindestens zwei Parkplätze. Mit der Erweiterung könnte eine Quartierverbindung für Fussgänger und Radfahrer ermöglicht werden. Die Investitionskosten für die Fussgängerbrücke «lang» belaufen sich gemäss Grobkostenschätzung gesamthaft auf rund 2 Mio. Franken (inkl. MwSt.).



Abbildung 5: Skizze Konzeptstudie, Eichenberger AG

4.4 Beurteilung der Varianten

Die Fussgängerbrücke «lang» bietet als verbindendes Element zwischen den Schuleinheiten gewisse Vorteile. Generell sollte die Überwindung der Höhendifferenz zwischen den Schularrealen kritisch betrachtet werden. Die Treppenanlage kann als Hürde wahrgenommen werden und die Nutzung der Brücke negativ beeinflussen. Um dies nicht zusätzlich zu schwächen, sollte der heutige Fussgängerstreifen aufgehoben werden. Damit entfällt jedoch die Querungsmöglichkeit für den Veloverkehr.

Der städtebaulichen Einordnung ist besondere Beachtung zu schenken, da die Fussgängerbrücke leicht den Charakter einer Barriere oder eines Riegels erhalten könnte. Zudem muss berücksichtigt werden, dass sich mit dem Mehrzweckgebäude Tränkebach ein kantonales Inventarobjekt in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Brücke befindet. Um die daraus resultierende und baurechtlich verlangte gute Einordnung zu gewährleisten, wird ein kostenintensiver Projektwettbewerb notwendig. Ein weiteres Risiko für das Projekt ergibt sich aus dem Auflagenverfahren (ähnlich Baubewilligung). Hiermit sind Einsprachen von benachbarten Grundeigentümern möglich, die zu einer Verzögerung führen können.

Die Fussgängerbrücke wird sich nicht auf das Schuljahr 21/22 und damit zeitgleich zum geplanten Bezug des Schulhauses Obstgarten durch Primarschulklassen realisieren lassen. Ohne eventuelle Verzögerungen sollte für die Planung und Realisierung der Brücke von mindestens drei Jahren ausgegangen werden.



5. Alternative

Mit dem Bezug des Obstgartens und vor dem Hintergrund, dass eine Fussgängerbrücke frühestens in drei Jahren zur Verfügung steht, werden auch bei einer Annahme des vorliegenden Kreditantrags Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit notwendig. Die erste, bereits durch den Gemeinderat beschlossene Massnahme ist die Behebung der Sicherheitsdefizite am bestehenden Fussgängerstreifen. Vor dem Hintergrund dieser Optimierung stellt ein situatives Vorgehen eine mögliche Alternative zu der Brücke dar. In einem zweiten Schritt und parallel zum Bezug könnten Beobachtungen und Zählungen durchgeführt werden. Diese würden die Umsetzung weiterer Massnahmen, gestützt auf konkreten Erfahrungen, erlauben. Bei Bedarf könnte mit einem Lotsendienst, einem Lichtsignal oder der beabsichtigten Fussgängerbrücke reagiert werden. Die beschriebene Alternative benötigt ein Konzept zur Schulwegsicherheit, womit festgelegt wird, wie die Überprüfung des Bedarfs erfolgt und welche Massnahmen wann ergriffen werden. Das genannte Vorgehen generiert vorläufig keine vergleichbare Kostenfolge wie eine Brücke.

6. Beurteilung der Notwendigkeit aus Sicht des Gemeinderats

Gegenwärtig findet im Schulhaus Obstgarten kein Primarschulunterricht statt, daher sind die geschilderten Bedürfnisse, die sich aus dem Schulbetrieb ableiten, nur theoretisch einschätzbar. Wie aus der Alternative deutlich wird, sind gegenwärtig noch Möglichkeiten vorhanden, die Massnahmen (Lotsendienst etc.) auf der Basis von konkreten Erfahrungen erlauben würden. Der vorhandene Fussgängerstreifen gehört bereits heute zum Schulweg und stellt in der Praxis keinen Unfallschwerpunkt dar. Nach der Feststellung von Defiziten hat der Gemeinderat umgehend Massnahmen beschlossen, um einen optimalen Ausbau zu gewährleisten. Dieser Ausbau könnte den ersten Schritt in einem begleitenden Konzept zur Schulwegsicherheit beim Bezug der Schuleinheit Obstgarten bilden. Berücksichtigt werden muss, dass ohnehin Massnahmen nötig werden, da die Fussgängerbrücke frühestens in drei Jahren zur Verfügung steht.

Nebst den baulichen Themen kann die Schulpflege Stäfa mit der Anordnung von Nutzungen und Altersgruppen im Obstgarten die Querungen der Tränkebachstrasse stark beeinflussen. Bei einer autonomen Nutzungseinheit oder bei älteren Schülerinnen und Schülern erscheint der Bedarf einer Brücke weniger gross als beispielsweise bei jüngeren Kindern. Das von der Schule beabsichtigte Unterstufenzentrum scheint als logische Konsequenz den Ansatz einer autonomen Einheit zu verfolgen, wodurch weniger Querungen der Tränkebachstrasse notwendig würden. Insgesamt zeigt sich, dass betrieblich einiger Handlungsspielraum vorhanden ist, der nach Meinung des Gemeinderats ausgeschöpft werden müsste, was die angestrebte Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen würde. Jedenfalls müsste nach seiner Auffassung betrieblich alles unternommen worden sein, bevor mit beträchtlichen Investitionen eine Fussgängerbrücke erstellt wird. Zudem erachtet er es als fraglich, ob sie dann auch im erwünschten Sinne benützt wird.

7. Standpunkt der Schulpflege

Die Schulpflege plant, die Schulraumreserven im Obstgarten mit Unterstufenklassen und der Psychomotorik zu füllen. Organisatorisch gehören diese Klassen zur Schuleinheit Kirchbühl Nord. Mit der Bildung eines Unterstufenzentrums im Obstgarten wird die Zusammenarbeit der Klassen innerhalb der Stufen optimiert. Die Zusammenarbeit innerhalb der Stufen ist sehr



wichtig (Stufenkonferenzen, Fächerabtausch etc.). Trotzdem werden die Schüler und Schülerinnen während der Schulzeit oft die Tränkebachstrasse überqueren müssen. Einerseits, um in ihrer Schuleinheit Kirchbühl Nord Fächer zu besuchen, die im Obstgarten nicht angeboten werden (Sport, Handarbeit TTG, Logopädie etc.), andererseits für gemeinsame Projekte mit der Schuleinheit oder um die Pause mit «Gspändli» im Kirchbühl Nord zu verbringen.

Eine moderne Schule ist für die Schulpflege nicht mehr ein Haus mit autonom funktionierenden Lehrpersonen mit ihrer jeweiligen Klasse, sondern ein Gesamtbetrieb mit ineinandergreifenden Bereichen. Es ist nicht mehr nur sehr erwünscht, dass die Beteiligten eng klassenübergreifend zusammenarbeiten, sondern ein Qualitätsmerkmal, nach dem die Schule beurteilt wird. Es ist für die Schulpflege entscheidend, bei einem solch massiven Eingriff in den Betrieb darauf zu achten, dass diese Zusammenarbeit ohne zusätzliche Erschwernisse weiter funktionieren kann.

Des Weiteren ist per Schuljahr 2025/26 ein Lehrschwimmbecken an der Geimoosstrasse geplant. Um vom Kirchbühl Süd und Nord dorthin zu gelangen bzw. für den Rückweg, wird eine grosse Zahl von Kindern die Tränkebachstrasse zusätzlich überqueren müssen. Die Strassenquerung von Kindern in Gruppen birgt nach Meinung der Schulpflege grössere Gefahren, als wenn sie allein unterwegs sind. Eine Fussgängerbrücke eliminiert ihrer Ansicht nach die latente Gefahr. Ein Lotsendienst wäre für sie eine Alternative zur Brücke, wenn die Strassenquerung nur zu wenigen Zeitpunkten im Laufe des Tages (wie z.B. bei Schulbeginn oder am Mittag) notwendig wäre. Um die neue Querung zeitnah zu ermöglichen, möchte die Schulpflege das Brückenprojekt mit dem vorliegenden Antrag und ohne praktische Erfahrungen vorantreiben.

8. Weiteres Vorgehen

8.1 Projektwettbewerb

Mit dem vorliegenden Kreditantrag ist in einem nächsten Schritt ein Projektwettbewerb und im Anschluss die Projektierung der Brücke beabsichtigt. Aufgrund des Standorts in unmittelbarer Nähe zum Mehrzweckgebäude Tränkebach, das ein inventarisiertes Denkmalobjekt darstellt, ist ein Projektwettbewerb notwendig, um die gesetzlich verlangte Einordnung zu erreichen. Die Planerleistungen sind entsprechend der geltenden Submissionsverordnung (SVO) auszusprechen. Ziel des Wettbewerbs ist die Findung eines guten betrieblichen, ökonomischen, gestalterisch hochstehenden und realisierungsfähigen Projekts.

8.2 Projektierung

Nach Abschluss des Projektwettbewerbs und dem Entscheid für ein Planerteam wird in der Projektierung das siegreiche Projekt konkretisiert. In dieser Phase wird es so weiterbearbeitet, dass die nötige Sicherheit zum Projektinhalt (genügende Projekttiefe), bei den Planungs- und Baukosten (bessere/genügende Kostengenauigkeit) und den Terminen (Prozesssicherheit) entsteht. Das Arbeitsergebnis bildet die Grundlage für den späteren Ausführungskredit, über den voraussichtlich die Gemeindeversammlung beschliessen wird.



9. Kosten

Im Folgenden sind die Kosten für den Projektwettbewerb bzw. das Planerwahlverfahren nach SIA 144 und die Projektierung (SIA-Phase 3) zusammengestellt. Die Kostenschätzung ($\pm 20\%$) beruht auf der Fussgängerbrücke «lang» und beläuft sich auf 290'000 Franken. Die Kosten setzen sich aus folgenden Leistungen zusammen:

Projektwettbewerb, Planerwahlverfahren	Fr. 137'000.00
Projektierung (Variante «kurz» ca. 105'000 Fr.)	Fr. 153'000.00
Total Kreditantrag	Fr. 290'000.00

In der aktuellen Investitionsplanung sind in den Jahren 2019 bis 2024 keine finanziellen Mittel für eine Fussgängerbrücke zur Querung der Tränkebachstrasse eingestellt.

10. Folgekosten

Die Investition und die Folgekosten für die Fussgängerbrücke sind steuerfinanziert. Die Folgekosten sind mit Stand heute geschätzt worden. Sie befinden sich gegenwärtig in einer Bandbreite zwischen 50'000 und 75'000 Franken pro Jahr, je nach Variante. Gerechnet sind dabei Kapitalfolgekosten bei linearer Abschreibung über 40 Jahre sowie betriebliche Folgekosten – prozentual 1% der Investition – und personelle Folgekosten, wobei diese stark projektabhängig sind. Die Folgekosten werden für den späteren Verpflichtungskredit genauer berechnet und offengelegt.

11. Termine

Kredit Projektwettbewerb und Projektierung, Gemeindeversammlung	Herbst 2020
Entscheid Projektwettbewerb	Herbst 2021
Abschluss Projektierung	2022
Kredit Ausführung, Gemeindeversammlung	2022
Inbetriebnahme	2023

Mit dem vorliegenden Kreditantrag wird nach dem Projektwettbewerb in der Projektierung die notwendige Sicherheit erarbeitet, um im Anschluss der Gemeindeversammlung den Ausführungskredit zu unterbreiten.

12. Schlussbemerkungen Gemeinderat

Der beabsichtigte Bau der Fussgängerbrücke resultiert in erster Linie aus der künftigen Nutzung der Raumreserve im Schulhaus Obstgarten durch die Primarschuleinheiten Kirchbühl Nord und Süd. Bei den Klassenzuteilungen könnte darauf geachtet werden, dass ältere Schülerinnen und Schüler im Obstgarten zur Schule gehen oder autonome Nutzungen in den Obstgarten verschoben werden. Insbesondere die ältere Schülerschaft bewegt sich in der Regel verkehrssicher. Der Weg vom und zum künftigen Lehrschwimmbecken ist im Normalfall begleitet, oder die Kinder werden gefahren, sodass nach Einschätzung des Gemeinderats keine besondere Verkehrsgefährdung besteht.



Der vorhandene Fussgängerstreifen gehört bereits heute zum Schulweg vieler Kinder und bildet in der Praxis keinen Unfallschwerpunkt. Der kürzlich beschlossene Ausbau des Fussgängerstreifens mit Mittelinsel soll dazu beitragen, dass ein optimaler Übergang entsteht. Ausserdem sind andere, ebenso neuralgische Übergänge wie jener bei der Bergstrasse (zur Schuleinheit Beewies), Ritterhausstrasse (Moritzberg) oder über die Goethestrasse heute ähnlich der Tränkebachstrasse in Betrieb, ohne dass zusätzliche Sicherheitsmassnahmen wie eine Brücke gefordert oder notwendig wären. Weiter ist heute nicht zuverlässig abzuschätzen, ob und in welcher Intensität die Brücke vom Publikum angenommen wird. Die Treppenanlage der Brücke könnte aufgrund ihrer Höhe als Hürde wahrgenommen werden und so von der Nutzung abhalten.

Der Gemeinderat ist bereit, den legitimen Überlegungen der Schulpflege mit einer Alternative zur Fussgängerbrücke Rechnung zu tragen. Diese sieht anstelle der beträchtlichen Investition in eine Brücke ein spezifisches Konzept zur Schulwegsicherheit vor, das ein situatives Vorgehen skizziert.

Zusammenfassend ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Brücke nicht notwendig und ihre Akzeptanz für die Benützung fraglich ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung darum, den heutigen Projektierungskredit für die Fussgängerbrücke nicht zu bewilligen.

Rückzug der Vorlage

Christian Haltner, Gemeindepräsident, gibt bekannt, dass in Folge der Ablehnung des Masterplanes der Schule Stäfa diese Vorlage zurückgezogen und allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wieder eingebracht werde.

Vormerk am Protokoll.



Beschluss-Nr.	GDV-2020-8	
Titel	Liegenschaft Laubstenstrasse 9 Verkauf zum Preis von 820'000 Franken	
Gesch.-Nr.	2019-326	
Registratur	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.04	Liegenschaftsverkehr
	28.04.99	Allgemeine Akten
IDG-Status	nicht festgelegt	
Mitwirkende		
Ausstand		
Versand		
Korrespondenz	Fachbereich Immobilien Tel. 044 928 74 50, E-Mail: immobilien@staefa.ch	

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Laubstenstrasse 9, Grundhalden, Kat.-Nr. 12328, Vers.-Nr. 1227, zum Verkaufspreis von mindestens 820'000 Franken zu veräussern.

Vorlage in Kürze

Die Politische Gemeinde Stäfa hat die aus dem 18. Jahrhundert stammende Liegenschaft Laubstenstrasse 9 im Jahr 1948 erworben. Das Haus ist einseitig angebaut und verfügt über eine Gebäudegrundfläche von 89 m², die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 157 m². Sie ist dem Finanzvermögen unterstellt und mit 744'000 Franken bilanziert. Das Gebäudevolumen umfasst 713 m³. Es sind drei Wohnungen, eine 1-Zimmer-, eine 4,5-Zimmer- und eine 5-Zimmer-Wohnung sowie ein Abstellplatz im Freien vorhanden, die bisher als Asylunterkunft genutzt worden sind. Die dreigeschossige Liegenschaft ist im kommunalen Inventar schützenswerter Bauten enthalten. Ihr Bestand und die Fassade sind unter Schutz gestellt.

Das Verkaufsobjekt weist hinsichtlich der Wohnhygiene sowie aus energetischer Sicht verschiedene, zum Teil grössere Mängel auf. Dem Baujahr entsprechend sind die Grundrisse mit kleinen bis durchschnittlichen Zimmern ausgestattet. Teilweise sind die Räume gefangen, wie zum Beispiel die Küchen. Sie verfügen über kein Tageslicht. Die Nasszellen sind teils im Treppenhaus angeordnet und/oder nachträglich als Fertignische im Schlafzimmer integriert worden. Um die Werterhaltung wäre eine Gesamtsanierung der Liegenschaft notwendig, deren Kosten auf mindestens eine Mio. Franken geschätzt werden. Die Sanierung hätte im Interesse der Vermietbarkeit eingreifende, bauliche Massnahmen in der benachbarten, angebauten Liegenschaft auslösen würden. Die Eigentümerschaft des Hauses Laubstenstrasse 11 will ihr



Haus im heutigen Zustand behalten, wäre aber bereit, das Wohnhaus Laubstenstrasse 9 von der Gemeinde zu erwerben.

Die Zürcher Kantonalbank hat im Auftrag der Gemeinde das Haus bewertet und schlägt einen Realwert von 820'000 Franken vor. Die Schätzung ist für den Gemeinderat plausibel, marktkonform und angemessen. Er schlägt darum heute vor, die nicht für öffentliche Zwecke benötigte Liegenschaft, die grössere Investitionen für die Instandstellung erfordern würde, zum Mindestpreis von 820'000 Franken zu verkaufen. Die nachbarlichen Kaufinteressenten sind bereit, diesen Preis zu bezahlen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der heute vorgeschlagene Verkauf aus dem Portfolio der Gemeinde sinnvoll und ohne negative Auswirkungen realisierbar ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Antrag anzunehmen.



Situationsplan



Gebäudeansicht Ost

Beleuchtender Bericht

1. Verkaufsobjekt

Die Politische Gemeinde Stäfa hat die Liegenschaft Laubstenstrasse 9 im Jahr 1948 käuflich erworben. Seither sind, bis auf den Treppenhausumbau und den WC-Anbau im Jahr 1951 und die Sanierung der Gebäudehülle im Jahr 2006, keinerlei weitere, nennenswerte Instandstellungsmassnahmen vorgenommen worden.

Die Liegenschaft Laubstenstrasse 9, Kat.-Nr. 12328, Vers.-Nr. 1227, ist im Eigentum der Gemeinde Stäfa und dem Finanzvermögen unterstellt. Sie ist mit 744'000 Franken per 31. Dezember 2019 bilanziert. Das Haus verfügt über ein Volumen von 713 m³ und eine Gebäudegrundfläche von 89 m² auf der Grundstücksfläche von 157 m². Der Gebäudeversicherungswert beträgt 600'000 Franken (Schätzung 2015). Die Liegenschaft wurde bisher als Asylunterkunft genutzt. Sie verfügt über insgesamt drei Appartements, eine 1-Zimmer-, eine 4,5-Zimmer- und eine 5-Zimmer-Wohnung, sowie einen Aussenabstellplatz. Der Nettomietzins für alle drei Wohnungen beträgt 3'735 Franken monatlich.



Das Haus stammt aus dem 18. Jahrhundert und ist einseitig angebaut. Die dreigeschossige Liegenschaft ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte enthalten und denkmalpflegerisch unter Schutz gestellt. Die Schutzanordnung aus dem Jahr 2001 schreibt unter anderem vor, dass das Gebäude nicht abgebrochen werden darf. Im Innern des Gebäudes sind dagegen keine bestehenden Elemente geschützt.

2. Ausgangslage

Das Verkaufsobjekt weist hinsichtlich der Wohnhygiene sowie aus energetischer Sicht verschiedene, zum Teil grössere Mängel auf. Dem Baujahr entsprechend sind die Grundrisse mit kleinen bis durchschnittlichen Zimmern ausgestattet. Teilweise sind die Räume gefangen, wie zum Beispiel die Küchen. Sie verfügen über kein Tageslicht. Die Nasszellen sind teils im Treppenhaus angeordnet und/oder nachträglich als Fertiggabine im Schlafzimmer integriert worden.

Um die Werterhaltung gewährleisten zu können, gilt es, diese Mängel in naher Zukunft zu sanieren. Das wiederum müsste mit Grundrissoptimierungen verbunden werden, die ihrerseits eingreifende, bauliche Massnahmen in der angebauten Liegenschaft nach sich ziehen würden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine Gesamtanierung samt Anpassungen der Raumeinteilungen notwendig würde. Deren Investitionsvolumen wird sehr grob auf mindestens 1 Mio. Franken geschätzt. Um ein optimales und den heutigen Wohnansprüchen genügendes Ergebnis zu erreichen, ist es sinnvoll, eigentlich unerlässlich, eine Sanierungsplanung über beide Liegenschaften Laubstenstrasse 9 und 11 als eine Einheit anzugehen. Die private Eigentümerschaft des Hauses Laubstenstrasse 11 möchte auf eine Veräusserung ihres Hausteils, aufgrund emotionaler Verbindung, verzichten, wäre aber im Gegenzug bereit, das Wohnhaus Laubstenstrasse 9 von der Gemeinde käuflich zu erwerben. Das war für den Gemeinderat der Anlass, das Objekt zu verkaufen.

3. Grundbuch, Dienstbarkeit als Überbaurecht

Im Haus Laubstenstrasse 9 (Eigentümerin Gemeinde) überragen die Räumlichkeiten im ersten und zweiten Stock westlich die Grenze zum Wohnhaus Laubstenstrasse 11 zirka 5 Meter. Dieser Grenzüberbau hat ein Recht auf seinen Fortbestand und ist im Grundbuch eingetragen (Grunddienstbarkeit, SP 372, Überbaurecht, 23. Februar 1927). Auf der Liegenschaft sind keine Grundlasten eingetragen.

4. Verkauf

Die Laubstenstrasse 9 wird aus dem Portfolio der Gemeinde verkauft, weil diese es selber nicht mehr unbedingt für einen öffentlichen Zweck braucht. Die Gemeinde müsste in nächster Zukunft im grösseren Umfang für die Instandstellung und Werterhaltung investieren, was jedoch zum vornherein wegen der baulichen Verflechtung mit der Nachbarliegenschaft nicht optimal oder wirtschaftlich möglich ist.

Aufgrund dieser Ausgangslage und unter dem Aspekt, dass für die aktuelle Nutzung als Asylunterkunft andere Möglichkeiten zur Verfügung stehen, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 17. September 2019 der Einleitung eines Veräusserungsgeschäfts zugestimmt. Daraufhin wurde die Zürcher Kantonalbank mit der Schätzung der Liegenschaft Laubstenstrasse 9



beauftragt. Die Schätzung vom August 2019 weist einen Realwert für die Liegenschaft (inkl. Landwert) von 820'000 Franken aus. Die Mikrolage wird als gute Wohnlage, im nördlichen Teil der Gemeinde Stäfa liegend, mit guter Infrastruktur und teilweiser Seesicht, bewertet. Als Schwächen haben die Gutachter den Eintrag im Inventar schützenswerter Bauten, der umfassende Sanierungs- und Modernisierungsbedarf sowie das nicht mehr zeitgemässe Grundrisskonzept (tiefe Decken, kleine und teils gefangene Räume, Küchen) identifiziert. Gleichzeitig sind auch Chancen im Bewertungsbericht aufgeführt, welche auf der attraktiven, am Markt nachgefragten, steuergünstigen Gemeinde Stäfa sowie auf der Möglichkeit des Dachstockausbaus basieren.

Für den Gemeinderat ist die Bewertung der Zürcher Kantonalbank nachvollziehbar, marktkonform und angemessen. Er hat deshalb den Mindestverkaufspreis auf der Höhe von 820'000 Franken angesetzt.

Die nachbarlichen Kaufinteressenten sind bereit, die Liegenschaft zu diesem Preis zu erwerben.

5. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der heute vorliegende Verkauf der Liegenschaft Laubtenstrasse 9 eine gute Entscheidung ist. Die Liegenschaft ist im Finanzvermögen und gehört somit zu jenen Vermögenswerten, welche ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Die Nutzung für einen öffentlichen Zweck ist nicht mehr notwendig. Die unumgängliche Totalsanierung der Liegenschaft würde in Anbetracht der Modernisierung und Vermietbarkeit Grundrissoptimierungen verlangen, die nur gemeinsam mit der Nachbarschaft befriedigend gelöst werden können. Selbst wenn die Gemeinde Eigentümerin der Liegenschaft bliebe, einen Konsens mit der Nachbarschaft über die baulichen Änderungen fände, würde das notwendige Investition von mindestens 1 Mio. Franken zu Wohnraum für ein höheres Preissegment führen. Daran kann die Gemeinde kein Interesse haben. Deshalb empfiehlt der Gemeinderat, die Liegenschaft zu verkaufen.

Erläuterung der Vorlage

Andreas Utz, Hochbauvorsteher, stellt anhand einer Präsentation das Geschäft vor.

Christian Haltner, Gemeindepräsident, gibt bekannt, dass die Rechnungsprüfungskommission Annahme der Vorlage empfehle.

Diskussion

Das Wort wird nicht verlangt.



Abstimmung

Dem Antrag des Gemeinderats für den Verkauf der Liegenschaft Laubstenstrasse 9 für den Verkauf zum Preis von 820'000 Franken wird ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Beschluss

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Laubstenstrasse 9, Grundhalden, Kat.-Nr. 12328, Vers.-Nr. 1227, zum Verkaufspreis von mindestens 820'000 Franken zu veräussern.



Titel	Schluss	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Gemeindepräsident Christian Haltner weist darauf hin, dass Einwände gegen die Versammlungsführung jetzt vorgebracht werden müssten und später nicht mehr geltend gemacht werden könnten.

Auf seine Anfrage hin möchte ein Stimmberechtigter wissen, weshalb über die Traktanden Nr. 3. und Nr. 5 nicht abgestimmt worden sei. Gemeindepräsident Christian Haltner erklärt, dass die Behörde Geschäfte jederzeit zurückziehen könne und dies im Falle des Geschäfts Nr. 5 (Fussgängerbrücke) von der Schulpräsidentin gewünscht worden sei. Der Stimmberechtigte erklärt sich damit zufrieden.

Gemeindepräsident Christian Haltner bedankt sich bei den Stimmberechtigten für das zahlreiche Erscheinen und für die faire Diskussion. Er dankt der Gärtnerei van Oordt für den tollen, gratis zur Verfügung gestellten, Blumenschmuck und der VZO für die Extrabusse zur Halle für Alle. Er wünscht allen Anwesenden eine gute Heimreise.

Er schliesst die Versammlung um 22.50 Uhr.

Für richtiges Protokoll:

Daniel Scheidegger, Gemeindeschreiber



Titel	Genehmigung des Protokolls	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Wir haben das Protokoll geprüft und bezeugen es als richtig:

Der Gemeindepräsident

Christian Haltner

Die Stimmzähler:

Christian Carigiet

Gilberta Caruso

Tanja Koch

Antonia Meyer-Steiner

Sonja Neff

Monika Ott