



gemeinde mönchaltorf

Weisung für die

Gemeindeversammlung

vom **Donnerstag, 6. April 2017, 20.00 Uhr**

im **Gemeindezentrum Mönchhof, grosser Saal**

GESCHÄFTSLISTE

1. Genehmigung der Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes für einen Teilbereich des Gebietes Silbergrueb, im Zusammenhang mit dem Projekt „Das-Haus“ (Wohnen im Alter mit Service) der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof.
2. Festlegung der Restatement-Variante „Übernahme Restbuchwerte“ für die Überführung des Verwaltungsvermögens im Rahmen der Umstellung auf die neue Rechnungslegung HRM2 per 1. Januar 2019.

Einladung zur Informationsveranstaltung

Am **Montag, 20. März 2017 um 19.30 Uhr** findet im Gemeindezentrum Mönchhof, grosser Saal, eine Informationsveranstaltung über die geplante Anpassung des Privaten Gestaltungsplanes Silbergrueb statt. Gerne informiert Sie der Gemeinderat im Detail und freut sich auf Ihre Teilnahme!

Gemeindeverwaltung Mönchaltorf
Esslingerstrasse 2
8617 Mönchaltorf
Tel. 044 949 40 10
E-Mail: gemeinde@moenchaltorf.ch
www.moenchaltorf.ch

- 1. Genehmigung der Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes für einen Teilbereich des Gebietes Silbergrueb, im Zusammenhang mit dem Projekt „DasHaus“ (Wohnen im Alter mit Service) der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof.**
-

ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes für einen Teilbereich des Gebietes Silbergrueb, im Zusammenhang mit dem Projekt „DasHaus“ (Wohnen im Alter mit Service) der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, wird genehmigt.

Details zur Vorlage

Allgemeines

Der Gemeinderat Mönchaltorf stimmte am 15. März 2011 gestützt auf § 86 PBG dem privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag, sowie dem privaten Gestaltungsplan Silbergrueb zu. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 7. November 2011. Seither wurden die Erschliessungsanlagen und der Quartierplatz samt Pavillon erstellt. Zurzeit erfolgen der Ausbau der Esslingerstrasse und die Revitalisierung des Mettlenbaches.

Die Baugenossenschaft Sunnige Hof beabsichtigt, das Gebiet zwischen der Esslinger- und der Silbergruebstrasse etappenweise zu überbauen. Mit dem Bau der ersten Etappe wurde bereits begonnen. Diese umfasst Mehrfamilienhäuser gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplanes.

In einer separaten Überbauung im Nahbereich des Quartierplatzes sind nun auch Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie Pflegeplätze vorgesehen. Diese Bauten sehen über dem anrechenbaren Untergeschoss und den drei Vollgeschossen ein zusätzliches Geschoss vor, womit die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Geschosshöhen, Gebäude- und Gesamthöhen überschritten werden. Damit verbunden ist auch eine erhöhte Ausnützung. Die Realisierung dieses Vorhabens setzt eine vorgängige Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes Silbergrueb voraus. Da der für Arealüberbauungen geltende Rahmen der Bau- und Zonenordnung überschritten wird, ist die Teilrevision der Gemeindeversammlung vom 6. April 2017 zur Genehmigung vorzulegen.

Umsetzungsprojekt Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof „DasHaus“

Der Alters- und Pflegepark umfasst unter der Bezeichnung "DasHaus" insgesamt 89 Wohnungen, wovon 80% als Alterswohnungen genutzt werden sollen und eine Pflegewohngruppe mit 18 Zimmern. Diese sind in einem Winkelbau und einem daneben stehenden zweiten Gebäude in der Nähe des Quartierplatzes vorgesehen.

Im Winkelbau sind ebenerdig der Haupteingang, die Pflegewohngruppe, das Bistro mit Nebenräumen und die Fitnessräume untergebracht. Darüber sind die Alterswohnungen positioniert. Im Langbau sind im Erdgeschoss einzelne Wohnungen, Mehrzweck-, Spitex- und Gewerberäume sowie in den Obergeschossen Wohnungen geplant. Den Bewohnern werden auf Wunsch Dienstleistungen wie Reinigung, Verpflegung, Wäscheservice, Entsorgung, Ferienbetreuung der Wohnung sowie ambulante Pflege angeboten. Ein Restaurant, ein Mehrzweckraum sowie ein Fitness- und Wellnessbereich runden das Angebot ab.

Die Umgebung wird stark durch den neuen Park jenseits der Silbergruebstrasse mit Pavillon, Spielmöglichkeiten und Mettlenbach mitgeprägt.

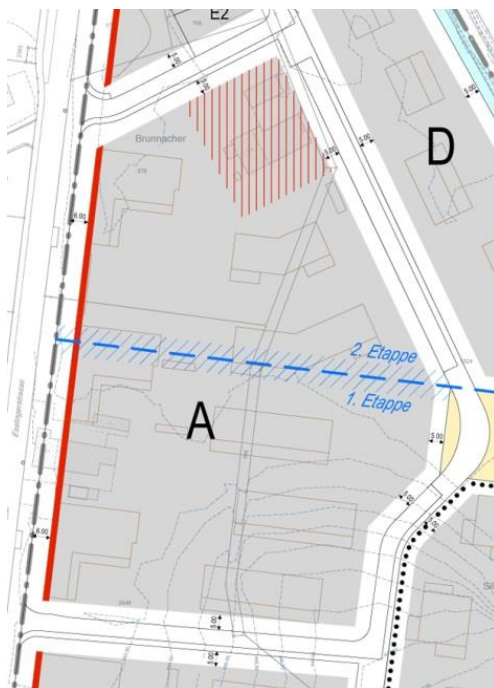


Anpassung Situationsplan

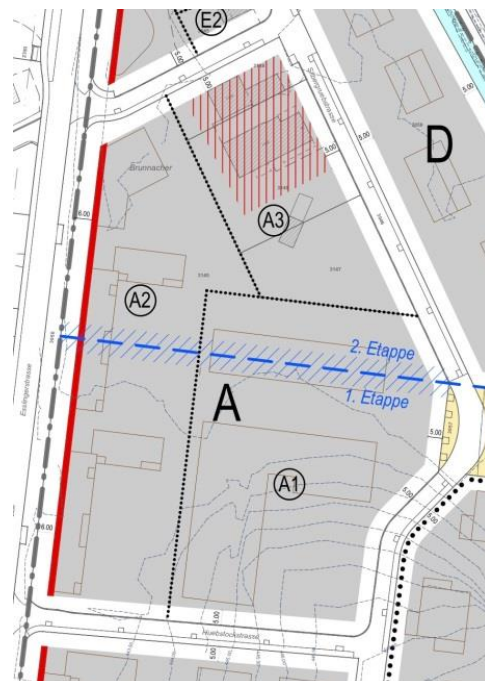
Das bisherige Baufeld A wird auf die Baufelder A1, A2 und A3 aufgeteilt. Dies wird mit einer Anpassung des Situationsplans im Massstab 1:1000 und mit entsprechenden Änderungen in den Bestimmungen berücksichtigt.

Im Baufeld A1 ist der neu vorgesehene Alters- und Pflegeztrakt inklusiv dem entsprechenden Zusatzztrakt der Baugenossenschaft Sunnige Hof geplant. Das Baufeld A2 sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die ebenfalls durch die Baugenossenschaft Sunnige Hof erstellt werden. Das Baufeld A3 umschliesst die Grundstücke der Grundeigentümer Steudler Erben.

Die materiellen Anpassungen der Teilrevision umfassen nur das Baufeld A1, um für den Alters- und Pflegeztrakt einen vergrösserten Bebauungsspielraum zu schaffen. In den Baufeldern A2 und A3 bleiben die bisherigen Grundmasse unverändert gültig.



Bisheriges Baufeld A



Aufgeteiltes Baufeld A (A1, A2, A3)

Anpassung Bestimmungen

Die Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie die Pflegeplätze in erhöhter Ausnützung werden als Gestaltungsplanziel in den Zweckartikel und die Nutzungsvorschriften aufgenommen.

Für das Baufeld A1 werden die Bebauungsvorschriften wie folgt gelockert:

- Zulässige Anzahl Vollgeschosse **max. 4** (bisher max. 3)
- Zulässige Gebäudehöhe **max. 16.50 m** (bisher max. 10.50 m)
- Zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern **max. 16.50 m** (bisher max. 10.50 m)
- Zulässige Geschossfläche **max. 11'500 m²** (bisher max. 5'430 m²)

Es werden **maximal 4 Vollgeschosse** und ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen, was zum bisher gültigen Gestaltungsplan 1 zusätzliches Vollgeschoss erlaubt.

Für den Fall, dass die im Baufeld A1 geplanten Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie die Pflegeplätze aus irgendwelchen Gründen nicht realisiert werden könnten, wird ein Nutzungsvorbehalt eingefügt. Dieser ermöglicht es, anstelle der Alters- und Pflegetraktes eine übliche Wohnüberbauung zu realisieren. Dabei entfallen alle Erleichterungen im Baufeld A1 und es gelten dieselben baurechtlichen Voraussetzungen wie in den Baufeldern A2 und A3.

Einige untergeordnete redaktionelle Anpassungen ergänzen die Teilrevision.

Mitwirkung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 11. November 2016 bis 9. Januar 2017 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Daher entfällt ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

Die Nachbargemeinden und die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) als nach- und nebengeordnete Planungsträger haben die Vorlage ohne Anträge zur Kenntnis genommen.

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), Baudirektion Kanton Zürich, vorgeprüft. Die Hinweise im Vorprüfungsbericht (Vorabzug) vom 30. Januar 2017 sind in die Vorlage eingeflossen.

Auswirkungen

Aufgrund der kantonalen Bevölkerungsprognose und des zunehmenden Anteils von über 70-jährigen Personen entspricht das Angebot von Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie Pflegeplätze einem stetig wachsenden Bedürfnis.

Die bauliche Verdichtung im Baufeld A1 ermöglicht den Bau von Alterswohnungen und Pflegezimmer mit rund 100 Einwohnern. Zudem werden mit den Infrastruktur- und Serviceangeboten zusätzliche Arbeitsplätze im Gesundheits- und Pflegebereich geschaffen. Die höhere bauliche Dichte ist ortsbildverträglich. Das zusätzliche Geschoss ist zurückhaltend ausgebildet. Die grössere Höhenentwicklung ist bei einem Gebäude, dem aufgrund der Nutzung annähernd der Status eines öffentlichen Gebäudes zukommt, vertretbar.

Durch die Teilrevision erhöht sich die gesamte innerhalb des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb zulässige Geschossfläche von bisher 41'820 m² auf 47'890 m². Dies entspricht einer Verdichtung um 14.5 %.

Bestandteile

Die Teilrevisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Privater Gestaltungsplan Silbergrueb Bestimmungen
- Situationsplan 1: 1000
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Erwägungen

Der Gemeinderat erachtet die beantragte Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb als zweckmässig. Mit dem Infrastruktur- und Serviceangebot im Pflegebereich übernimmt die private Trägerschaft auch öffentliche Aufgaben. Um die baurechtliche Mehrnutzung zu beanspruchen wurde zudem ein Vertrag erarbeitet, in welchem die Gemeinde die Grundbedingungen vertraglich ausserhalb des Gestaltungsplans zusätzlich regelt. In der Teilrevision des Gestaltungsplanes ist dieses Vorgehen vermerkt. Mit diesem Lasten-Nutzen-Ausgleich wird dem Prinzip der Mehrwertabschöpfung Rechnung getragen.

Die im Herbst 2016 durchgeführte Informationsveranstaltung mit vielen positiven Reaktionen hat gezeigt, dass insbesondere bei den älteren Generationen eine Nachfrage für das Wohnen mit Service in der Gemeinde Mönchaltorf vorhanden ist.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Vorlage zuzustimmen.

2. Festlegung der Restatement-Variante „Übernahme Restbuchwerte“ für die Überführung des Verwaltungsvermögens im Rahmen der Umstellung auf die neue Rechnungslegung HRM2 per 1. Januar 2019.

ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Für die Überführung des Verwaltungsvermögens im Rahmen der Umstellung auf die neue Rechnungslegung HRM2 per 1. Januar 2019 wird die Restatement-Variante „Übernahme Restbuchwerte“ festgelegt.

Das heisst, es wird auf die Neubewertung des Verwaltungsvermögens verzichtet. Der Buchwert des Verwaltungsvermögens wird gemäss den ermittelten Restbuchwerten auf Anlagen und Anlageteile verteilt und über die Restnutzungsdauer linear abgeschrieben.

Details zur Vorlage

Der Kantonsrat hat am 20. April 2015 das neue Gemeindegesetz sowie am 7. November 2016 die neue Gemeindeverordnung beschlossen. Das neue Gemeindegesetz tritt dadurch auf den 1. Januar 2018 in Kraft.

Mit dem neuen Gemeindegesetz wird auch eine neue Rechnungslegung, bekannt unter der Bezeichnung „HRM2“ (Harmonisiertes Rechnungsmodell 2) eingeführt. Die Bestimmungen dazu finden sich im 4. Abschnitt „Rechnungslegung und Berichterstattung“ (§§118 bis 150). Diese neuen Rechnungslegungsvorschriften kommen ein Jahr nach Inkraftsetzung des neuen Gemeindegesetzes zur Anwendung, somit für das Rechnungsjahr 2019.

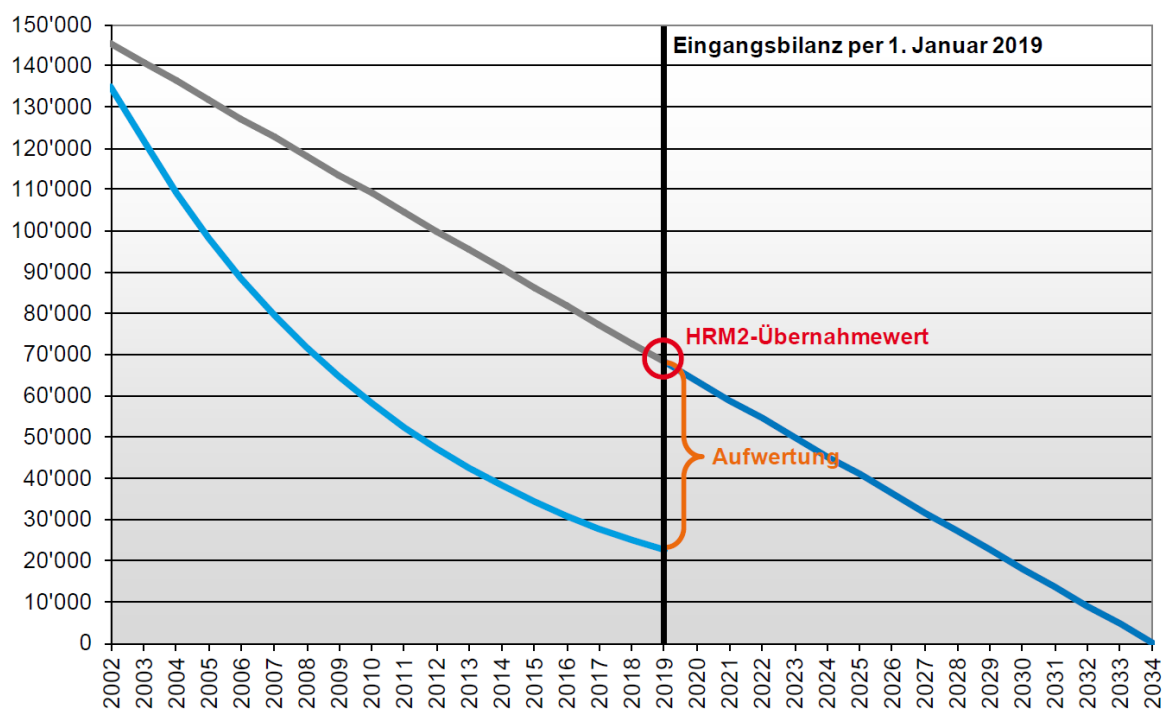
Gem. §179 GG_{neu} müssen die Gemeinde auf den 1. Januar des auf die Inkraftsetzung dieses Gesetzes folgenden Jahres eine Eingangsbilanz erstellen. Dabei stehen betreffend Verwaltungsvermögen zwei Varianten zur Auswahl. Entweder werden die einzelnen Anlagen unter Berücksichtigung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten spätestens ab 1986 neu bewertet (bekannt unter der Bezeichnung „Restatement“ oder „Restatement mit Aufwertung“) oder aber die Buchwerte des Verwaltungsvermögens werden gemäss den ermittelten Restbuchwerten auf Anlagen und Anlageteile verteilt und über die Restnutzungsdauer linear abgeschrieben (Variante bekannt unter der Bezeichnung „Restatement ohne Aufwertung“ oder auch „Übernahme Restbuchwerte“).

Restatement mit Aufwertung

Beim Restatement mit Aufwertung wird ausgehend vom Anschaffungswert das Anlagegut über die Nutzungsdauer gemäss Anlagekategorie linear abgeschrieben.

Die Aufwertung ergibt sich aus der Differenz zwischen den HRM2-Übernahmewerten und den effektiven HRM1-Buchwerten.

Die künftigen Abschreibungen werden auf Basis des Anschaffungswertes und der Nutzungsdauer ermittelt.

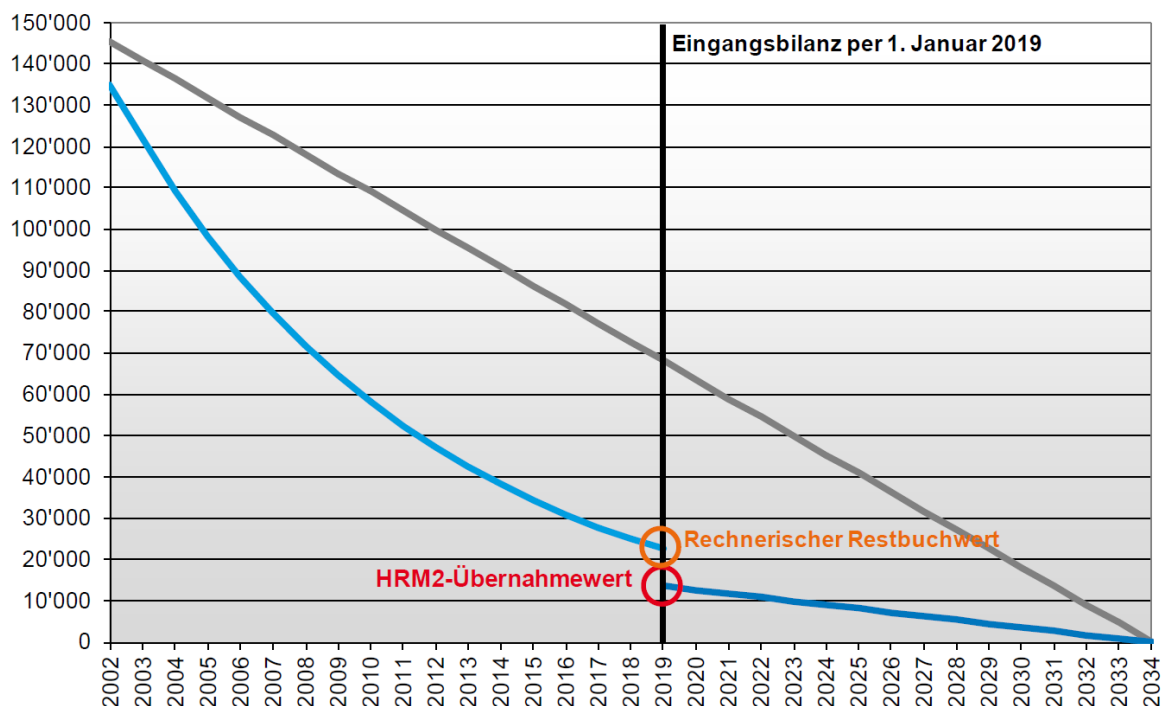


Restatement ohne Aufwertung

Beim Restatement ohne Aufwertung wird ausgehend vom Anschaffungswert das Anlagegut gemäss der bisherigen Abschreibungsmethode degressiv mit 10 % (Sachanlagen) oder 20% (Mobilien) vom Restbuchwert abgeschrieben und der rechnerische Restbuchwert ermittelt. Massgebend für die HRM2-Übernahmewerte sind jedoch die effektiven HRM1-Buchwerte gemäss Abschreibungstabelle per 31. Dezember 2018.

Die Differenz zwischen den rechnerischen Restbuchwerten und den effektiven HRM1-Buchwerten ergibt sich aus den in der Vergangenheit getätigten zusätzlichen Abschreibungen. Um zu gewährleisten, dass keine Aufwertung des Verwaltungsvermögens erfolgt, muss aus der Differenz eine prozentuale Anpassungsquote errechnet werden. Mittels dieser Anpassungsquote werden anschliessend die rechnerischen Restbuchwerte der Anlagen auf die HRM2-Übernahmewerte reduziert.

Die künftigen Abschreibungen werden auf dem HRM2-Übernahmewert der Anlagen über die entsprechende Restnutzungsdauer ermittelt.



Vergleich der beiden Varianten

Entsprechend §49 Abs. 1 der neuen Gemeindeverordnung beschliesst das Budgetorgan, ob das Verwaltungsvermögen für die Eingangsbilanz neu bewertet oder ob darauf verzichtet wird. Bei „Versammlungsgemeinden“ heisst das, dass die Gemeindeversammlung darüber befinden muss.

Die Erarbeitung der HRM2-Eingangsbilanz betreffend das Verwaltungsvermögen mit Restatement mit Aufwertung einerseits und mit Restatement ohne Aufwertung andererseits ist mit viel Arbeitsaufwand verbunden. Für die Erarbeitung des Restatement mit Aufwertung muss man von mindestens zwei bis drei Arbeitswochen ausgehen. Die Erarbeitung der Grundlagen für die Übernahme der Restbuchwerte wird voraussichtlich beträchtlich weniger arbeitsintensiv sein. Es liegt daher auf der Hand, dass es nicht praktikabel ist, beide Varianten effektiv zu erarbeiten, um sie dann als Entscheidungsgrundlage einander gegenübergestellt werden können.

Die Firma swissplan.ch AG, welche für die Gemeinde Mönchaltorf auch die Finanzplanung erstellt, hat ein näherungsweise Verfahren entwickelt (genannt „Restatement light“), wo mit massiv weniger Aufwand beide Varianten simuliert und gegenübergestellt werden. Allerdings kann dieses näherungsweise Verfahren nur auf den Steuerhaushalt angewendet werden. Es hat sich gezeigt, dass das Verfahren für die Gebührenhaushalte zu ungenau ist.

Datenbasis für dieses „Restatement light“ bilden sämtliche Abschreibungstabellen seit 1986 (bis und mit 2001 existiert für die Schulgemeinde und für die Politische Gemeinde je eine eigene Tabelle) und die aktuelle Finanz- und Investitionsplanung.

Ergebnisse des „Restatement light“

Vergleichszahlen Steuerhaushalt

#	Bereich	Restatement ohne Neubewertung (Mio. Fr.)	Restatement mit Neubewertung (Mio. Fr.)
1	Buchwert Verw.vermögen 1.1.2019	15.1	25.0
2	Aufwertung Verwaltungsvermögen und Eigenkapital	-	9.9
3	Eigenkapital per 1.1.2019 Nettovermögen/-schuld per 1.1.2019	9.8 -5.3	19.7 -5.3
4	Jährliche Abschreibungsquote Annahme 20 Jahre Restlaufzeit Zuzüglich Abschreibung 2019 linear Abschreibungen 2019	0.8	2.0
5	Veränderung von HRM1 zu HRM2 Abschreibung nach HRM1 Abschreibung nach HRM2 Ergebnisverbesserung	1.6 <u>0.8</u> 0.8	1.6 <u>2.0</u> -0.4

Gegenüberstellung Pro und Kontra Neubewertung

	Restatement ohne Neubewertung	Restatement mit Neubewertung
Pro	<ul style="list-style-type: none"> • Einfach verständlich • Administrativ (wahrscheinlich) geringerer Aufwand 	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebswirtschaftlich richtiger Ansatz bei linearen Abschreibungen • Kontinuierlicherer Verlauf der Abschreibungsquote
Kontra	<ul style="list-style-type: none"> • Rückgang bzw. vorübergehend tiefere Abschreibungsquote „verbessert“ Ergebnis • Evtl. Druck auf Steuerfuss 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung VV grundsätzlich umstritten (kein Markt) • Bereits mit Steuergeld abgeschriebene Werte werden wieder eingebracht • Anstieg Eigenkapital „gaukelt“ höhere Substanz bzw. mehr Spielraum vor

Erwägungen

Das Restatement ohne Aufwertung hat gemäss dem „Restatement light“ im Steuerhaushalt erwartungsgemäss geringere Abschreibungen zur Folge. Beim Restatement mit Aufwertung würde das Verwaltungsvermögen und demzufolge auch das Eigenkapital um rund Fr. 10 Mio. aufgewertet werden. Die Auswirkungen auf die Gebührenhaushalte können, wie bereits erwähnt, nicht abgeschätzt werden. Da die Wahl der Abschreibungsmethode einheitlich über den gesamten Haushalt erfolgen muss, ist es jedoch sinnvoll, den Entscheid abhängig vom wesentlicheren Haushalt, d.h. dem Steuerhaushalt, zu machen.

Keine der beiden Abschreibungsmethoden hat direkte liquiditätswirksame Konsequenzen. D.h. weder das Restatement mit noch das Restatement ohne Aufwertung führt unmittelbar zu zusätzlichen Ausgaben. Die Wahl der Abschreibungsmethode kann jedoch durchaus einen wesentlichen Einfluss auf zukünftige, den Finanzhaushalt betreffende Entscheidungen haben. Je nach Wahl fallen die Höhe der Abschreibungen und somit auch das Rechnungsergebnis anders aus - mit entsprechenden Auswirkungen auf das Ausgabeverhalten und die Festlegung des Steuerfuss.

Letztendlich ist es jedoch unbestritten, dass ein solider Finanzhaushalt nicht von der Wahl der Abschreibungsmethode abhängt. Vielmehr sind die vorhandene Substanz (Nettovermögen), die Nettoinvestitionen und die erzielte Selbstfinanzierung (Cash Flow) entscheidend. Daran ändert auch die Abschreibungsmethode unmittelbar nichts.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass es nicht sinnvoll ist, bereits getätigte, mit Steuergeldern finanzierte und durch die Einwohner der Gemeinde Mönchaltorf im Rahmen der geltenden rechtlichen Bestimmungen legitimierten Abschreibungen aufzuwerten und, unter voraussichtlich höherem Bezug von Steuern oder aber drohendem Leistungsabbau, erneut abzuschreiben. Sollte es sogar darauf hinauslaufen, die durch die höheren Abschreibungen voraussichtlich schlechteren Rechnungsergebnisse nicht zu kompensieren und so die Aufwertung „scheibchenweise“ wieder abzutragen, stellte sich berechtigterweise die Frage, weshalb überhaupt eine Aufwertung durchgeführt worden ist.

Aufgrund Erwägungen ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, den Stimmbürgern der Gemeinde Mönchaltorf die Variante „Restatement ohne Aufwertung“ zur Annahme zu empfehlen.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die beiden Varianten zur Überführung des Verwaltungsvermögens im Rahmen der Umstellung auf die neue Rechnungslegung HRM2 geprüft und beantragt der Gemeindeversammlung, die Restatement-Variante ohne Aufwertung zu genehmigen.