



Wald ZH

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

Gemeindeversammlung
Donnerstag, 26. Juni 2025, 20:00 Uhr
Reformierte Kirche, Tösstalstrasse 6



Sehr geehrte Stimmberechtigte

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

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

Traktanden

Seiten

- | | |
|---|-------|
| 1. Genehmigung der Jahresrechnung 2024 | 2-6 |
| 2. Initiative «Verbot von lärmendem Feuerwerk» (Allgemeine Anregung) | 7-8 |
| 3. Verkauf Grundstück am Gerbiweg | 9-10 |
| 4. Arealentwicklung Sportplatz Laupen (Trainingsplatz); Vergabe des Baurechts | 11-16 |
| 5. Allfällige Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz | |

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wald ZH

Ernst Kocher
Gemeindepräsident

Alexander Dietrich-Mirkovic
Gemeindeschreiber

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2024

Antrag

1. Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Wald ZH, mit einem Ertragsüberschuss in der Erfolgsrechnung von CHF 4'382'545.17, Nettoinvestitionen von CHF 16'787'371.17 im Verwaltungsvermögen (VV) sowie CHF 217'898.20 im Finanzvermögen (FV) seien zu genehmigen.
2. Von der Gutschrift von CHF 4'382'545.17 auf den Bilanzüberschuss und dem neuen Stand per 31. Dezember 2024 von CHF 71'246'321.45 sei Kenntnis zu nehmen. Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2023 der Politischen Gemeinde Wald ZH, mit einem Ertragsüberschuss in der Erfolgsrechnung von CHF 3'487'492.71, Nettoinvestitionen von CHF 16'278'050.45 im Verwaltungsvermögen sowie CHF 88'965.90 im Finanzvermögen, werden genehmigt.
3. Von der Gutschrift von CHF 3'487'492.71 auf den Bilanzüberschuss, und dem neuen Stand per 31. Dezember 2023 von CHF 66'863'776.28, wird Kenntnis genommen.



Das Wichtigste in Kürze

Die konsolidierte Erfolgsrechnung schliesst bei Ausgaben von CHF 84'633'500 und Einnahmen von CHF 89'016'000 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 4'382'500 ab. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von CHF 468'500.

Die Steuererträge im Rechnungsjahr lagen rund 0,7 Mio. Franken über den budgetierten Einnahmen. Die Steuern aus früheren Jahren generierten Mehreinnahmen von rund 1,7 Mio. Franken. Zudem wurden bei den Grundstückgewinnsteuern 1,3 Mio. Franken mehr eingenommen als budgetiert. Die Steuerkraft pro Einwohner stieg um 98 Franken auf CHF 2'098.

Die Investitionsrechnung VV schliesst bei Ausgaben von CHF 17'486'000 (Budget CHF 20'682'000) und Einnahmen von CHF 698'000 (Budget CHF 100'000) mit netto CHF 16'787'000 ab.

Damit wurden rund CHF 3'795'000 weniger Nettoinvestitionen getätigt als veranschlagt. Der Umsetzungsfaktor lag bei 82 %. Das Verwaltungsvermögen wurde mit den ordentlichen Abschreibungen von CHF 6'119'000 refinanziert. Die ausserordentlichen Abschreibungen beliefen sich auf CHF 1'239'000. Das Verwaltungsvermögen beträgt CHF 104'201'000, inkl. Verwaltungsvermögen der Gebührenbetriebe Wärmeverbund Hallenbad, Abfall, Kanalisationsnetz/Kläranlage, von CHF 13'634'000.

Die Bilanzsumme beträgt CHF 133'533'643. Auf der Aktivseite hat sich das Finanzvermögen um CHF 5'319'500 erhöht. Die flüssigen Mittel inkl. kurzfristigen Geldanlagen sind um CHF 398'000 gestiegen. Die Forderungen sind um CHF 4'717'000 gestiegen. Bei den Passiven haben sich die laufenden Verpflichtungen um CHF 678'000 auf CHF 13'841'000 erhöht. Die langfristigen Schulden sind um CHF 9'889'000 auf neu CHF 27'556'000 gestiegen. Das Eigenkapital der Werke hat sich um CHF 109'000 auf CHF 10'684'000 reduziert. Der steuerfinanzierte Ertragsüberschuss von CHF 4'383'000 wird dem Eigenkapital gutgeschrieben. Dieses erhöht sich auf CHF 71'246'000.

Der Ressourcenzusatz inkl. geografisch-topografischer Ausgleich beträgt CHF 27'968'000, somit CHF 1'570'000 mehr als im Vorjahr.

Ausgangslage

Die Jahresrechnung 2024 der Gemeinde Wald ZH schliesst mit einem Aufwand von CHF 84'633'488.43 (Vorjahr CHF 77'032'954.16) und einem Ertrag von CHF 89'016'033.60 (Vorjahr CHF 80'520'446.87) mit einem Ertragsüberschuss von CHF 4'382'545.17 (Vorjahr CHF 3'487'492.71) ab. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von CHF 468'500.00.

Das Ergebnis der eigenwirtschaftlichen Betriebe zeigt einen Verlust von CHF -109'368.21 (Abfall CHF -9'480.46 / Abwasser CHF -272'688.00 / Wärmeverbund Hallenbad CHF +172'800.25). Budgetiert war ein Ertragsüberschuss der eigenwirtschaftlichen Betriebe von total CHF 23'100.00 (Abfall CHF +21'200.00 / Abwasser CHF -58'300.00/ Wärmeverbund Hallenbad CHF +60'200.00).

Die verschiedenen Abweichungen im Aufwand und Ertrag der Gemeinde Wald ZH sind den Differenzbegründungen im Anhang zur Jahresrechnung 2024 zu entnehmen. Der budgetierte Totalaufwand wurde um CHF 5'999'688.43 überschritten, der budgetierte Totalertrag wurde um CHF 9'913'733.60 übertroffen.

Aufwand	Rechnung 2024	Budget 2024	Abw. CHF	Abw. %
Allgemeine Verwaltung	5'916'751.32	6'053'600	-136'848.68	-2%
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	3'438'828.29	3'384'200	54'628.29	2%
Bildung	31'663'955.16	29'937'600	1'726'355.16	6%
Kultur, Sport und Freizeit	2'288'407.89	2'140'300	148'107.89	7%
Gesundheit	7'156'152.13	5'712'800	1'443'352.13	25%
Soziale Sicherheit	23'042'906.22	20'564'600	2'478'306.22	12%
Verkehr	4'318'599.31	4'342'100	-23'500.69	-1%
Umweltschutz und Raumordnung	4'951'982.47	4'717'900	234'082.47	5%
Volkswirtschaft	729'764.83	713'000	16'764.83	2%
Finanzen und Steuern	1'126'140.81	1'067'700	58'440.81	5%

Ertrag	Rechnung 2024	Budget 2024	Abw. CHF	Abw. %
Allgemeine Verwaltung	1'413'663.89	1'251'000	162'663.89	13%
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	1'410'685.24	1'313'500	97'185.24	7%
Bildung	3'292'531.94	2'699'000	593'531.94	22%
Kultur, Sport und Freizeit	482'107.79	509'700	-27'592.21	-5%
Gesundheit	562.50	500	62.50	13%
Soziale Sicherheit	15'695'010.22	11'324'900	4'370'110.22	39%
Verkehr	1'309'003.29	1'273'500	35'503.29	3%
Umweltschutz und Raumordnung	3'811'272.31	3'618'100	193'172.31	5%
Volkswirtschaft	1'769'018.50	1'459'000	310'018.50	21%
Finanzen und Steuern	59'832'177.92	55'653'100	4'179'077.92	8%

Abschreibungen

Das Verwaltungsvermögen wird für den gesamten Gemeindehaushalt linear über die vorgegebene Nutzungsdauer abgeschrieben. Dabei gelten die vorgeschriebenen Anlagekategorien grundsätzlich für den steuerfinanzierten Gemeindehaushalt wie auch für gebührenfinanzierte Ver- und Entsorgungsbetriebe. Die Grundlage hierfür findet sich in § 26 und Anhang 2 Ziff. 4 der Gemeindeverordnung (VGG; LS 131.11).

Die Totalabschreibungen betragen CHF 7'358'285.67 (Budget CHF 5'145'000.00), was Mehrabschreibungen von CHF 2'213'285.67 bedeutet. Die Mehrabschreibungen entstanden teilweise durch die Korrektur der ausgeschiedenen Anlagen, welche noch nicht fertig abgeschrieben waren. Ebenfalls wurde ab 2024 die bereits fast fertige Schulanlage Laupen aktiviert und abgeschrieben mit einer Tranche von rund

CHF 830'000. Als einmaliger Sondereffekt wurde die Beteiligung der GZO AG Spital Wetzikon in der Höhe von CHF 1,2 Mio. auf Null korrigiert.

Finanzausgleich (Ressourcen- und geografisch-topografischer Ausgleich)

Die Gemeinden können den Ressourcenausgleich abgrenzen (§ 119 Abs. 2 des Gemeindegesetzes, GG). Die Gemeinde Wald ZH verzichtet gemäss Beschluss vom 27. Mai 2019 auf eine Abgrenzung. Der gesamte Finanz- und Lastenausgleich beträgt CHF 27'968'231.00, was einen Mehrertrag von CHF 1'569'994.00 gegenüber dem Vorjahr 2023 bedeutet.

Rückstellungen und Abgrenzungen

Versorgertaxen und Pflegefinanzierung Gemeindeeinwohner

Gemäss neuem Pflegegesetz muss sich die Gemeinde an den Kosten von pflegerischen und nichtpflegerischen Leistungen beteiligen, welche die Einwohner und Einwohnerinnen betreffen. Die Stiftung Drei Tannen (S3T) ist Leistungserbringerin für das kommunale Angebot für Walder Einwohnerinnen und Einwohner. Für das Jahr 2024 bestand keine Unterdeckung und musste demnach keine Rückstellung gebucht werden.

Die Rückerstattung der Versorgertaxen durch den Kanton Zürich ist nun abgerechnet und die Vereinbarung zur Rückzahlung unterschrieben. Da die Rückzahlung nicht mehr im Rechnungsjahr 2024 erfolgte, wurde der Betrag von CHF 3'885'765.79 entsprechend in der Jahresrechnung 2024 zurückgestellt und so vereinnahmt.

Kennzahlen

Selbstfinanzierungsgrad in % der Nettoinvestitionen	77 %	problematisch
Vorjahr	70 %	problematisch
Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.		

Selbstfinanzierungsanteil in % des Finanzertrages	15 %	mittel
Vorjahr	14 %	mittel
Anteil des laufenden Ertrags, der zur Finanzierung der Investitionen oder zum Abbau von Schulden aufgewendet werden kann.		

Zinsbelastungsanteil in % des Finanzertrages	0.3 %	gut
Vorjahr	0.1 %	gut
Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.		

Kapitaldienstanteil in % des Finanzertrages	9 %	tragbare Belastung
Vorjahr	7 %	tragbare Belastung
Anteil des laufenden Ertrags, der durch den Zinsdienst und die Abschreibungen belastet ist.		

Nettoschuld pro Einwohner	1'537 CHF	mittlere Verschuldung
Vorjahr	1'182 CHF	mittlere Verschuldung
Verschuldung pro Einwohnerin und Einwohner in Franken.		

Investitionsanteil in % der Gesamtausgaben	19 %	mittel
Vorjahr	21 %	stark
Der Investitionsanteil zeigt das Ausmass der Investitionstätigkeit an. Er gibt an, welcher Anteil der gesamten Ausgaben einer Gemeinde für Investitionen in die Infrastruktur eingesetzt wird.		

Die Fonds weisen die nachfolgenden Bestände auf:

Pensionskasse der Gemeinde Wald

Bestand am 01.01.2024:	CHF 2'612'593.67
------------------------	------------------

Bestand am 31.12.2024:	CHF 2'609'547.03
------------------------	------------------

Diesem Fonds werden Witwen- und Waisenrenten entnommen für das Personal, welches vor dem Anschluss an die BVK rentenfällig wurde (aktuell 1 Person). Ausserdem werden Überbrückungszuschüsse an die BVK für vorzeitig in den Ruhestand getretene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entnommen. Seit der Rechnung 2013 werden die Teuerungszulagen für Rentnerinnen und Rentner ebenfalls dem Fonds und nicht mehr der Erfolgsrechnung belastet.

Fürsorgefonds der Gemeinde Wald

Bestand am 01.01.2024	CHF 304'731.99
-----------------------	----------------

Bestand am 31.12.2024	CHF 308'998.24
-----------------------	----------------

Diesem Fonds kann der Sozialausschuss in eigener Kompetenz Beiträge für Einzelpersonen und Familien mit Wohnsitz in der Gemeinde Wald ZH entnehmen.

Heimatmuseums-Fonds

Bestand am 01.01.2024	CHF 80'571.10
-----------------------	---------------

Bestand am 31.12.2024	CHF 78'218.55
-----------------------	---------------

Aus diesem Fonds können besondere Aufwendungen aus Ankauf und Konservierung von historisch wertvollem Sammelgut finanziert werden. Die Kompetenzen sind in der Geschäftsordnung der Gemeinde Wald geregelt.

Schülerfürsorge-Fonds

Bestand am 01.01.2024	CHF 337'777.19
-----------------------	----------------

Bestand am 31.12.2024	CHF 333'140.77
-----------------------	----------------

Aus diesem Fonds werden Beiträge für finanzielle Härtefälle von Schülern bezahlt. Die Kompetenzen sind in der Geschäftsordnung der Gemeinde Wald geregelt.

Zudem bestehen Sonderrechnungen für Ersatzabgaben von Schutzräumen und Parkplätzen, wenn solche bei einem Bau nicht realisiert werden können. Das Guthaben der Schutzraumabgaben beträgt per 31.12.2024 CHF 232'117.10 (Vorjahr CHF 234'337.30) und dasjenige der Parkplatzabgaben CHF 177'000.00 (Vorjahr CHF 177'000.00).

Der Revisionsbericht der Baumgartner & Wüst GmbH (Revision vom 17. bis 19. März 2025) wird nach Erhalt separat genehmigt.

Die Jahresrechnung im Detail

Die detaillierten Zahlen für das Jahr 2024 sind abrufbar unter www.wald-zh.ch/gv.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Wald ZH in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 24. März 2025 geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	84'633'488.43
	Gesamtertrag	CHF	89'016'033.60
	Ertragsüberschuss	CHF	4'382'545.17
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	17'485'811.72
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	698'440.55
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	-16'787'371.17
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	225'898.20
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	8'000.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	-217'898.20
Bilanz	Bilanzsumme	CHF	133'533'643.38

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf **CHF 71'246'321.45**.

2. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Wald ZH finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.
3. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.
4. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Wald ZH entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

Rechnungsprüfungskommission Wald

Markus Stalder, Präsident
Matthias Frauenfelder, Aktuar

2. Initiative «Verbot von lärmendem Feuerwerk» (Erheblicherklärung)

Antrag

1. Der allgemein anregenden Initiative «Verbot von lärmendem Feuerwerk» sei zuzustimmen.
2. Der Gemeinderat sei zu beauftragen, eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten und diese der Gemeindeversammlung innert 18 Monaten zur Abstimmung vorzulegen.



Das Wichtigste in Kürze

Mit Eingabe vom 17. Februar 2025 reichten Karin Glanzmann und Annelise Etter, beide wohnhaft in Wald, nachfolgenden Initiativtext in der Form der Allgemeinen Anregung ein, mit dem Antrag um Änderung von Art. 8 der Polizeiverordnung der Gemeinde Wald vom 3. Dezember 2013:

«Das Abbrennen und Abfeuern von lärmendem Feuerwerk, Petarden, Mörsern usw. ist ganzjährig untersagt, auch in der Nacht vom 1. auf den 2. August und vom 31. Dezember auf den 1. Januar.

Für besondere Veranstaltungen von öffentlichem Interesse kann der zuständige Ressortleiter des Gemeinderates Ausnahmegewilligungen erteilen.

Nichtlärmendes Feuerwerk soll weiterhin erlaubt sein.»

Ausgangslage

Mit Eingabe vom 17. Februar 2025 reichten Karin Glanzmann und Annelise Etter, beide wohnhaft in Wald, nachfolgenden Initiativtext in der Form der Allgemeinen Anregung ein, mit dem Antrag um Änderung von Art. 8 der Polizeiverordnung der Gemeinde Wald vom 3. Dezember 2013:

Das Abbrennen und Abfeuern von lärmendem Feuerwerk, Petarden, Mörsern usw. ist ganzjährig untersagt, auch in der Nacht vom 1. auf den 2. August und vom 31. Dezember auf den 1. Januar.

Für besondere Veranstaltungen von öffentlichem Interesse kann der zuständige Ressortleiter des Gemeinderates Ausnahmegewilligungen erteilen.

Nichtlärmendes Feuerwerk soll weiterhin erlaubt sein.

Gültigkeitsprüfung

Das Initiativbegehren enthält Titel, Text und kurze Begründung sowie Name und Adresse der Initiantinnen. Beide Initiantinnen sind in der Gemeinde Wald stimmberechtigte Personen (§ 150 Abs. 1 und 2 GPR). Das Initiativbegehren (Änderung der Polizeiverordnung) liegt in der Zuständigkeit der Gemeindever-

sammlung (§ 147 Abs. 1 GPR i.V.m. Art. 13 Ziff. 3 GO Wald) und ist nicht irreführend sowie in seiner eingereichten Form (allgemeine Anregung) einheitlich (Art. 25 Abs. 2 und 3 KV). Die Initiative ist damit formell gültig.

Das Initiativbegehren wahrt die Einheit der Materie, verstösst nicht gegen übergeordnetes Recht und ist nicht offensichtlich undurchführbar (Art. 28 Abs. 1 lit. a-c KV). Die Initiative ist somit materiell gültig.

Der Gemeinderat hatte innert dreier Monate nach Einreichung der Initiative über ihre Gültigkeit zu befinden (§ 150 Abs. 3 GPR). Die Frist wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 3. März 2025 gewahrt.

Begründung der Initiantinnen

Empfindliche, speziell auch kranke Menschen, Wild-, Nutz- und Haustiere leiden unter dem sehr lauten und repetitiven Feuerwerkslärm und können gesundheitliche Schäden erleiden.

Die Nachtruhe und die Befindlichkeit werden bei den jetzigen Verhältnissen über mehrere Tage hin gestört, da drei bis vier Tage vor und nach den erlaubten Zeiten lärmendes Feuerwerk bei Tag und in der Nacht gezündet wird.

Neben der Lärmimmission verschmutzt Feuerwerk die Luft durch Feinstaub und Schwermetall und die Umwelt durch Abfall. Folgeschäden bei Mensch und Tier können durch die Einschränkung von lärmendem Feuerwerk massgeblich verringert werden.

Kriegsgeschädigte, traumatisierte Geflüchtete, welche hier in Wald leben, können retraumatisiert werden.

Ganz nach dem Grundsatz 'Die Freiheit des Einzelnen endet dort, wo sie die Freiheit anderer beeinträchtigt' bitten wir den Gemeinderat um Prüfung unseres Anliegens und um Traktandierung für die nächste Gemeindeversammlung.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat kann die Anliegen der Initiantinnen nachvollziehen. Gerade der verursachte Lärm, die Rauchentwicklung und die Abfallproblematik führen in Teilen der Bevölkerung zu Unmut. Ebenso zeigt der Gemeinderat Verständnis für Haus- und Wildtiere, die durch die Explosionen von Feuerwerkskörpern aufgeschreckt und verängstigt werden.

Bedenken äussert der Gemeinderat hingegen in Bezug auf die Umsetzung des verlangten Verbots. Die beantragte Anpassung der Polizeiverordnung untersagt das ganzjährige Abbrennen von lärmendem Feuerwerk. Verstösse gegen dieses Verbot werden – wie alle Zuwiderhandlungen gegen die Polizeiverordnung – mit Busse zu bestrafen sein. In diesem Zusammenhang stellen sich grundsätzliche Fragen der konkreten Umsetzung: Wie kann Fehlverhalten geahndet werden? Nicht selten werden Urheber kaum zu ermitteln sein. Kann das Verbot jedoch nicht durchgesetzt werden, würde das Ziel verfehlt und das Verbot zur zahnlosen Bestimmung, die de facto straflos missachtet werden könnte. Darüber hinaus sind auch die gesellschaftlichen Auswirkungen der Anzeigemöglichkeit zu berücksichtigen, die auf allenfalls bereits gespannte Nachbarschaftsverhältnisse eskalierend wirken können.

Zusammenfassend unterstützt der Gemeinderat die Initiative grundsätzlich, wobei die Bedenken bezüglich Umsetzbarkeit bestehen bleiben.

3. Verkauf Grundstück am Gerbiweg

Antrag

1. Das Grundstück am Gerbiweg, Kat.-Nr. 6690, sei zum Marktpreis von CHF 1'500'000 zu verkaufen.
2. Das Grundstück sei vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen umzuwidmen.
3. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes seien von den Parteien gemeinsam, je zur Hälfte, zu tragen.
4. Es sei davon Kenntnis zu nehmen, dass die Ausgaben im Zusammenhang mit dem Verkauf ca. CHF 260'500 betragen.



Das Wichtigste in Kürze

Die Schweizer Städte und Dörfer wachsen. Die Walder Bevölkerung zählte Ende 2024 10'586 Personen. Die vorhandenen Bauzonen werden immer knapper. Daher ist es wichtig, Wohnraum an geeigneten zentralen Standorten zu verdichten und auszuschöpfen. Das nicht erschlossene Grundstück am Gerbiweg wird von der Gemeinde nicht für eine primäre kommunale Aufgabe benötigt. Im Zuge eines Nachbarbauprojektes wurde die Gemeinde für einen allfälligen Verkauf angefragt.

An der Sitzung vom 25. März 2024 entschied sich der Gemeinderat für den Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 6690 (ca. 1'020 m²) am Gerbiweg. Als Grundlage für den Verkauf wurde das Architekturbüro Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG, mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Studie zeigte auf, dass auf diesem Grundstück 6 bis 7 Wohnungen realisiert werden können.

Der Verkauf erfolgte mittels zweistufigem Verfahren an den Meistbietenden. Nach der Inserierung und einer zweiten Bieterrunde liegen der Gemeinde Wald zwei Kaufangebote vor. Das Höchstangebot mit CHF 1'500'000 ist dasjenige der AL Bauvision AG, 8625 Gossau. Der Angebotspreis deckt sich mit dem ermittelten Richtpreis. Die AL Bauvision AG ist bereits Eigentümerin des Nachbargrundstücks am Gerbiweg. Das noch nicht erschlossene Grundstück der Gemeinde kann via Nachbargrundstück erschlossen, und es können darauf Mietwohnungen realisiert werden.

Das Wegrecht zugunsten der Allgemeinheit wurde bereits grundbuchamtlich gesichert.

Ausgangslage

An der Sitzung vom 25. März 2024 hat sich der Gemeinderat für den Verkauf des Grundstück Kat.-Nr. 6690 (ca. 1'020 m²) am Gerbiweg entschieden sowie die Gelder für eine Machbarkeitsstudie gutgeheissen. Das Architekturbüro Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG wurde mit der Umsetzung einer Machbarkeitsstudie, als Grundlage für den Verkauf, beauftragt.

Das Ressort Finanzen, Bereich Liegenschaften, haben die HP Brunner Immobilien, 8636 Wald, mit dem Verkauf des Grundstücks beauftragt. Die Verkaufsprovision bei Vertragsabschluss beträgt gemäss Verkaufsauftrag vom 26. August 2024 (beiliegend) 2.5 % zuzüglich MWST des erzielten Verkaufspreises. Die HP Brunner Immobilien haben die beiliegende Verkaufsdokumentation, mit einem Verkaufsrichtpreis von

CHF 1'500'000.00 erstellt und das Grundstück ab 2. Oktober 2024 auf verschiedenen Plattformen inseriert. Der Verkauf erfolgte in einem zweistufigen Verfahren an den Meistbietenden.

In der Folge reichten zwei Interessenten ihr Kaufangebot ein (CHF 1,1 Mio. und CHF 1,5 Mio). Die AL Bauvision AG erhielt mit ihrem höheren Angebot den Zuschlag, nachdem der andere Kaufinteressent kein Interesse bekundete, sein Angebot nachzubessern. Das Angebot der AL Bauvision AG entspricht dem Verkaufsrichtpreis. Sie ist bereits Eigentümerin des Nachbarsgrundstücks Kat.-Nr. 9812.

Der notariell beglaubigte Kaufvertrag wurde am 19. Dezember 2024 – unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Walder Stimmberechtigten – unterzeichnet. Die Dienstbarkeiten, welche einerseits durch das Bauprojekt auf dem Nachbargrundstück ausgelöst werden und andererseits bei einem Verkauf entstehen, wurden vom Gemeinderat an der Sitzung vom 2. Dezember 2024 geregelt und gutgeheissen. Nach einem positiven Entscheid der Gemeindeversammlung sollen diese notariell beglaubigt werden.

Entwidmung

Grundstücke, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sind in das Finanzvermögen zu übertragen (Entwidmung). Die Übertragung erfolgt in der Regel zum Zeitpunkt des Verzichts auf die Nutzung für öffentliche Zwecke.

Das zum Verkauf stehende Grundstück wird aktuell im Verwaltungsvermögen mit einem Wert von null geführt. Die Übertragung vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) wird im Falle eines Verkaufs ebenfalls zu null erfolgen

Ebenso löst der Verkauf eine Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von ca. CHF 208'000.00 (provisorische Berechnung) aus. Diese sind Teil der in Ziffer 4 des Antrags genannten Ausgaben, die im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehen und nachfolgend aufgeführt sind:

Kostenzusammenstellung inkl. MWST

Einnahme

Verkaufserlös	CHF 1'500'000.00
---------------	------------------

Ausgaben

Verkaufsprovision	CHF 41'000.00
Machbarkeitsstudie	CHF 8'000.00
Inserat Gebühren, Grundbuchauszug	CHF 500.00
Notariat/Grundbuchamt (hälftig)	CHF 3'000.00
Übertrag Buchwert Grundstück	CHF 0.00
Grundstückgewinnsteuer (provisorisch)	<u>CHF 208'000.00</u>
Total Ausgaben	<u>CHF 260'500.00</u>

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat das oben aufgeführte Geschäft an ihrer Sitzung vom 6. Mai 2025 behandelt.

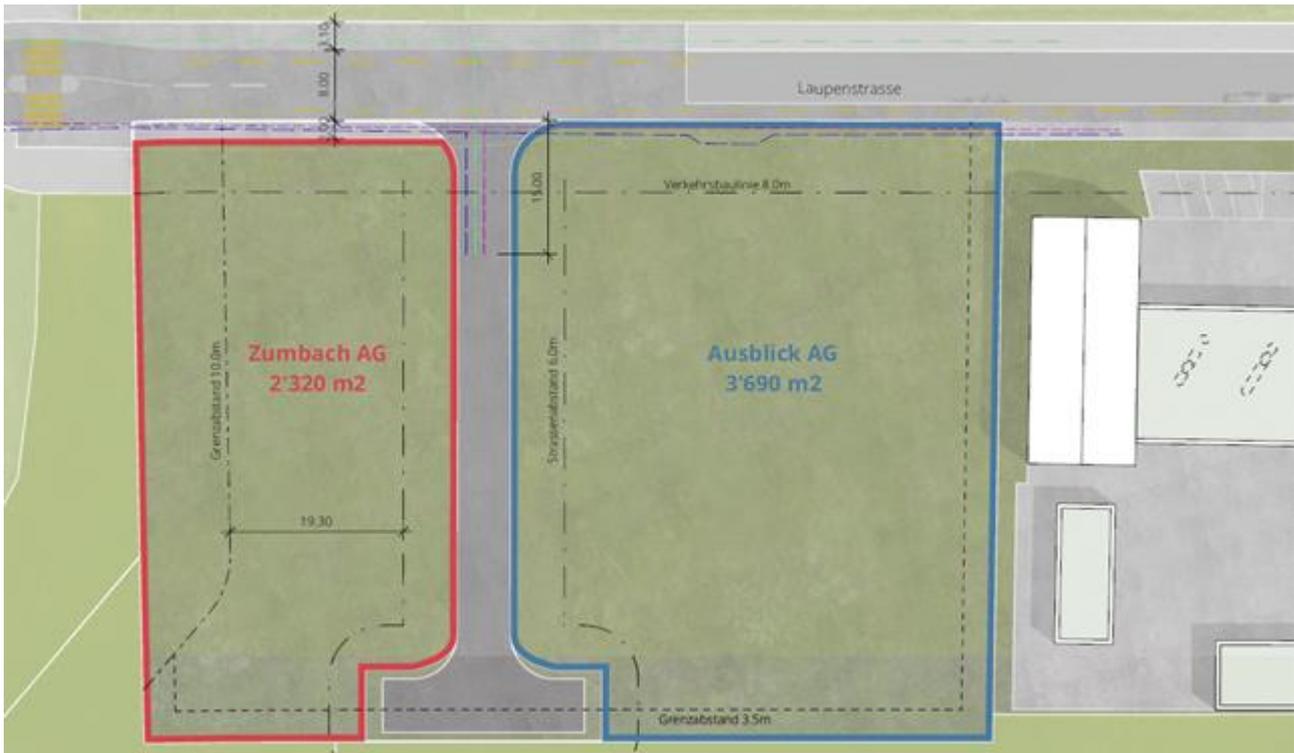
Die RPK kann gemäss den Prüfpunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit und der finanziellen Angemessenheit dem Geschäft zustimmen.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, diesem Geschäft zuzustimmen.

4. Arealentwicklung Sportplatz Laupen (Trainingsplatz); Vergabe des Baurechts

Antrag

1. Das gemeindeeigene Grundstück Kat.-Nr. 9292 sei im Baurecht an die Ausblick AG und die Zumbach Tiefbau AG zu vergeben.
2. Der Objektkredit für die Umsetzung der arealinternen Erschliessung von CHF 360'000 inkl. MWST, sei zu genehmigen. Dieser basiert auf einer Kostenschätzung mit Genauigkeit +/- 20 %, Kostenkennwert: 1. April 2024, 114,5 Punkte.
3. Für die Entfernung und fachgerechte Entsorgung von schadstoffhaltigem Boden- und Aushubmaterial seien Kosten von rund CHF 1 Mio. inkl. MWST zu genehmigen.



Das Wichtigste in Kürze

Das Grundstück Kat.-Nr. 9292 an der Laupenstrasse gehört der Gemeinde Wald und ist seit 2014 der Industriezone zugewiesen. Es befindet sich zwischen den Ortsteilen Wald und Laupen und umfasst den Sportplatz Laupen (Trainingsfeld).

Durch den bereits fertiggestellten Kunstrasenplatz im Neuhus kann das Areal nun für eine gewerbliche Nutzung freigegeben werden. Die Laupenstrasse begrenzt das Grundstück im Norden und dient der Erschliessung. Eine rückwärtige Erschliessung oder gemeinsame Nutzung mit Nachbargrundstücken ist nicht möglich. Der Kanton hat eine Erschliessung ab der Laupenstrasse genehmigt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahe gelegene Bushaltestelle gewährleistet.

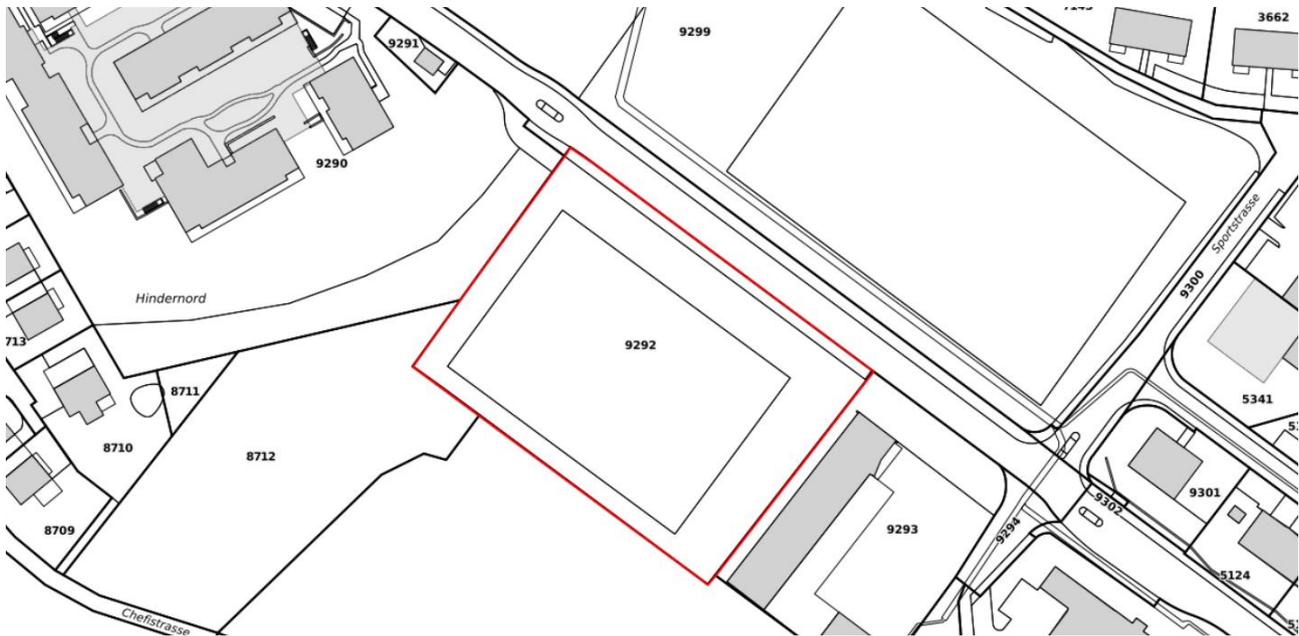
Der Gemeinderat plant, das Grundstück an zwei Baurechtsnehmer zu vergeben, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Die Grundstücksfläche beträgt 6'686 m². Eine ortsbildgerechte Gewerbe- oder Industrieüberbauung ist erwünscht.

Eine Studie untersuchte Potenziale für Grossbetriebe und KMU mit Verkaufsflächen. Nach der Ausschreibung wurden zwei Angebote ausgewählt. Geplant ist, auf dem Areal vier flexible Gewerbehäuser zu bauen, die eine nachhaltige Bauweise aufweisen und unterschiedlichen Nutzungen Platz bieten.

Ausgangslage

Das Grundstück Kat. Nr. 9292 an der Laupenstrasse befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wald. Das Areal liegt im Übergangsbereich zwischen den beiden Ortsteilen Wald und Laupen. Die Parzelle ist Teil

des heutigen Sportplatzes Laupen, der aus zwei Fussballfeldern beidseits der Laupenstrasse besteht. Die Gemeinde hat ein neues Sportanlagenkonzept entwickelt. Im Gebiet Neuhaus wurde deshalb ein Kunstrasenplatz realisiert, der eine intensivere Bespielbarkeit ermöglicht, zur Kapazitätssteigerung beiträgt und den südlichen Platz ablöst. Somit kann das Grundstück Kat.-Nr. 9292 einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.



Situation

Erschliessung

Die Laupenstrasse, die das Areal nördlich begrenzt, ist eine Staatsstrasse. Diese dient heute auch der Erschliessung des Grundstücks. Mit dem kantonalen Tiefbauamt wurden verschiedene künftige Erschliessungsszenarien besprochen. Eine rückwärtige Erschliessung oder gemeinsame Erschliessung mit einem Nachbargrundstück ist nicht möglich. Der Kanton hat schriftlich die Bewilligung für eine Erschliessung ab der Laupenstrasse in Aussicht gestellt. Ein verkehrstechnisches Gutachten hat zudem ergeben, dass bei der angestrebten Nutzung kein Linksabbieger notwendig sein wird. Der Kanton hat dies in seiner Stellungnahme bestätigt. Mit der Bushaltestelle «Wald ZH, Sportstrasse», welche nur wenige Meter entfernt liegt, besteht auch eine angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Die Buslinie 885, welche zwischen Rapperswil und Atzmännig verkehrt, bedient die Haltestelle im 30-Minuten-Takt. Zu den Hauptverkehrszeiten wird die Bushaltestelle sogar dreimal in der Stunde und pro Richtung bedient.

Absicht

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Grundstück Kat. Nr. 9292 an einen oder mehrere Baurechtsnehmer abzutreten, um eine zonenkonforme und der Lage entsprechende Nutzung realisieren zu können. Die massgebliche Grundstücksfläche der gesamten Parzelle beträgt 6'686 m². Aus Sicht der Gemeinde ist eine ortsbildgerechte Gewerbe- oder Industrieüberbauung erwünscht. In einer vorgängigen Studie wurde das Potenzial für einen Grossbetrieb, für KMU mit Verkaufsflächen und Ansätze mit Gewerbeboxen eruiert.

Ausschreibung Baurecht

Da bei der ersten Ausschreibung keine Angebote eingingen, wurde das Grundstück Ende April 2024 erneut öffentlich zur Vergabe im Baurecht ausgeschrieben. Am Montag, 24. Juni 2024, 16.00 Uhr, lief die Eingabefrist für das Baurechtsangebot ab. Insgesamt gingen vier Angebote fristgerecht ein, wobei ein Angebot die formellen Bedingungen nicht erfüllte und demnach von der Beurteilung ausgeschlossen wurde.

Erfolgte Vergabe

Der Gemeinderat bestätigte an seiner Sitzung vom 19. August 2024, gemäss der Beurteilung des Baurechtsangebots und der Nutzungsart sowie der Kompatibilität der aufeinander abgestimmten Angebote,

vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung, die Vergabe des Baurechts an die Ausblick AG und die Zumbach Tiefbau AG.

Erwägungen

Vorprojektstudie Gewerbeparks am Sportplatz

Die Angebote der Ausblick AG und der Zumbach Tiefbau AG sind gemäss den eingereichten Unterlagen aufeinander abgestimmt und beanspruchen gemeinsam die gesamte Fläche. Gegenüber dem Sportplatz Wald, entlang der Laupenstrasse entstehen auf der ehemals als Sportplatz genutzten Fläche in der Industriezone vier neue Häuser. Die Vision der Bauherren ist, dem heterogenen Umfeld am Übergang von Industrie zur Wohnzone gerecht zu werden, einen attraktiven Ort mit unterschiedlichen Nutzungen zu schaffen und eine neue Adresse zu bilden.



Vision der Ausblick AG und Zumbach Tiefbau AG, möglicher Ausdruck des Gewerbeparks am Sportplatz

Um dieser Vision gerecht zu werden, werden die Neubauten als flexible und vielseitig nutzbare Gewerbehäuser in unterschiedlichem Massstab geplant. Die Häuser sollen in nachhaltiger Hybridbauweise gebaut werden: Geschossdecken, Innenwände und Kerne in Massivbauweise, die gesamten Aussenwände als vorgefertigte, ausgedämmte Holzelemente mit hinterlüfteter Fassade. Es entsteht ein nachhaltiges Areal, welches in mehreren Volumen verschiedenen Akteuren Raum für ihre Tätigkeiten bietet; für Handel, Lager, Dienstleistungen, Werkstattbetriebe usw.

Ausblick AG

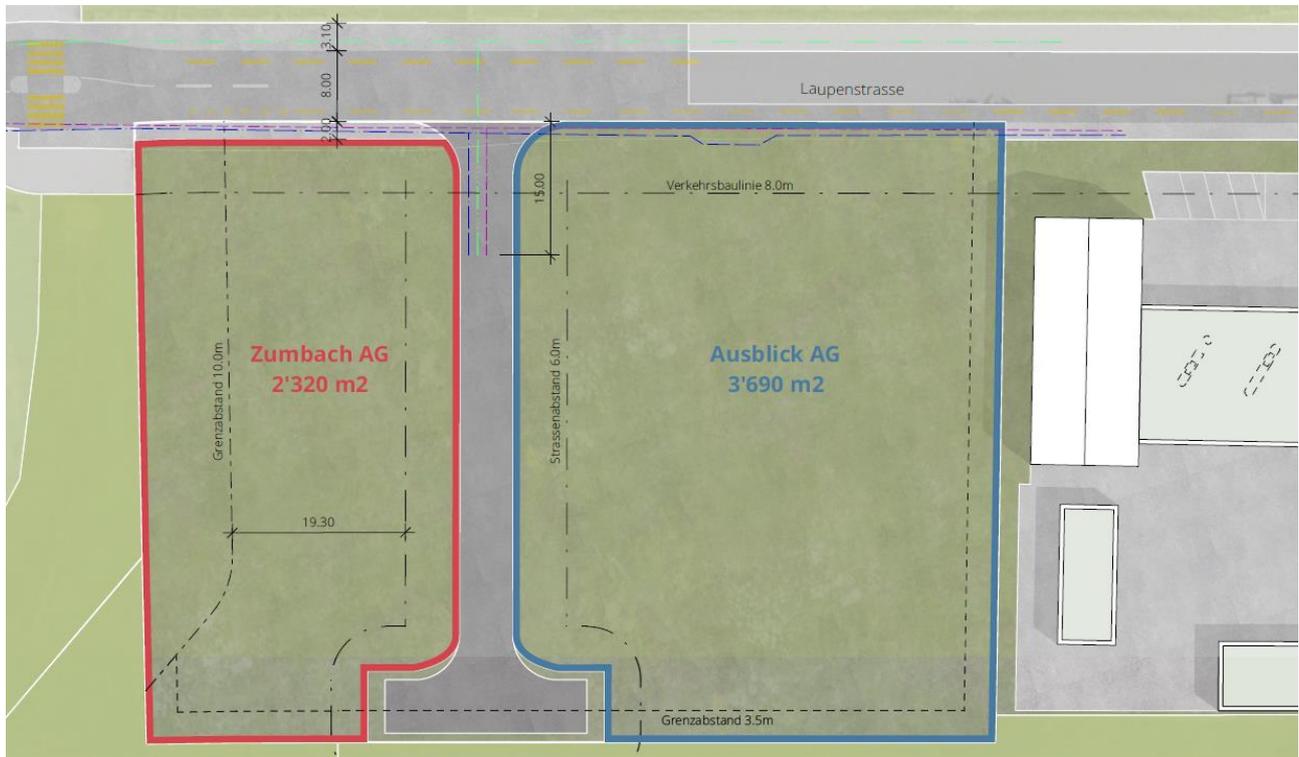
Das Projekt der Ausblick AG sieht eine vielfältige Nutzung mit attraktiven Verkaufsflächen gegen die Hauptstrasse und genügend Parkmöglichkeiten, Gewerbeboxen mit variabler Einteilung mit bis zu 200 m² bei einer Doppelboxe vor. Dienstleistungsflächen für Praxen, Spiel-/Fitnesscenter usw., Co-Working-Räume mit flexibler Einteilung und Grösse mit Ausrichtung der Strasse abgewandt für mehr Ruhe. Mit einer grossen Tiefgarage soll für eine für optimale Ausnutzung gesorgt sein, ohne dass das Terrain durch viele Aussenparkplätze «verschandelt» wird. Der Hauptmieter auf dem Grundstück der Ausblick AG ist die Stalder AG Bauunternehmen. Die Stalder AG ist ein 40-jähriges, ortsansässiges Unternehmen und bürgt für Kontinuität und Lokalität. Mit dem vorgesehenen Gewerbehaus sind approximativ bis 30 neue Arbeitsplätze möglich, welche neben den 38 Festangestellten der Stalder AG entstehen könnten. Durch die Verschiebung der Stalder AG würde das bisherige Gewerbehaus (an der Chefstrasse 19) frei zur Weitervermietung oder allenfalls zum Kauf für ein KMU, sodass wiederum zusätzliche Arbeitsplätze in der Gemeinde Wald entstehen könnten.

Zumbach Tiefbau AG

Die Zumbach Tiefbau AG sieht ein Projekt vor, welches als Werkhofareal ihrer Bauunternehmung dient. Entgegen der Vorprojektstudie wird rund 1/3 der Grundstückfläche für das Gebäude mit Werkstatt, Lagerraum, Garderobe, Bürotrakt, Waschplatz, Kragarmregal und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, beansprucht.

Aufteilung des Grundstücks

Die Aufteilung und Entwicklung des ganzen Grundstückes zwischen der Ausblick AG und der Zumbach Tiefbau AG ist geregelt. Die gesamte Grundstücksfläche der Parzelle Kat. Nr. 9292 beträgt 6'686 m², welche auf die Erschliessungsstrasse 608 m², Trottoir 68 m² und den beiden Baurechtsflächen, der Ausblick AG 3'690 m² und der Zumbach Tiefbau AG 2'320 m² aufgeteilt wird.



Erschliessungsfläche von 608 m² mit Wendehammer (VSS 40 052) am Siedlungsrand

Baurechtszins

Für die Ausübung des Baurechts sind beide Baurechtsberechtigten verpflichtet, der Gemeinde Wald ZH als Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu bezahlen. Der jährliche Baurechtszins der beiden Berechtigten gemäss ihren Angeboten sieht grundsätzlich wie folgt aus:

Baurechtsnehmer	Fläche	Baurechtszins pro m ² /Jahr	Baurechtszins pro Jahr
Ausblick AG	3'690 m ²	CHF 22.50	CHF 83'025
Zumbach Tiefbau AG	2'320 m ²	CHF 22.00	CHF 51'040
Total jährlicher Baurechtszins		CHF	134'065

Der jeweilige Baurechtszins wird im Umfang von 60 % jeweils alle fünf Jahre je hälftig dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz angepasst. Über die gesamte Dauer des Baurechts von 50 Jahren kann die Gemeinde mutmassliche Einnahmen von rund 6,7 Millionen Franken erzielen.

Arealinterne Erschliessung

Mehrere Zu- und Wegfahrten auf die Laupenstrasse sind nicht möglich. In Anbetracht der Vergabe an zwei einzelne Baurechtsnehmer wird eine interne Erschliessungsstrasse mit 608 m² notwendig. Die Baurechtsflächen sind so angeordnet, dass eine möglichst geringe Erschliessungsfläche resultiert. Gemäss erfolgter Ausschreibung sowie der erfolgten Absprache mit den künftigen Baurechtsnehmern übernimmt die Gemeinde Wald sämtliche Kosten für die vorgängige Erstellung der notwendigen Erschliessung (Strassen, Kanalisation, Wasserversorgung und Strom).

Die Umsetzung der arealinternen Erschliessung sieht folgende Kosten vor:

Kosten arealinterne Erschliessung	CHF
Erschliessungsstrasse, Belagsfläche	205'600
Werkleitungserschliessung (Wasser, Abwasser, Strom)	73'150
Plannerhonorar	50'175
MWST 8,1 % / Rundung	31'075
Total Objektkredit inkl. MWST	360'000

Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 %, Kostenkennwert: 1. April 2024, 114.5 Punkte

Die Erschliessungsstrasse wird ausparzelliert und bleibt im Eigentum der Gemeinde Wald ZH. Demnach gehen während der ganzen Dauer des Baurechts die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sowie der Winterdienst zulasten der Gemeinde.

Belasteter Standort

Das Areal ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Der Standort diene als Ablagerungsstandort und gilt als belastet, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Die Gemeinde hat den Boden vorab untersuchen lassen. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Auffüllung eine Mächtigkeit von rund 0,7 m hat und die Untergrenze bei 0,8 bis 1 m unter Terrain liegt. Die Gemeinde Wald übernimmt in Absprache mit dem künftigen Baurechtsnehmer bzw. den künftigen Baurechtsnehmern sämtliche Mehrkosten für die Entsorgung des belasteten Erdmaterials.

In Ergänzung zum Bericht über die abfallrechtliche Untersuchung der Parzelle Kat. Nr. 9292 wurde eine grobe Abschätzung des Mehrkostenpotenzials vorgenommen. Durch die Entfernung und fachgerechte Entsorgung von schadstoffhaltigem Boden- und Aushubmaterial sind im schlechtesten Fall Mehrkosten von maximal CHF 930'000 exkl. MWST oder CHF 1'005'330 inkl. MWST, gemäss Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 % (Kostenkennwert: 1. April 2024, 114,5 Punkte) zu erwarten.

Vermögenswert

Das Grundstück steht heute im Verwaltungsvermögen. Ob ein Grundstück dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen ist, bestimmt sich in diesem Sinn danach, ob für die Gemeinde das Anlageziel oder die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Vordergrund steht. Um die Vergabe des Grundstückes im Baurecht zu ermöglichen, bedarf es eines Übertrags vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen. Dieser Vorgang wird auch Umwidmung oder Entwidmung genannt und liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Gemäss § 133 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1) erfolgt die Übertragung von Vermögenswerten zwischen Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen zum Buchwert. Da das Grundstück im Verwaltungsvermögen mit null Franken bilanziert ist, erfolgt die Übertragung somit zu null. Im Finanzvermögen erfolgt eine Neubewertung zum Verkehrswert. Die Bewertung des nicht überbauten Grundstücks erfolgt zum Landwert für Grundstücke in der Industrie- und Gewerbezone. Wertbeeinflussende Faktoren wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten (z.B. Altlasten) sind dabei angemessen zu berücksichtigen. Die Wertänderung auf den Verkehrswert ist in der Erfolgsrechnung zu verbuchen (Konto 9639.3441.00).

Die Kosten für die Altlastensanierung werden in der Investitionsrechnung FV, Konto 9630.7000.00, verbucht und im Finanzvermögen aktiviert. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist eine Neubewertung des Grundstückes und die entsprechende Wertberichtigung vorzunehmen. Dabei erfolgt die Neubewertung als Grundstück FV mit Baurechten zum Ertragswert. Der Ertragswert errechnet sich anhand des effektiven Baurechtszinses, kapitalisiert zu einem marktkonformen Zinsfuss. Da es sich um ein Grundstück des Finanzvermögens im Baurecht handelt, müssen die Kriterien für ein Anlagegeschäft (gemäss § 117 GG) erfüllen. Das heisst, die Einräumung des Baurechts erfolgt als Anlagegeschäft und nicht im Sinne des öffentlichen Interesses und der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Der Baurechtszins muss marktkonform festgelegt werden.

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibung bilanziert und jene des Finanzvermögens zum Verkehrswert.

Gesamtkostenübersicht inkl. MWST	Einnahmen	Ausgaben
Erwarteter Baurechtszins über 50 Jahren	CHF 6'703'250.00	
Bisherige Aufwendungen:		
Bebauungs- und Erschliessungsstudie 2021		CHF 12'165.20
Durchführung einer abfallrechtlichen Untersuchung 2022		CHF 15'175.25
Durchführung Investorenwettbewerb 2022/2023		CHF 11'963.35
Durchführung Investorenwettbewerb 2024/2025		CHF 2'606.70
Zwischentotal bisherige Aufwendungen		CHF 41'910.50
Mehrkosten für die Entsorgung schadstoffhaltigem Aushubmaterials		CHF 1'005'330.00
Kosten für die arealinterne Erschliessung		CHF 360'000.00
Häftige Kosten Geometer, Notariat-/Grundbuchamt		CHF 10'000.00
Übertrag Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen		CHF 0.00
Total Einnahmen / Ausgaben	CHF 6'703'250.00	CHF 1'412'240.50

Zeitplan

Sofern die Vergabe des Baurechts durch den Souverän bewilligt wird, könnten die Bauarbeiten für die arealinterne Erschliessung der beiden Baurechtspartzellen im Laufe des Jahres 2026 realisiert werden.

Folgen bei einem Nein

Ein Nein der Stimmberechtigten zur Vergabe im Baurecht hätte zur Folge, dass das gemeindeeigene Grundstück für zukünftige Bedürfnisse erhalten bleibt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat das oben aufgeführte Geschäft an ihrer Sitzung vom 6. Mai 2025 behandelt.

Die RPK kann gemäss den Prüfpunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit und der finanziellen Angemessenheit dem Geschäft zustimmen.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung diesem Geschäft zuzustimmen.