



Einladung zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 5. Dezember 2024, 20.00 Uhr, in der Mehrzweckhalle (Schulhaus Trüllikon)

zur Behandlung folgender Geschäfte

A. Politische Gemeinde

1. Genehmigung des Budgets 2025 und Festsetzung des Steuerfusses auf 44% der einfachen Staatssteuer (Vorjahr 44%)
2. Genehmigung Kreditantrag Sanierung Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg»
3. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

B. Primarschulgemeinde

1. Genehmigung des Budgets 2025 und Festsetzung des Steuerfusses auf 48% der einfachen Staatssteuer (Vorjahr 48%)
2. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

Die Akten und das Stimmregister liegen ab Donnerstag, 21. November 2024, in der Gemeindekanzlei während den ordentlichen Schalterstunden zur Einsicht auf.

Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind zu dieser Gemeindeversammlung freundlich eingeladen.

Trüllikon, 13. November 2024

Gemeinderat Trüllikon
Primarschulpflege Trüllikon

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen werden die Einladungen der Gemeindeversammlung wo möglich kurz gestaltet. Unter anderem wird darauf verzichtet, die Voranschläge ausführlich zu publizieren. Allen Interessierten stehen jedoch im Internet unter der Adresse www.truellikon.ch die vollständigen Voranschläge sowie weitere Unterlagen zum Herunterladen zur Verfügung. Falls Sie keinen Internetzugang haben oder die Unterlagen in Papierform wünschen, zögern Sie nicht, die Gemeindeverwaltung (Tel. 052 319 13 29, E-Mail info@truellikon.ch) zu kontaktieren. Diese wird Ihnen gerne ein gedrucktes Exemplar zustellen.

A. Politische Gemeinde

1. Budget 2025, Genehmigung

Auszug aus dem Budget 2025:

Budget 2025

Politische Gemeinde Trüllikon

Antrag des Gemeindevorstands

1 Antrag zum Budget

Der Gemeindevorstand hat das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Trüllikon genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung		Fr.	5827'139.00
Gesamtaufwand		Fr.	4875'600.70
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr		Fr.	-951'538.30
Zu deckender Aufwandsüberschuss			
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen		Fr.	1'580'000.00
Ausgaben Verwaltungsvermögen		Fr.	60'000.00
Einnahmen Verwaltungsvermögen		Fr.	1'520'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen			
Investitionsrechnung Finanzvermögen		Fr.	1'190'000.00
Ausgaben Finanzvermögen		Fr.	-
Einnahmen Finanzvermögen		Fr.	1'190'000.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen		Fr.	1'190'000.00

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Trüllikon zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	2'203'561.36
Steuerfuss		44%
Erfolgsrechnung	Fr.	-951'538.30
Zu deckender Aufwandsüberschuss	Fr.	969'567.00
Steuerertrag bei 44%	Fr.	18'028.70
Ertragsüberschuss / Aufwandsüberschuss		

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.
Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 auf 44 % (Vorjahr 44 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8466, Trüllikon, 17.09.2024
Gemeindevorstand Trüllikon

Gemeindepräsidentin
Claudia Gürtler

Gemeindevorstand
Walter Marty

Erfolgsrechnung - Zusammenzug nach Aufgabenbereich

Politische Gemeinde Trüllikon HRM2 **Budget**
Erfolgsrechnung - Zusammenzug nach Aufgabenbereich

Konto	Erfolgsrechnung Funktionale Gliederung ER	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	929'264.00	306'073.65	989'850.00	406'480.00	881'166.46	366'155.15
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	287'875.65	36'100.00	298'478.00	36'500.00	238'638.15	23'301.20
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	176'251.60	5'800.00	148'715.00	4'000.00	218'238.94	16'382.50
4	GESUNDHEIT	548'600.00		456'990.00	500.00	553'792.56	37'783.75
5	SOZIALE SICHERHEIT	1'023'110.00	504'600.00	942'161.00	420'100.00	956'197.32	697'482.47
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	727'608.25	520'800.00	692'885.00	483'911.35	526'777.34	453'652.23
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	790'295.70	671'638.05	801'705.05	669'755.10	812'635.25	703'080.95
8	VOLKSWIRTSCHAFT	188'253.80	241'740.00	177'673.00	218'855.00	188'326.25	229'552.25
9	FINANZEN UND STEUERN	1'173'907.70	3'558'416.00	1'195'217.40	3'463'573.00	2'274'384.95	4'122'766.72
	Total	5'845'167.70	5'845'167.70	5'703'674.45	5'703'674.45	6'650'157.22	6'650'157.22
	Gesamttotal	5'845'167.70	5'845'167.70	5'703'674.45	5'703'674.45	6'650'157.22	6'650'157.22

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Budget 2025

Politische Gemeinde Trüllikon

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	211'394.35	115'617.60
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	160'000.00	0.00	380'000.00	0.00	397'994.90	0.00
7	Umweltschutz und Raumordnung	1'420'000.00	60'000.00	1'642'000.00	60'000.00	678'753.88	9'900.00
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen		1'580'000.00	60'000.00	2'022'000.00	60'000.00	1'288'143.13	125'517.60
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen		0.00	1'520'000.00	0.00	1'962'000.00	0.00	1'162'625.53
Total		1'580'000.00	1'580'000.00	2'022'000.00	2'022'000.00	1'288'143.13	1'288'143.13

Seite 53

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Budget 2025

Politische Gemeinde Trüllikon

Investitionsrechnung Finanzvermögen

	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)						
9630 Liegenschaften des Finanzvermögens (*)	1'190'000.00	0.00	60'000.00	0.00	280'295.75	0.00
9690 Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ausgaben / Einnahmen	1'190'000.00	0.00	60'000.00	0.00	280'295.75	0.00
Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	0.00	1'190'000.00	0.00	60'000.00	0.00	280'295.75
Total	1'190'000.00	1'190'000.00	60'000.00	60'000.00	280'295.75	280'295.75

* Sperrvermerk gemäss § 99 Abs. 4 GG: Die rechtskräftige Bewilligung der Stimmberechtigten steht noch aus.

Seite 57

Bericht zum Budget 2025

a. **Die wirtschaftliche Lage der Gemeinde und ihre mutmassliche Entwicklung**

Die Schweizer Wirtschaft spürt derzeit die globale Konjunkturschwäche, was zu einem geringerem Wirtschaftswachstum führt. Gegenüber der letztjährigen Planung haben sich die Aussichten dementsprechend etwas abgeschwächt. Dennoch kann von einem weiteren Anstieg der Erträge ausgegangen werden.

Mit einer Steuerkraft von knapp über 50% vom Mittelwert des Kantons Zürich, hängt die Höhe des Ressourcenausgleichs massgeblich von der Entwicklung der kantonalen Steuerkraft ab.

Die grössten Herausforderungen sind bei der konjunkturellen Entwicklung (v.a. Steuern und Finanzausgleich), tieferen Grundstückgewinnsteuern, stärkeren Aufwandszunahmen oder ungünstigen Veränderungen auszumachen. Umgekehrt könnte sich die Ausführung der geplanten Investitionen zeitlich verzögern.

Mit steigender Einwohnerzahl wird in der Planungsperiode von einer weiteren Zunahme der Erträge ausgegangen (Steuern und Ressourcenausgleich). Die Grundstückgewinnsteuern bleiben eine wichtige Ertragsquelle. Der Haushalt wird wegen steigenden Kosten, insbesondere in den Bereichen Pflege sowie Soziale Sicherheit (u.a. Asylwesen) belastet. Die Kapitalfolgekosten der geplanten Investitionen sowie das höhere Zinsniveau wirken sich ebenfalls ungünstig auf den Haushalt aus. Am Ende der Planung zeigt sich mit stabilem Steuerfuss ein ungefähr ausgeglichenes Ergebnis mit einem sinkenden Nettovermögen.

Es ist ein vergleichsweise grosses Investitionsvolumen vorgesehen (v.a. Liegenschaften, Wasserversorgung, Strassen, etc.). Davon sind ca. die Hälfte den Gebührenhaushalten zuzuschreiben. Es zeichnet sich im Wasser aufgrund der hohen Investitionstätigkeit mit zunehmender Verschuldung eine Tarifierhöhung ab.

Die rollende Finanzplanung wird vom Gemeinderat unter Beizug des externen Finanzberatungsbüros swissplan.ch erstellt.

b. **Stand der Aufgabenerfüllung**

Mit vorliegendem Budget kann die Politische Gemeinde ihre Aufgaben erfüllen.

c. **Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres**

Das Gemeindebudget ist geprägt von leicht steigenden laufenden Ausgaben. Es ist vor allem mehr Budget geplant im Bereich Pflegefinanzierung, Asyl und baulicher Unterhalt Liegenschaften. Die Steuereinnahmen wurden etwas tiefer budgetiert, im Gegenzug werden höhere Grundstückgewinnsteuern erwartet.

Das Investitionsvolumen ist weiterhin stark erhöht (Infrastruktur, Strassen, Liegenschaften).

d. **Antrag zum Steuerfuss**

Der Gemeinderat beantragt, den Steuerfuss bei 44% zu belassen (Vorjahr 44%).

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Trüllikon in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 17.09.2024 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung			
Gesamtaufwand	Fr.	5827'139.00	
Ertrag ohne ordentliche Steuern	Fr.	4875'600.70	
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-951'538.30	
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen			
Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	1'580'000.00	
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	60'000.00	
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	1'520'000.00	
Investitionsrechnung Finanzvermögen			
Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	1'190'000.00	
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-	
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	1'190'000.00	

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Trüllikon finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Trüllikon entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)

Steuerfuss

Erfolgsrechnung

	Fr.	2'203'561.36	
			44%
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-95'1538.30	
Steuerertrag bei 44%	Fr.	969'567.00	
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	Fr.	18'028.70	

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 gemäss Antrag des Gemeindevorstands auf 44 % (Vorjahr 44 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8466 Trüllikon, 31.10.2024

Rechnungsprüfungskommission Trüllikon

Präsident

Thomas Meyer

Aktuar

Martin Betschart

Antrag an die Gemeindeversammlung

Beschluss

der Gemeindeversammlung Trüllikon über die

1. Genehmigung des Budgets 2025 der Politischen Gemeinde Trüllikon

2. Festsetzung des Steuerfusses auf 44%

vom 5. Dezember 2024

Die Gemeindeversammlung

auf Antrag des Gemeinderates

sowie in Anwendung von Art. 16, Ziffern 1, 2 und 3 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

1. Das Budget der Politischen Gemeinde Trüllikon für das Rechnungsjahr 2025 wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird auf 44% festgesetzt.

* * * * *

2. Genehmigung Kreditantrag Sanierung Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg»

Abstimmungstext

Annahme eines Verpflichtungskredits über CHF 1'190'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» in Trüllikon (Betrag inkl. 8.1% MWST, Kostengenauigkeit +/- 10%).

Antrag Gemeinderat Trüllikon

Antrag an die Stimmberechtigten der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024:
Aufgrund der folgenden Ausführungen beantragt der Gemeinderat Trüllikon bei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Trüllikon die Annahme eines Verpflichtungskredits über CHF 1'190'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» in Trüllikon (Betrag inkl. 8.1% MWST, Kostengenauigkeit +/- 10%).

Abstimmungsempfehlung Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Trüllikon die Annahme eines Verpflichtungskredits über CHF 1'190'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» in Trüllikon (Betrag inkl. 8.1% MWST, Kostengenauigkeit +/- 10%).

Der Gemeinderat legt den Stimmberechtigten zur Genehmigung des Kredits für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» ein Projekt vor.

Objekt: Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg»
Kataster-/GVZ-Nr.: 3298 / 178
Grundstückfläche: 1'102 m²
Finanzielle Zuteilung: Teil des Finanzvermögens
Versicherungswert: CHF 932'477.00

Ausgangslage

Die Liegenschaft 3298 mit den beiden Gebäuden Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg) und Diessenhoferstrasse 4 (Neuer Volg) umfasst 1'102 m², liegt in der Kernzone K1, ist im Besitz der Gemeinde Trüllikon und Teil des Finanzvermögens.



Grundstück 3298 an der Kreuzung Andelfinger-, Rudolfinger- und Diessenhoferstrasse

Diessenhoferstrasse 2

Das Gebäude mit Versicherungsnummer 178 ist erstmals auf einer Luftaufnahme von 1929 dokumentiert, erstellt wurde es wahrscheinlich 1927. Auf einer Luftaufnahme von 1924 ist das Grundstück noch als Gartenanlage mit offenem Bachlauf erkennbar.

Auf Kartenausschnitten der swisstopo ist der Neubau ab 1932 eingetragen.



Karte 1931 ohne Neubau



1932 mit Neubau

Das Gebäude Diessenhoferstrasse 2 wurde mehrmals erweitert, einmal Richtung Süden und einmal Richtung Osten. Es ist anzunehmen, dass die Erweiterungen mit der Nutzung als Volg Ladenlokal zusammenhingen (Lager, Anlieferung, Ladenerweiterung, Parkierung). Die bereits vor dem Neubau 1927 bestehende, östlich gelegene Scheue wurde 2011 rückgebaut zugunsten des Neubaus des heutigen Volg Ladenlokals. Die Wärmeversorgung für beide Gebäude ist immer noch im Gebäude Diessenhoferstrasse 2. Ebenso die Steuerung der PV-Anlage auf der südlichen Dachfläche des neuen Gebäudes.



Die Anbauten beim alten Volg wieder rückgebaut, die ursprüngliche Gartenanlage jedoch nicht.

Liegenschaftenstrategie

Der Gemeinderat hat in den Jahren 2021/23 alle Liegenschaften im Besitz der Gemeinde systematisch erfasst. Ziel war, zu prüfen, ob die Liegenschaften administrativ richtig zugeteilt sind (Verwaltungs-/ Finanzvermögen) und ob die Gemeinde die Liegenschaften langfristig behalten oder abgeben möchte. Nicht zuletzt ist die erarbeitete Liegenschaftenstrategie nun das Instrument, um Investitionsbedarf zu erkennen, die kommenden Investitionen für Instandhaltung/-stellung zu priorisieren und im Rahmen der Finanzplanung koordiniert zu budgetieren und zu finanzieren.

Für die Liegenschaft 3298 konnte folgendes festgehalten werden:

- Liegenschaft im Finanzvermögen ist richtig
- Gebäude Diessenhoferstrasse 4 langfristig vermietet an Landi Weinland,
> kurzfristig kein Finanzbedarf erkennbar,
- Gebäude Diessenhoferstrasse 2, 1 Wohnung vermietet, 1 Wohnung nicht vermietet, Ladenlokal vermietet, sehr günstiges Mietzinsniveau, alle kurzfristig kündbar
> aufgestauter Investitionsbedarf innen wie aussen
- Abhängigkeit zwischen den beiden Gebäuden durch gemeinsame Energieversorgung
- Umgebung geprägt von Verkehrs- und Infrastrukturanlagen, kleine Grünfläche isoliert

Schlussfolgerung:

Versorgen und Entsorgen an zentraler gut erschlossener Lage stellen ein wichtiges Merkmal einer dörflichen Infrastruktur dar und entspricht einem Bedürfnis der Bevölkerung. Der Volg Laden mit Postagentur im Dorfkern von Trüllikon bildet somit einen wesentlichen Bestandteil der Lebensqualität und der Identität im Dorf.

Für den Laden hat das Mietmodell den Vorteil, dass für die Betreiber kein Kapital gebunden wird. Die Gemeinde hat den Verbleib des Ladens im Dorf über eine tragbare Mietzinsgestaltung selbst in der Hand, ein Kauf der Liegenschaft käme für Landi Weinland wahrscheinlich nicht in Frage.

Die Aufteilung des Grundstücks und ein Verkauf des Gebäudes Diessenhoferstrasse 2 wurde erwogen, jedoch aufgrund der Abhängigkeiten, der wenig anlegerfreundlichen Grösse und der trotzdem prominenten Lage verworfen.

Mit dem Entscheid für das Halten der Liegenschaft 3298 im Dorfkern wird auch der Entscheid für eine nachhaltige Investition in das Gebäude Diessenhoferstrasse 2 legitimiert. Nachhaltig heisst, dass die

Liegenschaft grosszyklisch erneuert wird und nach der Sanierung sowohl innen wie aussen wieder auf einem zeitgemässen Stand ist, welcher für die nächsten 25 bis 30 Jahre keine weiteren Investitionen verlangt.

Der exponierte Standort und die eher bescheidene Grundfläche eignen sich für Ein- oder Zweipersonenhaushalte, welche die zentrale Lage schätzen. Die Wertigkeit des Ausbaus soll nicht luxuriös, aber solide und nachhaltig sein.



Luftaufnahme mit Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg links) und Diessenhoferstrasse 4 (Neuer Volg rechts)

Vorgehen

Für eine mögliche Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg) sind verschiedene Gespräche mit dem Architekturbüro OES Architekten AG, Winterthur geführt worden. Daraus resultierte eine erste Machbarkeitsstudie, datiert vom 11.10.2022.

Diese wurde ergänzt mit Vorschlägen zum Dachausbau, zur energetischen Sanierung der Fassade sowie mit Varianten zur Einhausung der heutigen unhübschen Kühlaggregate und Container, datiert vom 18.08.2023.

Für alle aufgezeigten Massnahmen lag ein modular gegliederter Kostenvoranschlag vor, Genauigkeit +/- 10 %.

Der Gemeinderat befasste sich auf Basis dieser Grundlagen vertieft mit dem Thema „Sanierung Diessenhoferstrasse 2“. Aus der Klausurtagung vom 12.01.2024 wurde dazu folgendes festgehalten: *Die vorhandenen Grundlagen mit der Machbarkeitsstudie von OES Architekten AG, Winterthur und die erhobenen Kosten sind seriös erarbeitet und eine gute Grundlage für die weitere Bearbeitung. Die Variante Abbruch und Neubau wurde der Variante Sanierung nochmals gegenübergestellt und grundsätzlich diskutiert. Ein Neubau könnte aus baurechtlichen Gründen kaum mehr im gleichen Ausmass erstellt werden (Gewässerraum nahe dem eingedolten Bach, nahe an verkehrsbelasteter Kreuzung). Auch finanziell ist ein Neubau aufgrund des geringen Volumens kaum wirtschaftlich. Auch Überlegungen zur Nachhaltigkeit folgen heute dem Trend, bestehende Liegenschaften zu erhalten und zu sanieren.*

Mit dem Entscheid zur Variante «Sanierung» einigte sich der Gemeinderat auf die Ausarbeitung einer Abstimmungsvorlage und folgende Aufträge zur Klärung offener Fragen:

- *Die aufgezeigten Optionen «Öffnen der oberen Wohnung bis unter das Dach», energetische Sanierung der Fassade und der Wunsch nach einem Aussenraum /Balkon zur Erhöhung der Wohnqualität sollen weiterverfolgt und auf die Machbarkeit und Finanzierbarkeit vertieft überprüft werden.*
- *Die Verknüpfung durch eine gemeinsame energetische Versorgung für die Gebäude Diessenhoferstrasse 4 (Neuer Volg) und Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg) wurde damals pragmatisch gewählt. Eine Veränderung nach nur 13 Jahren steht zwar nicht im Vordergrund, soll jedoch ernsthaft überprüft werden, bevor mit der nachhaltigen Renovation des Gebäudes Diessenhoferstrasse 2 erneut langfristig Tatsachen geschaffen werden, welche bei einem Ersatz in zehn Jahren wieder zu unbefriedigenden Lösungen führen (z.B. Erdsonden oder andere Lösung prüfen).*
- *Der direkte Aussenraum soll aufgeräumt und ansprechender gestaltet werden. Um die hohen Kosten für eine Einhausung zu umgehen, sollen organisatorische Massnahmen geprüft werden (Lage Kühlanlage, Container, Entsorgungsplatz, etc.)*

Der Gemeinderat hat in der Folge eine Baukommission für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 eingesetzt. Der Baukommission gehörten Gemeindepräsidentin Claudia Gürtler, Gemeinderat Manfred Löffler und Gemeinderat Sven Kollbrunner an. Für die fachliche und methodische Unterstützung hat die Baukommission punktuell Experten beigezogen. Unter anderem wurden die Wärmeerzeugung, die Warmwasseraufbereitung sowie die Kälteanlagen durch Fachpersonen überprüft.

Die Ergebnisse der beauftragten Abklärungen können wie folgt zusammengefasst werden: *Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage erfüllt das aktuelle Energiegesetz und hat erst rund die Hälfte der theoretischen Lebensdauer erreicht. Sie weist keine offensichtlichen Fehler auf. Die geplanten Veränderungen am Wohngebäude führen tendenziell eher zu einem sinkenden Wärmeverbrauch. Empfohlen wird jedoch eine Optimierung der Steuerung/Regulierung.*

Die bestehenden Kälteanlagen müssen resp. dürfen nicht angetastet werden, sofern nur an der Diessenhoferstrasse 2 saniert wird und beim «Neuen Volg» nichts verändert wird. Die Stromversorgung während des Umbaus muss jedoch jederzeit gewährleistet sein. Durch die eventuelle Umsetzung des Nachfüllverbots der Kältemittel in der bestehenden Plus- und Minuskühlanlage mit recyceltem Kältemittel wäre eine Sanierung vor 2030 nicht notwendig.

Die Baukommission hat in der Folge in Zusammenarbeit mit den OES Architekten ein beschlussreifes Bauprojekt mit Kostenvorschlag ausgearbeitet, welches obige Erkenntnisse einfließen liess und nun den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vorgelegt werden kann.

Die projektierte Lösung bietet einen Mehrwert für die Wohnungen, da durch den Anbau ein überdachter Aussensitzplatz pro Wohnung realisiert werden kann. Gleichzeitig können mit dieser Variante die technischen Aggregate der Kühlanlage verdeckt und somit die Fassade neugestaltet werden.

Finanzierung

Die Gratwanderung zwischen marktgerechten Mieten und zu erwirtschaftender Rendite lässt sich nicht bewältigen, wenn der gesamte Investitionsbetrag auf die künftigen Mieten umgelegt wird. Dies hat systembedingte Ursachen: Die Einnahmen aus Liegenschaften im Finanzvermögen von Gemeinden fliessen jeweils in den allgemeinen Haushaltsertrag. Im Gegensatz zu privaten Liegenschaften werden keine zweckgebundenen Rückstellungen für Instandhaltung oder werterhaltende Renovationen gemacht.

Um dies nun zu kompensieren und eine praktikable Wirtschaftlichkeits- resp. Tragbarkeitsberechnung anstellen zu können, müssen Annahmen getroffen werden. Aus der Praxis können folgende Werte herangezogen werden:

- 40% als wertvermehrende Investitionen
- 60% über eine Amortisationsdauer von z.B. 25 oder 30 Jahren bereits vereinnahmte, im allgemeinen Haushalt aufgegangene Mietzinseinnahmen.

Werden von den prognostizierten Kosten 40% als wertvermehrende Investitionen eingesetzt und auf marktübliche Mieten umgerechnet, lässt sich eine marktübliche Rendite von gut 3 % erwarten.

FAZIT:

Die Sanierung des Gebäudes Diessenhoferstrasse 2 auf Basis der vorliegenden Unterlagen von Oes Architekten, Winterthur

- *entspricht der Liegenschaftenstrategie des Gemeinderates,*
- *ist aufgrund des baulichen Zustandes notwendig,*
- *ist in der Gesamtabwägung sinnvoll*
- *lässt sich in der Beurteilung des Gemeinderats als Investition finanziell verantworten und*
- *lässt als Liegenschaft im Finanzvermögen eine marktwirtschaftliche Rendite erwarten.*

Plangrundlagen

Auf den folgenden Seiten sind folgende Plangrundlagen abgebildet:

- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Grundriss Dachgeschoss
- Ansicht Süd
- Ansicht Ost
- Ansicht Nord
- Ansicht West







Kostenvoranschlag

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaukosten (BKP 2, 4, 5),
Stand 1. April 2024: 114,3 Punkte
Kostengenauigkeit: +/- 10%
MwSt.: Beträge inkl. 8,1% MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	74'500.00
10	<i>Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</i>	CHF	16'000.00
11	<i>Räumungen, Terrainvorbereitungen</i>	CHF	20'000.00
12	<i>Sicherungen, Provisorien</i>	CHF	5'000.00
13	<i>Baustelleneinrichtung</i>	CHF	2'500.00
15	<i>Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen</i>	CHF	5'000.00
19	<i>Honorare</i>	CHF	26'000.00
2	Gebäude	CHF	1'043'500.00
21	<i>Rohbau 1</i>	CHF	367'000.00
22	<i>Rohbau 2</i>	CHF	118'000.00
23	<i>Elektroanlagen</i>	CHF	111'000.00
24	<i>HVK-Anlagen, Gebäudeautomation</i>	CHF	19'000.00
25	<i>Sanitäranlagen</i>	CHF	107'000.00
27	<i>Ausbau 1</i>	CHF	115'500.00
28	<i>Ausbau 2</i>	CHF	64'500.00
29	<i>Honorare</i>	CHF	141'500.00
4	Umgebung	CHF	40'000.00
42	<i>Gartenanlagen</i>	CHF	35'000.00
49	<i>Honorare</i>	CHF	5'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	32'000.00
51	<i>Bewilligungen, Gebühren</i>	CHF	21'000.00
52	<i>Dokumentation und Präsentation</i>	CHF	1'000.00
53	<i>Versicherungen</i>	CHF	2'000.00
58	<i>Rückstellungen und Reserven</i>	CHF	8'000.00
	TOTAL	CHF	1'190'000.00

Antrag an die Gemeindeversammlung

Antrag Für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1'190'000.00 inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit +/- 10%) bewilligt.

Beschluss

der Gemeindeversammlung Trüllikon über den Verpflichtungskredit für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» in Trüllikon

vom 5. Dezember 2024

Die Gemeindeversammlung

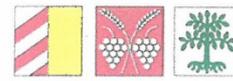
auf Antrag des Gemeinderates
sowie gestützt auf Art. 16, Ziffer 9 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

Der Verpflichtungskredit über CHF 1'190'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» in Trüllikon (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10%) wird genehmigt.

* * * * *

_____Gemeinde Trüllikon_____



Abschied Rechnungsprüfungskommission

Gehnemigung Kreditantrag Sanierung
Diessenhoferstrasse 2, Alter Volg

Die RPK hat den Kreditantrag zur Sanierung der Liegenschaft an der Diessenhoferstrasse 2, Trüllikon, entsprechend dem Gemeindegesetz § 59 Abs. 2-3 unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und für angemessen befunden.

Eine Renditeberechnung liegt vor und die Finanzierbarkeit ist gegeben, deshalb empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission der Gemeindeversammlung, den Sanierungskredit gemäss Antrag zu genehmigen.

Trüllikon, 31.10.2024

Der Präsident
T. Meyer

Aktuar
M. Betschart

B. Primarschulgemeinde

1. Budget 2025, Genehmigung

Auszug aus dem Budget 2025:

Budget 2025

Primarschulgemeinde Trüllikon

Antrag der Schulpflege

1 Antrag zum Budget

Die Schulpflege hat das Budget 2025 der Primarschulgemeinde Trüllikon genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	2 158 400
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	1 090 700
	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-1 067 700
Investitionsrechnung	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	800 000
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	0
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	-800 000
Investitionsrechnung	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	0
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	0

Die Schulpflege beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Primarschulgemeinde Trüllikon zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	CHF	2 191 250	
Steuerfuss	%	48	
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-1 067 700
	Steuerertrag bei 48%	CHF	1 051 800
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF	-15 900

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Die Schulpflege beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 auf 48 % (Vorjahr 48 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8466 Trüllikon, 23.09.2024
Schulpflege Trüllikon

Markus Keller
Schulpflegepräsident

Tobias Werner
Finanzvorstand

Seite 5

Erfolgsrechnung - Zusammenzug nach Aufgabenbereich

Budget 2025

Primarschulgemeinde Trullikon

Erfolgsrechnung

	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)						
0 Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	17 800	17 800	15 900	15 900	3 837,45	3 837,45
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit Nettoergebnis						
2 Bildung Nettoergebnis	2 097 300	63 800 2 033 500	2 065 000	80 700 1 984 300	2 031 878,92	112 980,71 1 918 898,21
3 Kultur, Sport und Freizeit Nettoergebnis						
4 Gesundheit Nettoergebnis	6 200	6 200	6 300	6 300	4 226,10	4 226,10
5 Soziale Sicherheit Nettoergebnis						
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung Nettoergebnis						
7 Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis						
8 Volkswirtschaft Nettoergebnis						
9 Finanzen und Steuern Nettoergebnis	37 100 2 041 600	2 078 700	22 800 1 932 100	1 954 900	27 565,90 2 250 882,31	2 278 448,21
Total Aufwand / Ertrag	2 158 400	2 142 500	2 110 000	2 035 600	2 067 508,37	2 391 428,92
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		15 900		74 400	323 920,55	
Total	2 158 400	2 158 400	2 110 000	2 110 000	2 391 428,92	2 391 428,92

Seite 21

Investitionsrechnung

Budget 2025

Primarschulgemeinde Trüllikon

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
2	800 000	800 000	140 000	140 000	208 299.10	208 299.10
BILDUNG Nettoergebnis						
21	800 000	800 000	140 000	140 000	208 299.10	208 299.10
Obligatorische Schule Nettoergebnis						
2170	800 000	800 000	140 000	140 000	208 299.10	208 299.10
Schullegenschaften Nettoergebnis						
2170.5030.00						
Tiefbauten Fernwärmenetz						
2170.5040.28						
Schulhausanierung*						
2170.5040.29						
Schliesssystem Aussenlüften inkl Brandschutz anpassung MZH			80 000	80 000	208 299.10	208 299.10
9	800 000	800 000	140 000	140 000	208 299.10	208 299.10
FINANZEN Nettoergebnis						
99	800 000	800 000	140 000	140 000	208 299.10	208 299.10
Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis						
9999	800 000	800 000	140 000	140 000	208 299.10	208 299.10
Abschluss Nettoergebnis						
9999.6900.00						
Aktivierte Ausgaben			140 000	140 000	208 299.10	208 299.10

* Sperrvermerk gemäss § 99 Abs. 4 GG: Die rechtskräftige Bewilligung der Stimmberechtigten steht noch aus.

Seite 33

Bericht zum aktuellen Budget 2025 und den Schwerpunkten der Schulpflege

Das Budget für das Jahr 2025 konzentriert sich in erster Linie auf die Schulhaussanierung sowie die Sicherstellung des laufenden Schulbetriebs. Dank einer sorgfältigen Analyse und der ergriffenen Korrekturmassnahmen sind Ausgaben und Einnahmen nahezu im Gleichgewicht.

Im Sommer 2024 hat die Schulpflege neue finanzpolitische Ziele definiert, um die Finanzierung der Schulhaussanierung zu gewährleisten. Diese Ziele umfassen eine Selbstfinanzierungsquote von 10%, eine maximale Steuererhöhung von 5% im Kontext der Sanierung sowie eine Fremdverschuldung, die 5,5 Millionen Franken nicht überschreiten soll.

Die Steuerkraft des Kantons Zürich wird in den kommenden Jahren voraussichtlich leicht steigen. Dies wirkt sich positiv auf die Primarschulgemeinde Trüllikon aus, da sie Mittel aus dem Finanzausgleich erhält. Für 2025 wird erwartet, dass dieser Finanzausgleich etwa 36% der Erträge ausmachen wird.

Stand der Aufgabenerfüllung

Die Primarschule erfüllt ihre Aufgaben gemäss den festgelegten Vorgaben. Aktuell liegt der Fokus aufgrund des Alters der Schulgebäude und der notwendigen Massnahmen zur nachhaltigen Energiebewirtschaftung auf der Planung und Umsetzung des Sanierungsprojektes. Dieses Vorhaben wurde als prioritär für die nächsten fünf Jahre eingestuft.

Neben der Sanierung wird auch den wachsenden Anforderungen an Sonderschulangebote in der Gemeinde Rechnung getragen. Zudem gewinnt der Bereich Informatik in der Primarstufe zunehmend an Bedeutung, was auf die steigenden Anforderungen des Lehrplans 21 sowie auf den erweiterten Servicebedarf und die wachsenden Kosten für Lizenzen und Softwareanwendungen zurückzuführen ist. Es wird erwartet, dass dieser Trend weiter anhält.

Begründen der Abweichungen gegenüber Vorjahresbudget

Im Vergleich zum Vorjahresbudget wurden die Ausgaben in verschiedenen Bereichen erhöht, um den wachsenden Anforderungen im Bereich der Sonderpädagogik gerecht zu werden. Dies zeigt sich vor allem in den höheren Ausgaben für Klassenassistenzen und externe Dienstleistungen. Energie- und Betriebskosten wurden analysiert und entsprechend angepasst.

Begründung Antrag Steuerfuss

Der Steuerfuss kann für das Jahr 2025 auf dem bisherigen Niveau von 48% stabil gehalten werden. Ab dem Jahr 2026 wird jedoch eine Erhöhung um 3% erforderlich sein, um die Kosten der Schulhaussanierung, die sich über vier Jahre auf insgesamt rund 4.98 Millionen CHF belaufen, zu finanzieren. Mit dieser Steueranpassung soll ein jährlicher Ertragsüberschuss von rund 15'000 CHF in der laufenden Rechnung erzielt werden, der dazu beitragen wird, die durch die Sanierung verursachte Verschuldung zu reduzieren und mittelfristig einen Schuldenabbau zu ermöglichen.

Fazit

Das Budget 2025 legt den Grundstein für die Schulhaussanierung und die finanzielle Bewältigung der Herausforderungen der Gemeinde. Durch klare Prioritäten, die Begrenzung der Verschuldung und die geplante Steuerfusserhöhung ab 2026 kann die Gemeinde notwendige Investitionen tätigen, ohne ihre finanzielle Stabilität zu gefährden.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2025 der Primarschulgemeinde Trüllikon in der von der Schulpflege beschlossenen Fassung vom 16.09.2024 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	
Gesamtaufwand	CHF 2 158 400
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF 1 080 700
Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF -1 067 700
Investitionsrechnung	
Verwaltungsvermögen	CHF 800 000
Einnahmen	CHF 0
Nettoinvestitionen	CHF -800 000
Investitionsrechnung Finanzvermögen	
Verwaltungsvermögen	CHF 0
Einnahmen	CHF 0
Nettoinvestitionen	CHF 0

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Primarschulgemeinde Trüllikon finanziell zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Primarschulgemeinde Trüllikon entsprechend dem Antrag der Schulpflege zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	CHF 2 191 250
Steuerfuss	% 48
Erfolgsrechnung	CHF -1 067 700
Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF 1 051 800
Steuerertrag bei 48%	CHF 1 051 800
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	CHF -15 900

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 gemäss Antrag der Schulpflege auf 48 % (Vorjahr 48%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8486 Trüllikon, 01.11.2024

Rechnungsprüfungskommission Trüllikon

Thomas Meyer
Präsident

Martin Betschart
Aktuar




Antrag an die Gemeindeversammlung

Beschluss

der Gemeindeversammlung Trüllikon über die

1. Genehmigung des Budgets 2025 der Primarschule Trüllikon

2. Festsetzung des Steuerfusses auf 48%

vom 5. Dezember 2024

Die Gemeindeversammlung

auf Antrag der Schulpflege

sowie in Anwendung von Art. 17, Ziffern 1, 2 und 3 der Schulgemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

1. Das Budget der Primarschule Trüllikon für das Rechnungsjahr 2025 wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird auf 48% festgesetzt.

* * * * *

Protokollauflage und Rechtsmittel

Die Protokolle der Gemeindeversammlungen der Politischen Gemeinde und der Primarschulgemeinde vom 5. Dezember 2024 können ab Montag, 16. Dezember 2024, in der Gemeindeverwaltung Trüllikon während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Bitte beachten Sie, dass die Gemeindeverwaltung vom 25. Dezember 2024 bis und mit 2. Januar 2025 geschlossen bleibt.

Gegen die gefassten Beschlüsse kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Andelfingen, Schlossgasse 14, 8450 Andelfingen

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a und § 22 VRG)
- und im Übrigen wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c VRG sowie § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 VRG)

Die Rekurschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.