

 Apéro im Anschluss

# Beleuchtender Bericht Gemeindeversammlung

**Montag, 19. Juni 2023, 20.00 Uhr**  
im Gemeindesaal,  
Alte Landstrasse 250

## Kurz und bündig

### 1. Berichte aus dem Gemeinderat und der Schulpflege

#### 2. Jahresrechnung 2022

Die Jahresrechnung 2022 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 4.38 Mio. ab und fällt damit um CHF 5.29 Mio. besser aus als budgetiert.

Das positive Ergebnis entstand im Wesentlichen durch höhere Einnahmen bei den ordentlichen Steuern und bei den Grundstückgewinnsteuern. Die höheren ordentlichen Steuern führten zu einem gestiegenen Finanzausgleich. Mehrausgaben mussten bei der stationären und ambulanten Pflege, bei den Zusatzleistungen und im Gebäudeunterhalt getätigt werden. Hingegen fielen die Aufwendungen bei der gesetzlich wirtschaftlichen Hilfe und der Informatik tiefer aus als geplant. Weiter erhielt die Gemeinde Corona-Unterstützung für 2020 für die Kindertagesstätten und den Schülerclub. Zusätzlich wurde das Ergebnis durch die Verschiebung von Immobilien-Projekten entlastet. Der finanzielle Effekt der Ukraine-Flüchtlinge ist für die Gemeinde Männedorf neutral.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

#### 3. Verordnung Mehrwertausgleichsfonds, Neuerlass

Am 4. April 2022 beauftragte die Gemeindeversammlung den Gemeinderat, einen kommunalen Mehrwertfonds einzurichten und das dazugehörige Fondsreglement zu erarbeiten. Mit der Ausarbeitung der Verordnung Mehrwertausgleichsfonds (Fondsreglement) ist der Gemeinderat diesem Auftrag nachgekommen. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Verordnung zu genehmigen und in Kraft zu setzen.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

#### 4. Verlängerung Mietvertrag Verein Untervogthaus

Der Verein Untervogthaus setzt sich für die Belegung des Dorfkerns im Quartier «Im Dorf» rund um das Untervogthaus ein. Das denkmalgeschützte Haus im Eigentum der Gemeinde wurde seit 2020, nach langer Vermietungsdauer an eine kantonale Institution, durch zahlreiche Einzelmietter und Co-Working-Space-Nutzer belebt. Periodische Anlässe haben, teils im Zusammenwirken mit dem Kino, den

umliegenden Restaurantbetrieben und anderen Vereinen, eine offene lebendige Nutzung des Gebäudes bewirkt.

Der bestehende Mietvertrag läuft Ende August 2023 aus. Um die Weiterführung des belebenden Angebots auch für die nächsten Jahre sicherzustellen, wird eine Verlängerung des Mietvertrags durch den Verein Untervogthaus und den Gemeinderat um weitere drei Jahre bis Oktober 2026 beantragt. Dabei übernimmt die Gemeinde den jährlichen Einnahmeverzicht (Marktmiete abzüglich Mietzahlung an Gemeinde) von CHF 80'000.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag **zuzustimmen**.

# Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

## Wir laden Sie ein zur Gemeindeversammlung

**Montag, 19. Juni 2023**

20.00 Uhr, im Gemeindesaal  
Alte Landstrasse 250



Die ausführlichen Unterlagen können Sie unter  
[www.maennedorf.ch/gemeindeversammlung](http://www.maennedorf.ch/gemeindeversammlung) herunterladen.

Wir freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

### Traktanden

- 
- 1. BERICHTE AUS DEM GEMEINDERAT UND DER SCHULPFLEGE**

---

  - 2. JAHRESRECHNUNG 2022**

---

  - 3. VERORDNUNG MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS, NEUERLASS**

---

  - 4. VERLÄNGERUNG MIETVERTRAG VEREIN UNTERVOGTHAUS**

Die behördlichen Anträge mit den zugehörigen Akten liegen ab Dienstag, 30. Mai 2023, im Fachbereich Präsidiales zur Einsicht auf.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung lädt Sie der Gemeinderat zu einem Apéro ein.

Der Gemeinderat

---

# 1. BERICHTE AUS DEM GEMEINDERAT UND DER SCHULPFLEGE

---

## 2. JAHRESRECHNUNG 2022

*Didier Fatio, Ressortvorsteher Finanzen*

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Die Jahresrechnung 2022 wird wie folgt genehmigt:

#### **Erfolgsrechnung**

Gesamtaufwand	CHF	103'033'634.76
Gesamtertrag	CHF	107'413'064.99
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>CHF</b>	<b>4'379'430.23</b>

#### **Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen**

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	7'064'342.06
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	394'430.83
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>6'669'911.23</b>

#### **Investitionsrechnung Finanzvermögen**

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	0.00
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	0.00
<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>

---

<b>Bilanzsumme</b>	<b>CHF</b>	<b>232'312'116.37</b>
--------------------	------------	-----------------------

---

## HRM2 (Harmonisiertes Rechnungsmodell 2)

Auf Basis des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung erstellen die Zürcher Gemeinden ihre Budgets und Jahresrechnungen.

### Aufbau der Gemeinderechnungslegung

Die Ausgestaltung des Rechnungswesens der öffentlichen Haushalte des Kantons Zürich ist weitgehend einheitlich geregelt. Das Rechnungsmodell kennt drei Gliederungsarten:

Der Kontenrahmen bezweckt die Gliederung nach Sachgruppen (Kostenartenplan) aller Finanzvorfälle. Er ist das Verzeichnis aller verbindlichen Konten für die Buchführung. Er dient als Richtlinie für die Aufstellung des Kontenplans der Gemeinde und bezweckt eine einheitliche Verbuchung der Geschäftsfälle. Die Einheitlichkeit ermöglicht Vergleiche zwischen den Gemeinden hinsichtlich ihrer Vermögenslage (Finanzvermögen, Verwaltungsvermögen, Fremdkapital, Eigenkapital) sowie der Höhe bestimmter Arten von Aufwänden und Erträgen (z.B. Personalaufwand, Sachaufwand oder Steuererträge). Er gibt keine Auskunft, welchem betrieblichen Zweck die Ausgabe oder Einnahme dient.

Der Gemeindehaushalt wird anhand der funktionalen Gliederung nach Aufgaben gegliedert. Dies dient der einheitlichen, aufgabenbezogenen Erfassung von Aufwänden und Erträgen, Ausgaben und Einnahmen der Gemeinden. Die einheitliche Gliederung ermöglicht Vergleiche zwischen Gemeinden hinsichtlich der für die Erfüllung einer bestimmten Aufgabe verwendeten finanziellen Mittel.

Die funktionale Gliederung und der Kontenrahmen sind gesamtschweizerisch einheitlich ausgestaltet. Die funktionale Gliederung und die Sachgruppengliederung sind für alle kommunalen und interkommunalen Organisationen obligatorisch anzuwenden.

Eine Gemeinde kann ihren Haushalt zusätzlich nach einer institutionellen Gliederung (Kostenstellenplan), d.h. dem organisatorischen Aufbau ihrer Verwaltung entsprechend, darstellen. Diese Gliederungsart richtet sich nach den besonderen betriebswirtschaftlichen und auch politischen Bedürfnissen der Gemeinde. Die Gemeinde Männedorf verwendet die institutionelle Gliederung des Kontenrahmens seit längerem und orientiert sich in allen wesentlichen Finanzfragen daran. Die wesentlichen Vorteile liegen in der zielgerichteten Budgetierung, vereinfachten Kreditüberwachung und erhöhten Transparenz der Gemeinderechnung.

Dementsprechend bildet die bestehende institutionelle Gliederung die aktuelle Organisationsstruktur ab.

## Vorjahresvergleich

Als Vergleichswerte zur vorliegenden Rechnung 2022 dienen das Budget 2022 und die Jahresrechnung 2021.

## Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung 2022 schliesst bei Aufwendungen von CHF 103.03 Mio. und Erträgen von CHF 107.41 Mio. mit einem Ertragsüberschuss von CHF 4.38 Mio. ab. Dieser wird dem Eigenkapitalkonto gutgeschrieben. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 0.91 Mio.

Das positive Ergebnis entstand im Wesentlichen durch höhere ordentliche Steuereinnahmen und mehr Grundstückgewinnsteuern. Durch die zusätzlichen ordentlichen Steuererträge musste auch mehr für den Finanzausgleich aufgewendet werden. Aus den höheren ordentlichen Steuern verbleiben netto CHF 3.66 Mio. bei der Gemeinde Männedorf. Die Grundstückgewinnsteuern übertreffen das Budget mit CHF 2.33 Mio. Die Gewinnausschüttung der ZKB fiel um CHF 0.16 Mio. höher aus. Mehrausgaben mussten bei der stationären und ambulanten Pflege, den Zusatzleistungen und im Gebäudeunterhalt getätigt werden. Dagegen fielen die Aufwendungen bei der gesetzlich wirtschaftlichen Hilfe und der Informatik tiefer aus als geplant. Die Einnahmen im Hallenbad blieben unter den Erwartungen, erholten sich aber gegenüber den Corona-Vorjahren wesentlich. Das Rechnungsergebnis wurde durch die zeitliche Verschiebung verschiedener Immobilien-Projekte zusätzlich entlastet. Die Gemeinde erhielt von Bund und Kanton für die Kindertagesstätten und den Schülerclub Corona-Unterstützung aus 2020 ausbezahlt, dies trägt zusätzlich zum guten Ergebnis bei. Der finanzielle Effekt der Ukraine-Flüchtlinge ist für die Gemeinde Männedorf neutral. Die Kosten wurden durch die Vergütungen von Bund und Kanton gedeckt.

In den gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetrieben betragen die Aufwendungen gesamthaft CHF 16.45 Mio. für die Bereiche Elektrizitätswerk, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung inkl. Kläranlage und Abfallbewirtschaftung. Bei Erträgen von CHF 16.66 Mio. resultierte ein Ertragsüberschuss im Betrag von CHF 0.21 Mio. Dieser wurde den entsprechenden Spezialfinanzierungskonten gutgeschrieben. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von gesamthaft CHF 0.79 Mio.

Erfolgsrechnung nach Ressorts (Institutionelle Gliederung)	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>PRÄSIDIALES</b>	<b>4.10</b>	<b>1.63</b>	<b>4.77</b>	<b>1.92</b>	<b>4.14</b>	<b>1.65</b>
Nettoergebnis		2.48		2.85		2.49
<b>SICHERHEIT</b>	<b>4.57</b>	<b>1.32</b>	<b>4.57</b>	<b>1.30</b>	<b>4.36</b>	<b>1.17</b>
Nettoergebnis		3.24		3.27		3.19
<b>FINANZEN</b>	<b>9.83</b>	<b>70.19</b>	<b>8.78</b>	<b>62.91</b>	<b>9.59</b>	<b>66.49</b>
Nettoergebnis	60.36		54.13		56.90	
<b>GESELLSCHAFT</b>	<b>22.52</b>	<b>8.36</b>	<b>20.13</b>	<b>7.27</b>	<b>19.99</b>	<b>6.37</b>
Nettoergebnis		14.15		12.86		13.62
<b>INFRASTRUKTUR</b>	<b>32.33</b>	<b>20.70</b>	<b>33.30</b>	<b>22.05</b>	<b>33.93</b>	<b>22.11</b>
Nettoergebnis		11.64		11.25		11.82
<b>HOCHBAU</b>	<b>1.02</b>	<b>0.26</b>	<b>1.42</b>	<b>0.53</b>	<b>1.12</b>	<b>0.38</b>
Nettoergebnis		0.76		0.89		0.74
<b>BILDUNG</b>	<b>28.66</b>	<b>4.95</b>	<b>28.15</b>	<b>4.23</b>	<b>27.79</b>	<b>4.03</b>
Nettoergebnis		23.71		23.92		23.76
<b>Aufwandüberschuss</b>				<b>0.91</b>		
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>4.38</b>				<b>1.29</b>	
<b>Total</b>	<b>107.41</b>	<b>107.41</b>	<b>101.13</b>	<b>101.13</b>	<b>102.20</b>	<b>102.20</b>

Beträge in CHF Mio.

Erfolgsrechnung nach Kostenarten (Sachgruppen)	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Aufwand</b>	<b>103.03</b>		<b>101.13</b>		<b>100.92</b>	
Personalaufwand	24.59		24.90		23.75	
Sach- und übriger Betriebsaufwand	21.98		22.22		21.68	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	6.96		7.26		7.00	
Finanzaufwand	0.26		0.32		0.30	
Einlagen Fonds/ Spezialfinanzierungen	0.37		0.88		1.00	
Transferaufwand	45.87		42.29		44.33	
Durchlaufende Beiträge	0.11		0.04		0.10	
Interne Verrechnungen	2.89		3.23		2.75	

<b>Ertrag</b>	<b>107.41</b>	<b>100.22</b>	<b>102.20</b>
Fiskalertrag	66.18	58.99	62.55
Regalien und Konzessionen	0.07	0.07	0.07
Entgelte	23.09	24.55	22.89
Verschiedene Erträge	0.46	0.54	1.02
Finanzertrag	1.42	1.43	1.41
Entnahmen Fonds/ Spezialfinanzierungen	0.17	0.12	0.35
Transferertrag	13.03	11.25	11.07
Durchlaufende Beiträge	0.11	0.04	0.10
Interne Verrechnungen	2.89	3.23	2.75
<b>Aufwandüberschuss</b>		<b>0.91</b>	
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>4.38</b>		<b>1.29</b>
<b>Total</b>	<b>107.41 107.41</b>	<b>101.13 101.13</b>	<b>102.20 102.20</b>

Beträge in CHF Mio.

## Steuererträge

Die Steuererträge fallen um CHF 3.7 Mio. höher aus als im Vorjahr und um CHF 7.2 Mio. höher als im Budget. Bei der Budgetierung wurde wegen der Corona-Pandemie von leicht abnehmenden Steuererträgen ausgegangen. Die Steigerung ist auf höhere Einnahmen bei den Steuern aus früheren Jahren, den Quellensteuern und den Grundstückgewinnsteuern zurückzuführen. Die Steuern des Rechnungsjahrs sind über Budget, aber tiefer als im 2021.

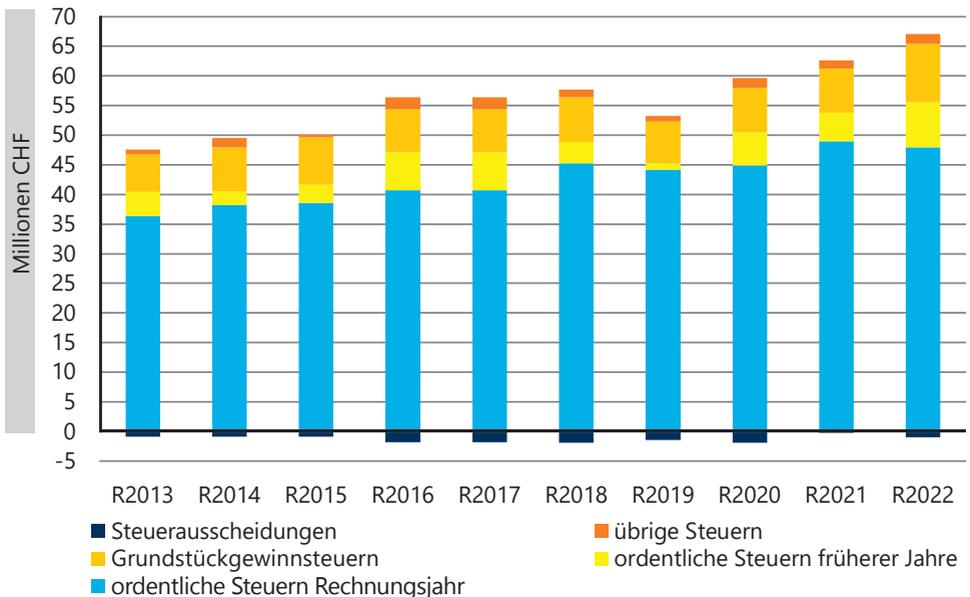
Die Erträge an ordentlichen Steuern des Rechnungsjahrs schliessen mit CHF 47.95 Mio. (Vorjahr CHF 48.99 Mio.) ab und liegen damit CHF 1.03 Mio. über dem Budget. Die Erträge an ordentlichen Steuern aus den früheren Jahren liegen mit CHF 7.62 Mio. (Vorjahr CHF 4.82 Mio.) um CHF 3.54 Mio. über dem budgetierten Wert von CHF 4.08 Mio. Auch die Quellensteuern liegen CHF 0.60 Mio. über Budget. Die Grundstückgewinnsteuern übertreffen das Budget mit CHF 9.83 Mio. (Vorjahr CHF 7.44 Mio.) um CHF 2.33 Mio. und tragen wesentlich zu den höheren Steuereinnahmen bei.

## Steuerkraft/Finanzausgleich

Die Gemeinde Männedorf verzeichnete von 2011 bis 2018 einen stetigen Anstieg der Steuererträge. Dieser Trend wurde im 2019 durch den Rückgang von Steuereinnahmen bei den juristischen Personen (Firmen) kurzzeitig unterbrochen. Seit 2020 setzt sich der Trend wieder fort. Jedoch fallen die ordentlichen Steuern des Rechnungsjahrs 2022 tiefer aus als im 2021. Es zeichnet sich aber kein negativer Corona-Effekt bei den Steuereinnahmen für das abgeschlossene Jahr ab.

Die Steuerkraft Männedorfs, bereinigt um die Rückstellungen für aktive und passive Steuerauscheidungen, liegt mit CHF 5'119 pro Einwohner (Vorjahr CHF 5'021) über dem Kantonsmittel von CHF 3'996 (ohne Stadt Zürich). Daraus ergibt sich für das Jahr 2022 eine voraussichtliche Zahlung von CHF 5.71 Mio. in den Finanzausgleich (Budget CHF 4.52 Mio.).

### Entwicklung der Steuererträge



Grafik zeigt die Entwicklung Erträge der einzelnen Steuerarten.

## Veränderung des Nettoaufwands

Die Rechnung 2022 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 4.38 Mio. ab. Die wesentlichen Veränderungen des Nettoaufwands im Vergleich zum Budget 2022 sind aus der folgenden (nicht abschliessenden) Aufstellung ersichtlich:

<b>Ressort / Bereich</b>	<b>- = Mehraufwand/Minderertrag + = Mehrertrag/Minderaufwand</b>	<b>Mio. CHF R22/B22</b>
<b>Präsidiales</b>		
Tiefere Informatik-Kosten, da vor allem weniger Software und auch Hardware als eingeplant, beschafft werden musste.		0.15
Geringere Kosten im Personalbereich, da weniger Weiterbildungen besucht wurden, als eingeplant.		0.05
Beim Gemeinderat und infolge weniger Gemeindeversammlungen und öffentlichen Anlässen fielen die Kosten tiefer aus als geplant.		0.17
<b>Sicherheit</b>		
Besseres Ergebnis bei der Parkraumbewirtschaftung.		0.05
Leicht höhere Kosten im Bestattungswesen als budgetiert.		-0.02
<b>Finanzen</b>		
Die Steuererträge aus dem Rechnungsjahr, aus früheren Jahren und die Quellensteuern fielen besser aus als erwartet.		4.82
Die Grundstückgewinnsteuern sind markant über Budget.		2.33
Die ZKB-Gewinnbeteiligung fiel höher aus.		0.16
Korrektur der Kantons-Entschädigung für den Steuerbezug an die Gemeinde.		0.13
Der Finanzausgleich wurde auf den Vorgaben des Kantons berechnet.		-1.16
<b>Gesellschaft</b>		
In der gesetzlich wirtschaftlichen Hilfe sind die Fallzahlen insgesamt gesunken. Die Ablösungen wurden durch berufliche Integration, Wegzug aus der Gemeinde oder IV Rentenverfügungen erreicht.		0.53
Bei den Zusatzleistungen ist insgesamt keine Fallzunahme zu beobachten. Die Mehrausgaben sind auf einzelne Neugesuche mit hohen rückwirkenden Zahlungen zurückzuführen.		-0.17
Im Bereich der stationären Pflege kam es durch die neue Einstufungspraxis für psychogeriatrische Leistungen insgesamt zu einer Erhöhung der Pflegestufen.		-1.56

Mehrkosten in der ambulanten Pflege haben mit dem wachsenden Anteil psychiatrischer ambulanter Leistungen und den Leistungen pflegender Angehöriger zu tun.	-0.18
---	-------

### **Infrastruktur und Hochbau**

Der Projektwettbewerb «Neubau multifunktionaler Schulbau» und weitere Immobilienprojekte wurden später gestartet, weshalb die Rechnung 2022 weniger belastet wurde.	0.36
---	------

Höhere Ausgaben beim Unterhalt der Gemeinde- und Schulliegenschaften; massiv höhere Ausgaben für Gas und Heizöl. Als präventive Massnahme wurde eine mobile Holz-Pelletheizung eingesetzt.	-0.31
--	-------

Gemäss neuer Gebührenverordnung erfolgt keine Verrechnung der öffentlichen Gewässer an den Gebührenhaushalt.	-0.22
--	-------

Weniger Eintritte beim Hallenbad, dafür mehr Eintritte im Strandbad.	-0.06
--	-------

### **Bildung**

Kindergarten – weniger Assistenzen benötigt.	0.09
--	------

Unterstufe – Mehrkosten durch die kantonale Stellenplanung und die kantonalen Lohnvorgaben. Minderausgaben bei kommunal angestellten Lehrpersonen.	-0.04
--	-------

Mittelstufe – Mehrkosten durch die kantonale Stellenplanung und die kantonalen Lohnvorgaben. Minderausgaben bei Lehrmitteln und Exkursionen.	-0.16
--	-------

Oberstufe – Mehrkosten durch die kantonale Stellenplanung und die kantonalen Lohnvorgaben.	-0.18
--	-------

Sonderschulung – höhere Staatsbeiträge infolge grösserer Anzahl ISR Settings.	0.13
---	------

Verzögerte Auszahlung der Corona-Ausfallentschädigungen von Bund und Kanton aus 2020 für den Schülerclub und die Kindertagesstätten.	0.43
--	------

Mehrausgaben für externe Reinigungsdienstleistungen infolge Personalausfällen.	-0.08
--	-------

## Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen 2022 im Gesamthaushalt liegen mit CHF 6.67 Mio. unter dem Budget von CHF 11.83 Mio. Der Anteil der steuerfinanzierten Investitionen beträgt dabei CHF 4.05 Mio. Der Baubeginn für die Sport- und Freizeitanlage Widenbad verschob sich aufgrund von Einsparungen abermals.

In den gebührenfinanzierten Haushalten betragen die Nettoinvestitionen 2022 gesamthaft CHF 2.62 Mio. (Elektrizitätswerk CHF 1.16 Mio., Wasserversorgung CHF 0.98 Mio. und Abwasserbeseitigung inkl. Kläranlage CHF 0.49 Mio.). Budgetiert waren CHF 3.44 Mio.

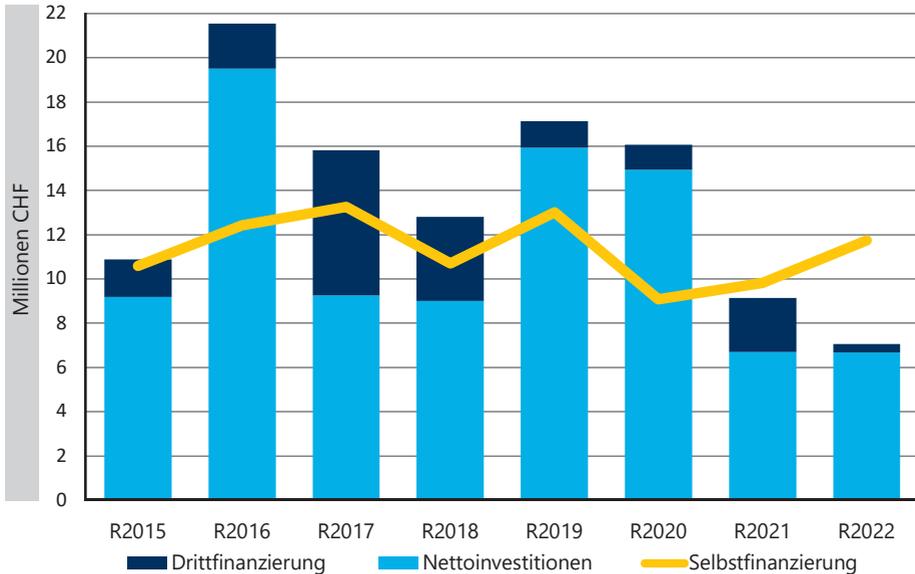
Investitionsrechnung Ressorts (Institutionelle Gliederung)	Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
	Aus- gaben	Ein- nahmen	Aus- gaben	Ein- nahmen	Aus- gaben	Ein- nahmen
<b>PRÄSIDIALES</b>	<b>0.24</b>		<b>0.24</b>		<b>0.08</b>	
Nettoergebnis		0.24		0.24		0.08
<b>SICHERHEIT</b>					<b>0.10</b>	<b>0.02</b>
Nettoergebnis						0.08
<b>FINANZEN</b>						
Nettoergebnis						
<b>GESELLSCHAFT</b>						
Nettoergebnis						
<b>INFRASTRUKTUR</b>	<b>6.78</b>	<b>0.39</b>	<b>12.29</b>	<b>0.70</b>	<b>8.97</b>	<b>2.42</b>
Nettoergebnis		6.38		11.59		6.54
<b>HOCHBAU</b>	<b>0.05</b>					
Nettoergebnis		0.05				
<b>BILDUNG</b>						
Nettoergebnis						
<b>ABSCHLUSS</b>	<b>0.39</b>	<b>7.06</b>	<b>0.70</b>	<b>12.53</b>	<b>2.44</b>	<b>9.15</b>
Nettoinvestitionen	6.67		11.83		6.70	
<b>Total</b>	<b>7.46</b>	<b>7.46</b>	<b>13.23</b>	<b>13.23</b>	<b>11.59</b>	<b>11.59</b>

Beträge in CHF Mio.

**Die 25 grössten Investitionsprojekte im Jahr 2022:****Mio. CHF**

Gebäude, Räume	Oberstufe Blattengasse 40; Lüftung, Klima, Schulraum	1.21
Wasser	Hofenstrasse (Glärnischstrasse – Aufdorfstrasse)	0.36
Wasser	Klappenschacht Berg; Neubau	0.35
Strassen	Hofenstrasse (Glärnischstrasse – Aufdorfstrasse)	0.35
Gebäude, Räume	Gebäude Saurenbachstr. 6; Optimierung Arbeitsplätze	0.31
Gebäude, Räume	Alte Landstr. 220a; Liebegg Malhüsli, Notmassnahmen	0.29
Abwasser	Ackerstrasse	0.26
Strom	Trafostation 29 Feuerwehr; Sanierung	0.23
Sport, Spiel, Freizeit	Sport- und Freizeitanlage Widenbad; Bau	0.22
Gebäude, Räume	Ziegelhüttenweg 3; Sanierung Strandbad Café	0.20
Abwasser	Seestrasse 31–47; Umlegung Kanalisation	0.19
Gebäude, Räume	Haldenstrasse 55; Sanierung Hallenbad Café	0.19
Gebäude, Räume	Glärnischstrasse 237; Renovation Lehrerzimmer	0.18
Strassen	Seidenhausweg (Bergstrasse – Sportplatzweg)	0.16
Strom	Ackerstrasse	0.16
Strassen	Ackerstrasse	0.15
Strom	Hofenstrasse (Glärnischstrasse – Aufdorfstrasse)	0.14
Strom	Mittelspannungskabel (Widenbad – Winterhalde)	0.14
Bildung	E-Learning; Interaktive Wandtafeln Unterstufe	0.13
Strom	Technisches Kommunikationsnetz Infrastruktur	0.11
Strom	Sportplatzweg (Seidenhausweg – Dachslerenweg)	0.11
Gebäude, Räume	Schulen; Erweiterung Gonganlage Schule Männedorf	0.10
Wasser	Sportplatzweg (Seidenhausweg – Dachslerenweg)	0.10
Wasser	Hofenstrasse WZV (Glärnischstrasse – Aufdorfstrasse)	0.10
Wasser	Quartierplan Boldern; Wasser Anteil Gemeinde	0.09

## Entwicklung Bruttoinvestitionen



Grafik zeigt die gesamten Investitionsausgaben und den ausgabenmindernden Anteil "Drittfinanzierung" (z.B. Subventionen, Gebühren).

### Selbstfinanzierung

- Gesamtrechnung
- Steuerfinanzierter Bereich
- Eigenwirtschaftsbetriebe

### R2022

CHF 11.75 Mio.  
 CHF 9.69 Mio.  
 CHF 2.06 Mio.

### B2022

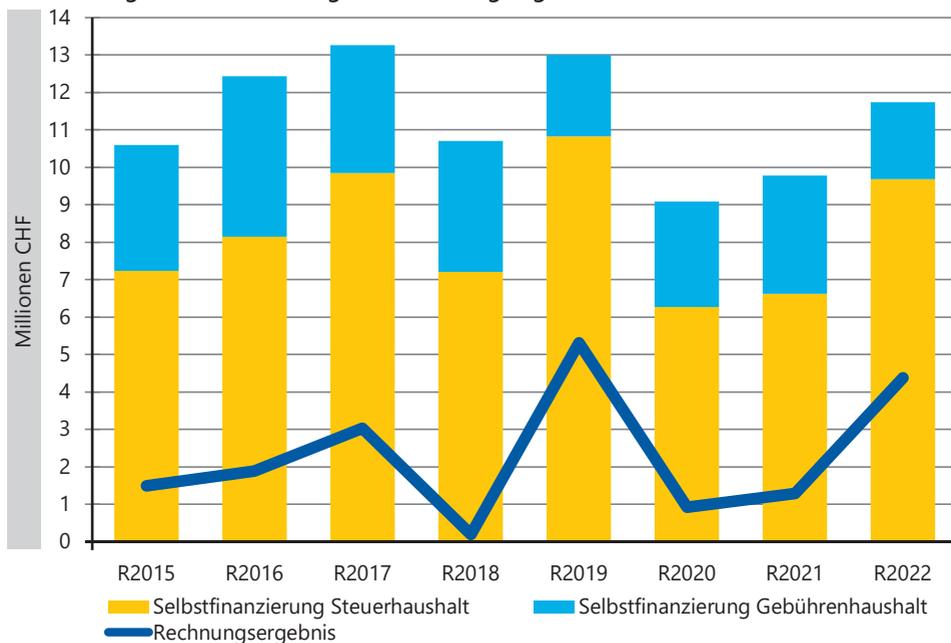
CHF 7.36 Mio.  
 CHF 4.49 Mio.  
 CHF 2.87 Mio.

Die Selbstfinanzierung entspricht der Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Sie zeigt die Finanzierung auf, welche die Gemeinde durch ihre betriebliche Tätigkeit erzielt und die ihr zur Finanzierung ihrer Investitionen zur Verfügung steht.

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt die prozentuale Finanzierung der Investitionen durch die selbst erwirtschafteten Mittel, wobei Werte unter 70% über einen längeren Zeitraum zu einer grossen Verschuldung führen. Langfristig anzustreben ist deshalb ein Selbstfinanzierungsgrad von 100%. 2022 beträgt der Selbstfinanzierungsgrad für den steuerfinanzierten Bereich 239%, für die gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetriebe 79%.

Der Gesamthaushalt weist 2022 einen Selbstfinanzierungsgrad von 176% aus, wobei der Fünfjahresdurchschnitt bei 101% liegt.

## Entwicklung Selbstfinanzierung und Rechnungsergebnis



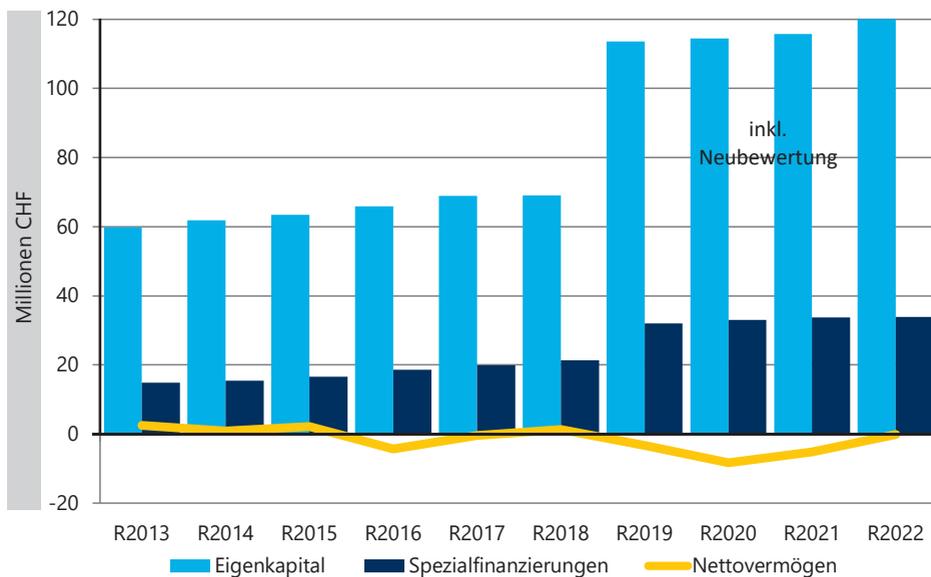
## Bilanz

Das Eigenkapital im Steuerhaushalt weist per Ende Rechnungsjahr 2022 einen Bestand von CHF 120.14 Mio. (Vorjahr CHF 115.76 Mio.) aus. Dieser beinhaltet den Bewertungsgewinn von CHF 39.13 Mio. aus dem Jahr 2019, der sich durch die Neubewertungen der Anlagen aufgrund der Umstellung auf HRM2 ergeben hat. Die Nettoverschuldung beträgt CHF 0.12 Mio. Im Vorjahr hatte die Gemeinde Männedorf eine Nettoverschuldung von CHF 5.21 Mio.

Da das Alters- und Pflegeheim Allmendhof Barmittel von CHF 5.00 Mio. kurzfristig nicht benötigt, besteht ein Darlehen an die Gemeinde. Die Verpflichtung gegenüber der Zentrum Allmendhof AG wird als kurzfristige Finanzverbindlichkeit ausgewiesen.

Die Spezialfinanzierungskonten der Eigenwirtschaftsbetriebe (Elektrizitätswerk, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung) weisen nach Zuweisung der Rechnungsergebnisse Bestände von CHF 33.75 Mio. (Vorjahr CHF 33.54 Mio.) aus.

## Entwicklung Eigenkapital und Nettovermögen



Grafik zeigt die Entwicklung der Vermögenslage der Gemeinde Männedorf.

## Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

## Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Der Gewinn von CHF 4.38 Mio. (gegenüber einem budgetierten Verlust von CHF 0.91 Mio. und im Vergleich zum Gewinn von CHF 1.29 Mio. des Jahres 2021) basiert zu einem grossen Teil auf zusätzlichen Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von CHF 2.33 Mio. sowie auf einem Überschuss bei den Einnahmen aus ordentlichen Steuern von CHF 3.54 Mio. aus den Vorjahren (CHF 7.62 Mio. gegenüber budgetierten CHF 4.08 Mio.). Diese zusätzlichen Einnahmen müssen als einmalige Ereignisse klassifiziert werden, da sie in dieser Höhe weder planbar noch garantiert sind.

Positiv anzumerken ist die Tatsache, dass jene Kostenelemente, auf welche die Gemeinde Einfluss nehmen kann, weitgehend innerhalb des Budgets geblieben sind, u.a. die Personalkosten. Das Budget wurde jedoch – wie schon im Vorjahr – bei den ambulanten und vor allem bei den stationären Pflegekosten deutlich überschritten (um CHF 1.74 Mio.).

Dank des guten Resultats haben sich sowohl der Selbstfinanzierungsgrad als auch die Nettoverschuldung positiv entwickelt. Ein hoher Selbstfinanzierungsgrad bedeutet, dass die Gemeinde für die kommenden Projekte weniger Fremdkapital aufnehmen muss. Bei höheren Zinsen führt dies zu niedrigeren Finanzierungskosten. Aus Sicht der RPK ist in diesem Zusammenhang aber folgender Punkt kritisch anzumerken: Im Rechnungsjahr 2022 konnte die Gemeinde nur die Hälfte der geplanten steuerfinanzierten Investitionen umsetzen (nur ca. 4 Mio. anstelle der budgetierten ca. CHF 8 Mio.). Dies vor allem auf Grund der Verschiebung des Projektes Widenbad. Damit verbesserte sich zwar der Selbstfinanzierungsgrad; die Gemeinde schiebt nun aber ein stetig wachsendes Investitionsvolumen vor sich her, anstatt die anstehenden Projekte vorzu umzusetzen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2022 der Politischen Gemeinde Männedorf entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

---

### **3. VERORDNUNG MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS; NEUERLASS**

*Thomas Lüthi, Ressortvorsteher Hochbau*

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Verordnung Mehrwertausgleichsfonds wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
2. Die Verordnung Mehrwertausgleichsfonds tritt am 1. August 2023 in Kraft.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

#### **Ausgangslage**

Einnahmen des kommunalen Mehrwertausgleichs sind gemäss § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) einem eigenen, kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zuzuführen. Die vorliegende Verordnung regelt die Verwendung der Mittel des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds im Sinne von § 42 der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV). Die Verordnung Mehrwertausgleichsfonds gilt als wichtiger Rechtssatz. Die Genehmigung und Inkraftsetzung sind daher gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG) und Art. 9 der Gemeindeordnung Männedorf (GO) in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. Zuständig für die Beschlussfassung ist die Gemeindeversammlung.

#### **Erwägungen**

Am 4. April 2022 beschloss die Gemeindeversammlung, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), welche die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs beinhaltet. Gleichzeitig beauftragte die Gemeindeversammlung den Gemeinderat, einen Mehrwertausgleichsfonds einzurichten und die dazugehörige Verordnung zu erarbeiten. Am 1. Januar 2023 ist die teilrevidierte BZO in Kraft getreten. Ziffer 12.8.4 der BZO bestimmt, dass Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe der Verordnung Mehrwertausgleichsfonds verwendet werden.

Der kommunale Mehrwertausgleichsfonds hat zum Zweck, finanzielle Mittel für kommunale Massnahmen der Raumplanung bereitzustellen. Die Verordnung Mehrwertausgleichsfonds regelt, welche Massnahmen beitragsberechtigt sind, wie das Gesuch um Beiträge einzureichen ist und nach welcher Vorgehensweise der Gemeinderat Beitragsgesuche genehmigt.

Die Erstellung der kommunalen Verordnung Mehrwertausgleichsfonds liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Weder eine Prüfung noch eine Genehmigung durch kantonale Stellen ist erforderlich. Daher soll die Verordnung Mehrwertausgleichsfonds durch Beschluss der Gemeindeversammlung genehmigt werden und am 1. August 2023 in Kraft treten.

## Wesentliche Vor- und Nachteile

Mit der Genehmigung des Antrags wird die Gemeinde Männedorf über einen Erlass verfügen, der die Verwendung der Fondsmittel und die Zusicherung von Beiträgen regelt. Gesuche um Beiträge aus dem Fonds können dann entgegengenommen und geprüft werden.

Falls die Gemeindeversammlung die Vorlage ablehnt, lassen sich die Mittel im Mehrwertausgleichsfonds noch nicht ihrem gesetzlichen Zweck zuführen. Der Mehrwertausgleich gemäss Ziffer 12.8.1 der BZO wird aber weiterhin erhoben und in den Mehrwertausgleichsfonds geleitet.

### **Empfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

### **Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission**

Dieser neue Ausgleichsfonds kommt nur zum Tragen, wenn innerhalb der Gemeinde auf einem Grundstück ein Mehrwert durch eine Zonenänderung (Auf- oder Umzonung) entsteht und dieser Mehrwert auch realisiert wird. Die neue Verordnung zu diesem Ausgleichsfonds regelt die Verwendung der Mittel zweckmässig und im Sinne der Vorgabe des Kantons. Unter anderem ist klar geregelt, dass nur Beiträge vergeben werden können, wenn der Fonds nicht leer ist. Die Äufnung und Entnahme der Mittel sind unabhängig vom Finanzhaushalt der Gemeinde.

Die RPK empfiehlt die Vorlage des Gemeinderates anzunehmen.

## **Verordnung Mehrwertausgleichsfonds (Meh Ve)**

(vom 19. Juni 2023)

Ressort / Abteilung:  
Hochbau / Infrastruktur und Hoch-  
bau

Inkraftsetzung:  
1. August 2023

SR 6.02.102

Version:  
1.000

## Inhaltsverzeichnis nach Seitenzahl

<b>I. Geltungsbereich und Zweck.....</b>	<b>3</b>
Rechtsgrundlage.....	3
Geltungsbereich .....	3
Zweck .....	3
<b>II. Der Mehrwertausgleichsfonds .....</b>	<b>3</b>
Zuweisung von Mitteln .....	3
Verwendungszweck .....	3
Beiträge.....	4
<b>III. Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
Ausschluss der Verschuldung und Unterbestand .....	4
Beitragsberechtigte .....	4
<b>IV. Beitragsgesuch .....</b>	<b>4</b>
Gesuch um Beiträge.....	4
Prüfung des Gesuchs .....	5
<b>V. Beitragsgewährung.....</b>	<b>5</b>
Entscheid .....	5
<b>VI. Beitragsentrichtung .....</b>	<b>6</b>
Auszahlung.....	6
Umsetzungspflicht.....	6
Rückerstattung von Beiträgen.....	6
Berichterstattung .....	6
<b>VII. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>6</b>
Inkrafttreten .....	6

## I. Geltungsbereich und Zweck

Rechtsgrundlage	§ 4 Abs. 2 des kantonalen Gemeindegesetzes (GG) vom 20. April 2015, § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019, § 42 der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) vom 30. September 2020, Art. 9 der Gemeindeordnung vom 24. September 2017.
Geltungsbereich	Art. 1 Die Verordnung Mehrwertausgleichsfonds (Fondsreglement) gilt für den kommunalen Mehrwertausgleich.
Zweck	Art. 2 Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

## II. Der Mehrwertausgleichsfonds

Zuweisung von Mitteln	Art. 3 Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.
Verwendungszweck	Art. 4 <sup>1</sup> Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind Massnahmen gemäss § 42 der MAV, § 23 des MAG und Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG); insbesondere Massnahmen für: <ol style="list-style-type: none"><li>die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen;</li><li>Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten;</li><li>die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser;</li><li>die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen;</li><li>die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen;</li><li>Projekte, die für die Öffentlichkeit einen Mehrwert erbringen und über die Erstellungspflicht oder gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen.</li></ol>

<sup>2</sup> Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

<sup>3</sup> Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

Beiträge

Art. 5

<sup>1</sup> Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

<sup>2</sup> Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

<sup>3</sup> Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

<sup>4</sup> Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

### III. Rahmenbedingungen

Ausschluss der Verschuldung und Unterbestand

Art. 6

<sup>1</sup> Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

<sup>2</sup> Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung, werden die Gesuche pendent gehalten, bis wieder genügend Mittel im Fonds vorhanden sind.

Beitragsberechtigte

Art. 7

Beitragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

### IV. Beitragsgesuch

Gesuch um Beiträge

Art. 8

<sup>1</sup> Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeinderat eingereicht werden.

<sup>2</sup> Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:

- a. Plangrundlagen des Vorhabens mit Nachweis der beitragsbetroffenen Bereiche, Bericht mit Erläuterung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde sowie des daraus resultierenden Mehrwertes für die Öffentlichkeit;
- b. geforderte Beitragshöhe mit Nachweis der Gesamtkosten und der Finanzierung der Entwicklung;

- c. allfällige Beitragsgesuche, die an anderen Stellen eingereicht werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zusätzliche Angaben und Unterlagen verlangen, die er für die Behandlung des Gesuchs als erforderlich erachtet. Dies sind beispielsweise:

- a. Nutzungskonzepte;
- b. Gestaltungskonzepte;
- c. Vorgehenskonzepte;
- d. Chancen- und Risikoanalysen von Projekten;
- e. Pflege- und Unterhaltskonzepte;
- f. Littering- und Lärmkonzepte;
- g. weitere sachbezogene Untersuchungen.

<sup>4</sup> Beitragsgesuche können einmal pro Jahr, jeweils auf Ende des Kalenderjahrs, eingereicht werden.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat entscheidet im ersten Semester des Kalenderjahrs über die eingereichten Gesuche des Vorjahrs.

Prüfung des Gesuchs

Art. 9

Beitragsgesuche werden vom Gemeinderat oder einer von ihm bezeichneten Stelle insbesondere geprüft auf:

- a. die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde;
- b. die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen;
- c. das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten;
- d. die Zweckmässigkeit (vgl. Art. 4 des Fondsreglements);
- e. die Wirtschaftlichkeit;
- f. die Folgekosten für die öffentliche Hand.

## V. Beitragsgewährung

Entscheid

Art. 10

<sup>1</sup> Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

<sup>2</sup> Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

<sup>3</sup> Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

## VI. Beitragsentrichtung

Auszahlung	<p>Art. 11</p> <p>Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts der Umsetzung der unterstützten Massnahme nach Vorlage von Zwischen- oder Schlussabrechnungen durch die Antragstellerin bzw. den Antragsteller.</p>
Umsetzungspflicht	<p>Art. 12</p> <p><sup>1</sup> Die Umsetzung der unterstützten Massnahmen muss innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen erfolgen.</p> <p><sup>2</sup> Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beiträge;</li><li>die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.</li></ol>
Rückerstattung von Beiträgen	<p>Art. 13</p> <p><sup>1</sup> Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.</p> <p><sup>2</sup> Auf die Rückforderung wird verzichtet:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>soweit die Empfängerin bzw. der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und</li><li>wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin bzw. den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen sind.</li></ol>
Berichterstattung	<p>Art. 14</p> <p>Der Gemeinderat veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfängerin bzw. -empfänger sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.</p>

## VII. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten	<p>Art. 15</p> <p>Diese Verordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung am 1. August 2023 in Kraft.</p>
---------------	---

<b>Artikel</b>	<b>Änderungsbeschreibung</b>	<b>Version</b>	<b>Beschluss / Datum</b>
alle	Erlass der Verordnung Mehrwertausgleichsfonds	1.000	GV vom 19.06.2023

---

## 4. VERLÄNGERUNG MIETVERTRAG VEREIN UNTERVOGTHAUS

*Erich Meier, Ressortvorsteher Infrastruktur*

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Mietvertrag zwischen der Gemeinde Männedorf und dem Verein Untervogthaus soll um weitere drei Jahre verlängert werden. Dazu wird dem Einnahmeverzicht von jährlich CHF 80'000 für die Miete der Räumlichkeiten an der Dorfgasse 37 für die Jahre 2023–2026 zu den bestehenden Bedingungen zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### Ausgangslage

Ab dem 1. Februar 1993 war das Untervogthaus an der Dorfgasse 37 bis anfangs 2018 an das Jugendsekretariat des Bezirks Meilen vermietet. Der Vertrag wurde durch den Mieter auf den 31. März 2018 gekündigt. Die Gemeinde hat daraufhin ein neues Vermietungskonzept mit kleineren Raumeinheiten erstellt, die Wiedervermietung blieb aber bis zum März 2019 erfolglos.

Eine aktualisierte Zustandsbewertung der Liegenschaft hat gezeigt, dass vor einer Wiedervermietung kleinere Sanierungsarbeiten notwendig sind. Ab dem Jahr 2028 steht mit den Bauteilen Fenster, Dach und Heizung eine grössere Sanierung an. Die Denkmalpflege wird dabei eine wichtige Rolle einnehmen, wodurch die Sanierungsmassnahmen nur unter strengen Auflagen möglich und entsprechend aufwendig sein werden.

Der Gemeinderat hat im Herbst 2018 festgelegt, dass für das Untervogthaus die Objektstrategie langfristig neu zu beurteilen und zu bestimmen ist. Zwischenzeitlich soll weiter ein Mieter für eine Zwischennutzung gefunden werden.

Anfangs 2019 hat die gemeinnützige Interessengemeinschaft «Mehr Männedorf» (IGMM) ein Grobkonzept für eine Zwischennutzung des Untervogthauses ausgearbeitet und dem Gemeinderat unterbreitet. Das Konzept bezog sich auf das Strategiepapier der kooperativen Gemeindeentwicklung aus dem Jahr 2017. Darin hat sich die IGMM auf die Belebung des Zentrums fokussiert und folgende Aspekte verfolgt:

- Nachbarschaftliche Strukturen fördern
- Attraktivität und Image für Start-Ups und Kreativgewerbe verbessern
- Bestehende Plätze aufwerten
- Erlebnisreichtum im Zentrum für Kinder schaffen
- Sorgfältig gestaltete Begegnungsräume schaffen
- Erlebnisreichtum im Zentrum durch Raumgestaltung schaffen

Damit würde auch die Vision lebendig der Gemeindestrategie 2032 hinsichtlich des Punkts 3.1 *Wir bieten attraktive Begegnungsorte, kulturelles Leben und der Wirtschaft gute Rahmenbedingungen* verfolgt.

Operativ war es die Absicht, die Vermietung der Ateliers (einzelne Büros), der Bibliothek, der Co-Working-Räumlichkeiten (grössere Büros) und den Betrieb eines Cafés (Gemeinschaftsraum im EG) zu leisten.

Der Gemeinderat hat sich daraufhin im April 2019 über die möglichen Handlungsoptionen informieren lassen und geprüft, ob eine derartige Nutzung in Betracht gezogen werden soll. Er hat sich dabei entschieden, den Zwischennutzungsvorschlag der IGMM zu vertiefen und ein verfeinertes Betriebskonzept ausarbeiten zu lassen.

Die Vision respektive die Philosophie zur Belebung der Kernzone und insbesondere des Untervogthauses lautete gemäss dem verfeinerten Betriebskonzept der IGMM vom März 2019 wie folgt: «Im Herzen von Männedorf ist ein Ort der besonderen Art: das Untervogthaus, ein Begegnungs- und Austauschort für alle.»

Es wurde eigens der Verein Untervogthaus (VUVH) gegründet, der den späteren Betrieb des Untervogthauses verantwortete.

Der Gemeinderat beschloss im November 2019 die Rahmenbedingungen für eine Zwischennutzung und gab den Auftrag, ein befristeter Mietvertrag für die Dauer von drei Jahren auszuarbeiten. Dabei wurde ein Einnahmeverzicht (Marktmiete abzüglich Mietzinszahlung an Gemeinde) von CHF 247'500 über die beschränkte Mietdauer von drei Jahren ausgewiesen und zugunsten einer Belebung des Dorfkerns genehmigt.

Das entsprechende Ziel des VUVH für die dreijährige Projektphase lautete wie folgt: «Ab September 2019 kehrt Leben ins Untervogthaus ein.»

Die Rahmenbedingungen und Auflagen der Baubehörde bzgl. Denkmalschutz und Brandschutz hatten aber verzögernde Instandsetzungsarbeiten zur Folge. Die nachfolgende aussergewöhnliche Pandemielage führte dazu, dass die Nutzungen des Untervogthauses erst mit Mietbeginn per 1. September 2020 langsam ihre Wirkung entfalten konnten. Der Mietvertrag endet nun per Ende August 2023.

Das Jahr 2022 erwies sich in der Folge als die effektiv bewertbare Mietdauer ohne wesentliche Einschränkungen. Mitglieder der IGMM bzw. des Vorstands des VUVH haben 2022 die gemachten Erfahrungen reflektiert und festgestellt, dass der heutige Betrieb funktioniert und die Nutzenden sehr zufrieden sind. Auf dieser Basis wurde im Herbst 2022 ein revidiertes Betriebskonzept erstellt und im November 2022 dem Gemeinderat mitgeteilt, dass der VUVH den Mietvertrag für das Untervogthaus nochmals um drei Jahre bis Herbst 2026 verlängern möchte. Der Mietzins basiert auf dem Referenzzinssatz von 1.25 Prozent, dem Landesindex der Konsumentenpreise, Basis 2015 von 101.60 Punkten, und dem Kostenstand vom 29. Februar 2020.

## Finanzkompetenzen

Die Gemeindeordnung regelt die Finanzkompetenzen. Die Gemeindeversammlung ist zuständig für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben über CHF 250'000 bis CHF 3'000'000 für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben über CHF 62'500 bis CHF 500'000 für einen bestimmten Zweck.

## Untervogthaus



Co-Working-Arbeitsplätze im Untervogthaus

## Erwägungen

Um die zunehmend erfolgreiche und wachsende Belegung des Dorfkerns im Quartier des Untervogthauses für eine weitere Dauer von drei Jahren fortsetzen zu können, befürwortet der Gemeinderat, basierend auf dem revidierten Betriebskonzept des VUVH, die Verlängerung des Mietvertrags für die Jahre 2023–2026. Der jährliche Einnahmenverzicht in der Höhe von CHF 80'000 soll im Sinne einer Beitragsleistung zugunsten des VUVH für weitere drei Jahre gewährt werden. Die anteilmässigen Kosten sind im Budget 2023 enthalten und werden in den Folgejahren ordentlich budgetiert.

### **Empfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

### **Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission**

Der Verein Untervogthaus (VUVH) hat in den ersten beiden Jahren seit seiner Gründung bereits einen Beitrag zur Belegung des Zentrums von Männedorf beigetragen.

In Bezug auf die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde sind aus Sicht der RPK folgende Punkte wichtig:

- Der in der Vorlage erwähnte Einnahmeverzicht von CHF 80'000 pro Jahr ist eine rein theoretische Mindereinnahme gegenüber einer geschätzten Marktmiete von CHF 120'000 pro Jahr. Es ist fraglich, ob das Untervogthaus aktuell zu diesem Betrag überhaupt vermietet werden könnte.
- Der Verein trägt sich dank unbezahlter Arbeit der Mitglieder bei einem Mietzins von CHF 40'000 finanziell selbst. Der aktuelle Mietzins erscheint somit als angemessen.
- Der VUVH bezahlt auch alle Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser) in der Grössenordnung von CHF 20'000 pro Jahr.

Die RPK empfiehlt die Vorlage des Gemeinderates anzunehmen.

## Ihre Rechte an der Gemeindeversammlung

### **Stimmberechtigung**

Wenn Sie in Männedorf wohnen, Schweizer Bürger oder Bürgerin und über 18 Jahre alt sind und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (früher hiess dies «entmündigt» oder «bevormundet»), sind Sie an der Gemeindeversammlung stimmberechtigt.

### **Anfragen**

Wenn Sie in Männedorf stimmberechtigt sind, können Sie dem Gemeinderat gemäss § 17 des Gemeindegesetzes schriftlich Fragen über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse stellen. Reichen Sie Ihre Anfrage spätestens zehn Arbeitstage vor einer Gemeindeversammlung ein, erhalten Sie spätestens einen Tag vor der Versammlung eine schriftliche Antwort.

Ihre Anfrage und die Antwort des Gemeinderats werden in der Gemeindeversammlung vorgelesen. Stammt die Anfrage von Ihnen, können Sie kurz zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann zudem beschliessen, dass eine Diskussion über die Anfrage stattfindet.

### **Protokoll**

Die Anträge, die gefassten Beschlüsse und die Wahlen werden protokolliert. Das Protokoll über die an der Gemeindeversammlung gefassten Beschlüsse wird durch den Gemeindepräsident und die Protokollführerin unterzeichnet und auf der Website veröffentlicht.

### **Rechtsmittel vor der Gemeindeversammlung**

Sie können innert 5 Tagen nachdem der Beleuchtende Bericht an die Gemeindeversammlung veröffentlicht wurde Stimmrechtsrekurs erheben.

### **Rechtsmittel nach der Gemeindeversammlung**

Wurden in der Gemeindeversammlung Verfahrensvorschriften über die politischen Rechte verletzt – und wurde dies in der Versammlung von jemandem gerügt – oder verletzen gefasste Beschlüsse Vorschriften über die politischen Rechte können Sie innert 5 Tagen nach der Veröffentlichung des Beschlusses Stimmrechtsrekurs erheben.

Liegen andere Rechtsverletzungen vor, wurde ein Sachverhalt ungenügend festgestellt, ist eine Anordnung unangemessen oder verstösst ein Beschluss gegen übergeordnetes Recht können Sie innert 30 Tagen nach der Veröffentlichung des Beschlusses Rekurs erheben.

### **Anforderungen an eine Rekurschrift**

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

### **Wo müssen Sie den Rekurs einreichen?**

Der Rekurs ist innert Frist (massgebend ist der Poststempel) dem Bezirksrat Meilen, Postfach, 8706 Meilen zu senden.

### **Kosten**

Die Kosten des Rekursverfahrens hat die Partei zu tragen, die unterliegt. Bei Stimmrechtsrekursen werden nur dann Verfahrenskosten erhoben, wenn der Rekurs offensichtlich aussichtslos war.



Feldner Druck AG, Esslingerstrasse 23, 8618 Oetwil am See  
Papier: Inhalt Offsetpapier, hergestellt aus chlorfrei gebleichten Fasern





Gemeinde Männedorf  
Bahnhofstrasse 10  
8708 Männedorf

[www.maennedorf.ch](http://www.maennedorf.ch)