

Bericht
Verhandlungsbericht der Behörden vom 24. September
2024

Datum 3. Oktober 2024

Präsidiales
Stadtratskanzlei

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Kontakt Marcel Amhof
Direkt 044 832 64 24
E-Mail marcel.amhof@wallisellen.ch

Aus dem Stadtrat

Budget 2025

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	141'829'714.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	62'015'614.00
	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-79'814'100.00
Investitionsrechnung	Verwaltungsvermögen		
	Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	20'086'142.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	<u>1'578'726.00</u>
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	-18'507'416.00
Investitionsrechnung	Finanzvermögen		
	Ausgaben Finanzvermögen	CHF	2'400'000.00
	Einnahmen Finanzvermögen	CHF	<u>0.00</u>
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	-2'400'000.00
	Einfacher Gemeindesteuerfuss (100%)	CHF	85'758'206.00
	Steuerfuss		95%
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-79'814'100.00
	Steuerertrag bei 95%	CHF	<u>81'470'296.00</u>
	Ertragsüberschuss	CHF	1'656'196.00

Das Budget 2025 Erfolgsrechnung weist einen Ertragsüberschuss von CHF 1'656'196.00 (Vorjahr CHF 3'508'636.00) aus. Der Stadtrat rechnet im Budget 2025 mit wesentlich höheren Kosten im Personalbereich. Zusätzliche Stellen in den Abteilungen Hochbau + Planung sowie Bevölkerung + Sicherheit sind im Budget 2025 enthalten. Zudem wirken sich Anpassungen der Besoldungen bestimmter Mitarbeitenden aufgrund von Lohnvergleichen im Budget 2025 aus. Hinzu kommen höhere Lohnkosten im Ressort Bildung aufgrund zusätzlicher Klassen bei den kommunalen und den kantonalen Besoldungen. Dies führt im Personalaufwand zu einer Kostensteigerung von 5.2% gegenüber dem Vorjahresbudget.

Steigende Kosten in den Bereichen Personalaufwand (Teuerungsausgleich/Beförderungen), Pflegefinanzierung, Asylwesen und im Ressort Bildung (steigende Schülerzahlen, Sonderschule, familienergänzende Tagesstrukturen, Schulraumbedarf) sind im Budget 2025 zu spüren und werden in den kommenden Jahren unter anderem eine Herausforderung für den Stadtrat darstellen.

Im Investitionsbudget 2025 und -programm 2026 – 2033 sind hohe Investitionsvolumen geplant. Ein Teil der geplanten Investitionen ist Folge eines angestauten Investitionsbedarfs im Ressort Bildung. Die geplanten Investitionen können in Zukunft nicht mehr mit eigenen Mitteln finanziert werden. Es müssen voraussichtlich Darlehen aufgenommen werden. Die aktuelle Situation auf dem Kapitalmarkt führt dazu, dass die benötigten Darlehen zu höheren Zinsaufwendungen in den Budgets und Jahresrechnungen führen. Zusätzlich sorgen die hohen Investitionen zu höheren Abschreibungen, die die kommenden Budgets und Jahresrechnungen ebenfalls weiter belasten werden.

Basierend auf dem einfachen Gemeindesteuerertrag 100% von CHF 85'758'206.00 im Budget 2025 beträgt ein Steuerprozent CHF 857'582.00. Eine allfällige Steuerfussreduktion von 2% im Budget 2025 von 95% auf 93% führt dazu, dass die Steuererträge ordentliche Steuern Rechnungsjahr um CHF 1.715 Mio. tiefer ausfallen und damit ein kleiner Aufwandüberschuss resultieren würde. Eine Reduktion des Steuerfusses führt nicht zu einer Reduktion des Finanzausgleichsbeitrags, da die Steuerkraft anhand der Steuererträge auf 100% hochgerechnet wird. Eine Steuerfussreduktion führt lediglich zu tieferen Steuererträgen und damit verbunden zu einem tieferen betrieblichen Ergebnis und zu weniger Liquiditätszufluss.

Anhand der Budgetzahlen 2025 Erfolgsrechnung sowie dem Investitionsprogramm 2025 – 2033 hat swissplan.ch einen Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2028 mit Langfristperspektive erstellt. Dieser Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2033 rechnet mit den angenommenen Werten mit einer Zunahme der Nettoschuld pro Kopf im Steuerhaushalt bis Ende Planjahr 2028 auf CHF 1'362.00 und auf CHF 1'623.00 bis Ende Langfristperspektive im Jahr 2033. Ende Budgetjahr 2025 beträgt die voraussichtliche Nettoschuld pro Kopf im Steuerhaushalt CHF 212.00.

Der Stadtrat wird in den kommenden Jahren grosse Anstrengungen unternehmen müssen, um ausgeglichene Budgets vorlegen zu können. Viel wird von der Höhe der Steuererträge ordentliche Steuern Rechnungsjahr und frühere Jahre sowie den Erträgen aus den Grundstückgewinnsteuern abhängen. Zudem ist die Stadt von der Höhe der kantonalen Steuerkraft abhängig. Je höher diese Steuerkraft ausfallen wird, umso tiefer wird der Finanzausgleichsbeitrag für Wallisellen sein. Auf der Aufwandseite ist mit steigenden Kosten in Bereichen wie Bildung, Sonderschule, Pflegefinanzierung und Asylwesen zu rechnen, die grösstenteils nicht direkt beeinflusst werden können.

Die kommenden Jahre werden eine Herausforderung im Hinblick auf den Finanzhaushalt darstellen. Dabei wird zu unterscheiden sein, was dringend nötig und tragbar ist und was wünschenswert und allenfalls auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden kann. Allenfalls sind auch Angebote, welche die Stadt ihrer Bevölkerung zurzeit bietet, zu überdenken.

Initiative «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer»

Am 22. Dezember 2023 hat Anita Bruggmann die Initiative «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer eingereicht». Mit der Initiative wird verlangt, dass in den Kernzonen und in den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer die Ausnützungsziffer als Mass der Dichte verwendet werden soll. Die Stimmberechtigten stimmen an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 über die Vorlage ab. Der Stadtrat erachtet den im Jahr 1993 umgesetzten Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer als bewährt und einen erneuten Systemwechsel als mit grossen Nachteilen verbunden. Der Stadtrat empfiehlt deshalb, die Initiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

Initiative «SBB MehrSpur / Einbau Lifte zu allen Perrons»

Mit Eingabe vom 26. Juni 2024 hat Werner Meier die allgemein-anregende Initiative «SBB MehrSpur / Einbau Lifte zu allen Perrons» eingereicht. Mit der Annahme der Initiative soll der Stadtrat damit beauftragt werden, in Zusammenhang mit dem SBB-Projekt «MehrSpur Zürich-Winterthur / Abschnitt 5 Wallisellen» eine Projektanpassung mit zugehöriger Kostenschätzung auszuarbeiten. Die Projektstudie solle aufzeigen, wie die beiden SBB-Mittelperrons im Bereich der bestehenden Personenunterführung Mitte (Zugang Bahnhofplatz) vom nördlichen wie dem südlichen Zugang her mit Liften erschlossen werden können. Die Initiative kommt an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 zur Abstimmung. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative ohne Gegenvorschlag. Bereits im Jahr 2020 hat der damalige Gemeinderat von einer Bestellung von Perronliften bei der SBB abgesehen, da die Investitionskosten von über CHF 3 Mio. und die potenziell hohen betrieblichen Folgekosten im Vergleich mit dem Nutzen der Lifte nicht angemessen erschienen.

Gemeindeversammlung beginnt um 19 Uhr

Mit dem Budget 2025 sowie den beiden Initiativen «Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer» sowie «SBB MehrSpur / Einbau Lifte zu allen Perrons» werden an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 drei Traktanden vor, die insgesamt zu einer ausführlichen Diskussion an der Gemeindeversammlung führen dürften. Der Stadtrat hat deshalb beschlossen, dass die Gemeindeversammlung im Dezember bereits um 19.00 Uhr beginnt. Nach dem Ende der Versammlung sind die Teilnehmenden wie gewohnt zum traditionellen Umtrunk eingeladen.

Neues Werkzeug zur digitalen Mitwirkung

Im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben führt die Stadt immer wieder formelle, gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren durch. Bei diesen Verfahren gehen innert Frist ab öffentlicher Auflage Einwendungen ein, die in der Folge zusammengestellt, ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und weiter behandelt werden müssen. Damit dieses Mitwirkungsverfahren künftig auch direkt online durchgeführt werden kann, hat der Stadtrat eine neue einmalige Ausgabe in der Höhe von CHF 6'500.00 und für vier Jahre befristet wiederkehrende Ausgabe in der Höhe von CHF 9'200.00 bewilligt. Neben grosser Zeitersparnis für die Verwaltung ergibt sich der Mehrwert auch für die Mitwirkenden aus der Bevölkerung, die ihre Einwendungen übersichtlich und einfach digital einbringen können.

Sanierung mit höheren Kosten

In diesem Jahr sind für die Alte Kaserne (Opfikonstrasse 27/29 und Wiesgasse 3) notwendige Sanierungen eingeplant. Dabei soll die Dacheindeckung erneuert, die Fenster neu gestrichen und die Beleuchtung energieeffizienter erneuert werden. Die Alte Kaserne ist ein Inventarobjekt des städtischen Inventars der schützenswerten Bauten und Anlagen. Im Hinblick auf die geplanten Arbeiten wurde der Schutzzumfang des Objekts ermittelt. Die denkmalpflegerische Beurteilung hat ergeben, dass die vorgesehenen Sanierungsarbeiten den Schutzzumfang des Objekts nicht tangieren und mit diesem vereinbar. Für die Sanierungsarbeiten sind im Investitionsbudget CHF 200'000.00 eingeplant. Die offerierten Kosten übersteigen diesen Betrag, so dass der Stadtrat eine gebundene Ausgabe in der Höhe von CHF 255'000.00 genehmigt hat.

Aus der Kommission für Planung und Baubewilligungen

Hochhäuser Hammerweg 5, 7 und 9

Die Integra Immobilien AG, Wallisellen, plant den Abbruch bestehender Gebäude und den Neubau von Hochhäusern mit Wohn- und Gewerbenutzung am Hammerweg 5, 7 und 9. Es handelt sich dabei um ein Bauvorhaben innerhalb des privaten Gestaltungsplans «Integra Areal». Der Perimeter des Gestaltungsplans wird im Norden durch die Geleise der SBB, im Osten durch den Gleisbogenweg, im Süden durch die Industriestrasse sowie im Westen durch die Oberwiesenstrasse begrenzt.

Der Neubau umfasst die Baubereiche 6a, 6b und 6c des Gestaltungsplans. Sämtliche vorhandenen Gebäude werden zurückgebaut. Nach dem Rückbau der Gebäude Hammerweg 5 und 5a wird die Fassade des Gebäudes Hammerweg 3 ergänzt. In den Baubereichen 6a, 6b und 6c sind drei Hochhäuser mit unterschiedlichen Gesamthöhen auf einem gemeinsamen Sockel projektiert. Der Sockelbereich ist abgestuft und integriert den Bestand und erweitert das Angebot einer diversifizierten Nutzungs- und Freiraumentwicklung. Im Neubau sind Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen. Der Wohnungsspiegel stellt sich wie folgt zusammen: 5 1.5-Zimmer-Wohnungen, 40 2.5-Zimmer-Wohnungen, 80 3.5-Zimmer-Wohnungen, 60 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie 18 5.5-Zimmer-Wohnungen. Es entstehend damit insgesamt 203 Wohnungen. Das Projekt wird baurechtlich bewilligt. Die Gewerbenutzungen sind noch nicht abschliessend bekannt. Die Mieterausbauten sind damit kein Bestandteil der vorliegenden Bewilligung.

Neubau Tagesstrukturen Im Mösli

Die Stadt Wallisellen, Abteilung Finanzen + Liegenschaften, plant beim Schulhaus Mösli, Im Mösli 2b, einen 2-geschossigen Neubau für die Tagesstrukturen zu erstellen. Er soll östlich des Schulhauses angeordnet werden, wo sich zurzeit ein Container-Provisorium befindet. Der zweigeschossige Neubau weist im Erdgeschoss eine Küche, Essräume, Gruppen- und Nebenräume auf. Im Obergeschoss sind weitere Ess-, Gruppen- und Nebenräume, sowie Räume für Technik und Büros geplant. Die innere Erschliessung erfolgt über eine Treppe und einen Lift. Es ist kein Untergeschoss vorgesehen. Der Hauszugang befindet sich in der Westfassade, mit direkter Verbindung über einen gedeckten Weg zum Schulhaus. Die Anlieferung der Küche ist über einen Nebeneingang an der Nordfassade, beim bestehenden Zufahrtsweg, gelöst. Das Gebäude tritt mit einer Fassadengestaltung aus hinterlüfteter Holzverschalung und die grossen nach Osten ausgerichteten Fenster in Erscheinung. Das Flachdach soll mit extensiver Begrünung gestaltet werden. Die direkte Umgebung der Tagesstruktur wird mit Sitzgelegenheiten, einem Gerätehäuschen und Spielgeräten sowie Bepflanzungen neugestaltet. Die Kommission für Planung und Baubewilligungen erteilt die baurechtliche Bewilligung für dieses Projekt.

Erweiterung Oberrebenweg 11

Martin Kaiser (Wallisellen), Patrick Obrist (Wallisellen), Lilian Obrist-Kaiser (Wallisellen und Bülach) sowie Marion Kaiser-Frevel (Wallisellen) planen die Erweiterung der Liegenschaft Oberrebenweg 11. Der bestehende Balkon im ersten Obergeschoss wird an der Südwestfassade vergrössert und mit einer Aussentreppe ergänzt. Die darunterliegende Terrasse wird dementsprechend vergrössert und die bestehende Mauer abgebrochen. Die Kommission für Planung und Baubewilligungen genehmigt dieses Bauvorhaben.

Weitere baurechtliche Genehmigungen

Daneben werden weitere kleinere Bauvorhaben (Einbau Klimageräte, Neubau Stützmauer, Nutzungsänderung Büro etc.) baurechtlich bewilligt.
