



EINLADUNG

**AN DIE STIMMBERECHTIGTEN DER GEMEINDE WIL ZH
ZUR**

GEMEINDEVERSAMMLUNG

VOM

Mittwoch, 13. Dezember 2023

20.00 Uhr

IM STERNENSAAL, RESTAURANT STERNEN, WIL ZH

BELEUCHTENDER BERICHT

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Wil ZH werden hiermit zur Teilnahme an der

Gemeindeversammlung

vom

**Mittwoch, 13. Dezember 2023, 20.00 Uhr,
in den Sternensaal, Restaurant Sternen, Wil ZH,**

eingeladen.

Traktanden der Politischen Gemeinde Wil ZH

1. Genehmigung Budget 2024 der Politischen Gemeinde Wil ZH
2. Nutzungsplanung Politische Gemeinde Wil ZH; Teilrevision Bau- und Zonenordnung inkl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV; Teilrevision Mehrwertausgleich; Festsetzung
3. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz (GG)

Die Akten und Anträge liegen ab Dienstag, 28. November 2023, in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf oder können auf der Webseite der Gemeinde Wil ZH (www.wil-zh.ch / Rubrik Politik / Gemeindeversammlung) eingesehen werden. Den Stimmberechtigten wird auf Verlangen Auskunft über die Stimmberechtigung einer Person erteilt (§ 9 Gesetz über die Politischen Rechte).

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes sind spätestens 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

* * *

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung informiert der Gemeinderat noch über aktuelle Themen aus dem Sitzungszimmer und offeriert den Einwohnerinnen und Einwohnern einen Apéro.

Wil ZH, im November 2023

GEMEINDERAT WIL ZH

1. Budget 2024 der Politischen Gemeinde Wil ZH und Festsetzung Steuerfuss auf 30%

Ausgangslage

Das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Wil ZH weist in der Erfolgsrechnung einen Aufwand von Fr. 7'176'900.00 und einen Ertrag von Fr. 7'214'350.00 aus. Das ergibt einen Ertragsüberschuss von Fr. 37'450.00, welcher dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben wird.

Im 2024 kann eine vollständig ausgeglichene Erfolgsrechnung mit einem minimalen Ertragsüberschuss präsentiert werden. Im Bereich der allgemeinen Verwaltung sind höhere Aufwendungen budgetiert, welche auf die neuen Behörden und Personalverordnungen zurück zu führen sind wie auch auf die Erhöhung des Stellenplans in der Kanzlei. Des Weiteren steigen die Beiträge in den Bereichen Öffentliche Ordnung und Sicherheit (KESB Bülach Nord und Berufsbeistandschaften der Stadt Bülach) infolge höherer Fallzahlen. Aufgrund der aktuellen Fallzahlen muss auch im Gesundheitswesen mit einem grösseren Anstieg der Kosten gerechnet werden. Infolge der Erhöhung der Asylaufnahmekosten pro Mitte des Kalenderjahres 2023 steigen auch im Jahr 2024 die Kosten in diesem Bereich. Dem gegenüber stehen jedoch die höheren Rückerstattungen des Kantons aufgrund der Anzahl Fälle. Im Bereich Volkswirtschaft fällt infolge der Betriebsaufnahme der interkommunalen Anstalt Forstbetrieb Rafzerfeld ein Grossteil der Kosten weg. Neu beteiligen sich die Gemeinden mit einer Grundpauschale pro Waldfläche an den Aufwendungen im gesamten Forstrevier. Separat zu budgetieren sind Aufträge, welche nicht in den ordentlichen Betriebsunterhalt fallen (wie z.B. Christbaumverkauf, Holzgant oder periodischer Unterhalt der Waldstrassen). Auf der Einnahmenseite wird mit höheren Grundstückgewinnsteuern gerechnet. Ferner wird das Forstfahrzeug der Gemeinde Wil ZH in den neuen Forstbetrieb abgetreten, was in einem ausserordentlichen Buchgewinn resultiert. Zudem hat sich die Steuerkraft der Gemeinde Wil ZH in den letzten Jahren erhöht, was wiederum Auswirkungen auf den Finanzausgleich hat. Im Jahr 2021 hatte die Gemeinde Wil ZH eine Steuerkraft von Fr. 3'035.00 pro Einwohner, welche im Jahr 2022 bereits bei Fr. 3'342.00 lag. Entsprechend reduziert sich der Finanzausgleich für das Jahr um Fr. 139'700.00 (im Vergleich zum Budget 2023).

In der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens sind Ausgaben von Fr. 1'446'000.00 vorgesehen und es wird mit Einnahmen von Fr. 160'000.00 gerechnet. Somit betragen die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen Fr. 1'286'000.00. Im Finanzvermögen ist die Abgabe des Forstfahrzeuges zum Betrag von Fr. 150'000.00 sowohl als Ausgabe wie auch als Einnahme abgebildet. Die Nettoinvestitionen im Finanzvermögen betragen somit Fr. 0.00. Die einzelnen Ausgabenpositionen können der Investitionsrechnung sowie den Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen entnommen werden.

Die rollende Finanzplanung wird von der swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG begleitet. Der Finanzplan 2023 bis 2027 zeigt, dass gegen Ende der Planungsperiode mit einem Haushaltsdefizit gerechnet wird. Der Selbstfinanzierungsgrad des Steuerhaushalts reduziert sich ebenfalls gegen Ende der Planungsperiode. Durch ein leichtes Bevölkerungswachstum sowie eine vorausschauende und solide Finanzplanung ohne Risikobereitschaft kann die Gemeinde Wil ZH auch in den kommenden Jahren weiterhin Investitionen vornehmen ohne eine grosse Verschuldung zu riskieren.

Die wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Budget 2023 sind in den Budget-Details enthalten. Die Abschreibungen können dem Anhang des Budgets 2024 entnommen werden.

Steuerfuss

Der Steuerfuss wurde im Rechnungsjahr 2023 von 35 auf 30 Prozent gesenkt. Aufgrund der aktuellen Ausgangslage des Gemeindehaushalts sowie des minimalen Ertragsüberschusses kann der Steuerfuss der Politischen Gemeinde Wil ZH bei 30 Prozent belassen werden.

Antrag Gemeinderat

Antrag des Gemeindevorstands

1 Antrag zum Budget

Der Gemeindevorstand hat das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Wil ZH genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung		
Gesamtaufwand	Fr.	7'176'900.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	5'840'350.00
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	1'336'550.00
Investitionsrechnung		
Verwaltungsvermögen		
Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	1'446'000.00
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	160'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	1'286'000.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen		
Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	150'000.00
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	150'000.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Wil ZH zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	4'580'000.00
Steuerfuss		30%
Erfolgsrechnung		
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	1'336'550.00
Steuerertrag bei 30%	Fr.	1'374'000.00
Ertragsüberschuss	Fr.	37'450.00

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2024 auf 30 % (Vorjahr 30 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Wil ZH, 19. September 2023
Gemeinderat Wil ZH

Urs Rüegg
Gemeindepräsident

Katja Wickihalder
Gemeindegeschreiberin

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Wil ZH in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 19. September 2023 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung			
Gesamtaufwand	Fr.	7'176'900.00	
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	5'840'350.00	
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	1'336'550.00	
Investitionsrechnung			
Verwaltungsvermögen	Fr.	1'446'000.00	
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	160'000.00	
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	1'286'000.00	
Investitionsrechnung Finanzvermögen			
Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	150'000.00	
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	150'000.00	
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-	

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Wil ZH 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 2024 der Politischen Gemeinde Wil ZH entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	4'560'000.00	
Steuerfuss			30%
Erfolgsrechnung			
Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	1'336'550.00	
Steuerertrag bei 30 %	Fr.	1'374'000.00	
Ertragsüberschuss	Fr.	37'450.00	

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2024 gemäss Antrag des Gemeinderats auf 30 % (Vorjahr 30 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Wil ZH, 31.10.2023
Rechnungsprüfungskommission Wil ZH

Raffael Schmid
Präsident


Carolin Ruzek-Krähenbühl
Aktuarin

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderats und der Rechnungsprüfungskommission, beschliesst:

1. Das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Wil ZH wird genehmigt. Bei einem Aufwand von Fr. 7'176'900.00 und einem Ertrag von Fr. 7'214'350.00 schliesst die Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 37'450.00 ab. Dieser wird dem Bilanzüberschuss (Eigenkapital) gutgeschrieben.
2. In der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens sind Ausgaben von Fr. 1'446'000.00 vorgesehen und Einnahmen von Fr. 160'000.00 budgetiert, was zu Nettoinvestitionen von total Fr. 1'286'000.00 führt.
3. In der Investitionsrechnung des Finanzvermögens sind Ausgaben und Einnahmen von je Fr. 150'000.00 zu verzeichnen, was zu Nettoinvestitionen von Fr. 0.00 führt.
4. Der Steuerfuss für das Jahr 2024 der Politischen Gemeinde Wil ZH wird auf 30 Prozent festgesetzt.

Das vollständige Budget 2024 steht Ihnen unter der Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, in der Webseite www.wil-zh.ch zur Verfügung und liegt während der Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung Wil ZH zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf.

Ferner liegt den interessierten Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Finanz- und Aufgabenplan 2023 bis 2027 ebenfalls zur Kenntnisnahme während der Aktenauflage auf oder kann in der Webseite www.wil-zh.ch, Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, eingesehen werden.

2. Nutzungsplanung Politische Gemeinde Wil ZH; Teilrevision Bau- und Zonenordnung inkl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV; Teilrevision Mehrwertausgleich; Festsetzung

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wil ZH mit dem Zonenplan und dem Kernzonenplan wurde mit Urnenabstimmung vom 27. November 2016 auf den aktuellen Stand gebracht und gemäss den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben vollständig revidiert (BDV Nr. 0091/17 vom 18. April 2017). Das kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum in Zukunft vor allem in den urbanen Handlungsräumen stattfinden soll. Die Gemeinde Wil ZH liegt im Handlungsraum Kulturlandschaft, wo die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 wurde auf die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abgestimmt. Gemäss Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 (in Kraft seit 1. März 2017) passen die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an, also bis Februar 2025. Die Gemeinde Wil ZH hat sich entschieden, die Anpassung an die neuen Baubegriffe in der BZO umzusetzen. Diese Teilrevision IVHB benötigt jedoch aufgrund der aktuellen Rechtslage in Bezug auf die Kleinsiedlungen eine erneute Überarbeitung und Vorprüfung durch die kantonalen Baudirektion. Entsprechend wird diese Teilrevision zu einem späteren Zeitpunkt der Bevölkerung zur Abstimmung unterbreitet.

Mehrwertausgleich

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde, setzt diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Das MAG trat im Kanton Zürich mit der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf den 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden haben nun die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0% und 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festzulegen. Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 hat das Amt für Raumentwicklung entsprechende Musterbestimmungen für die BZO zur Verfügung gestellt. Der Gemeinderat Wil ZH hatte ursprünglich beschlossen, auf die Erhebung eines kommunalen Mehrwertausgleichs zu verzichten.

Gemäss dem Urteil des Bundesgerichts "Meikirch" vom 5. April 2022 (1C_233/2021) ist ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich bis auf weiteres nicht möglich. Es seien nach Bundesrecht alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile auszugleichen. Der Kanton Zürich hat dies in einem Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 an alle Gemeinden kommuniziert. Entsprechend dieser neuen Ausgangslage musste die Gemeinde Wil ZH die Teilrevision der BZO im September 2022 erneut zu einer kantonalen Vorprüfung in Bezug auf die Mehrwertabgabe einreichen.

Erwägungen

Der Gemeinderat Wil ZH hat für die Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs die Mehrwertabgabe mit 10% und die Freifläche mit 2'000 m² festgesetzt. Die Gemeinde beurteilt einen Abgabesatz von 10% als angemessen für eine ländliche peripher liegende Gemeinde im Raum "Kulturlandschaft", da das Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt wurde und nur in Ausnahmefällen eine geringfügige Abweichung im Rahmen des Anordnungsspielraums möglich ist. Die bauliche Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Bauzonen zu erfolgen.

Mit Vorprüfungsbericht vom 4. Oktober 2022 wird die Ergänzung in der BZO zum kommunalen Mehrwertausgleich als genehmigungsfähig eingestuft.

Kernthemen BZO-Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision verfolgt das Ziel, den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln. Gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG) regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Im Kanton Zürich sind am 1. Januar 2021 MAG und MAV in Kraft getreten. Die Gemeinde Wil ZH kommt mit dieser Teilrevision dem Auftrag gemäss § 19 MAG nach, bis zum 1. März 2025 den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln.

Die folgenden Dokumente sind Gegenstand der Teilrevision:

- Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Mehrwertabgabe vom 31. August 2023
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds vom 29. August 2022

Im Weiteren wird auf den detaillierten Planungsbericht nach Art. 47 RPV "Teilrevision Mehrwertausgleich" vom 31. August 2023 der suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft verwiesen, welchen einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Zuständigkeit BZO-Teilrevision

Gestützt auf Art. 12 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Wil ZH vom 26. September 2021 beschliesst die Gemeindeversammlung abschliessend über die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung.

Verfahren BZO-Teilrevision und öffentliche Auflage

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören (Nachbargemeinden Eglisau, Hüntwangen, Rafz und Wasterkingen als nebengeordnete Planungsträgerinnen sowie die PZU als übergeordnete Planungsträgerin). Die Pläne sind gemäss § 7 Abs. 2 PBG vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann zum Planinhalt schriftlich äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung (Gemeindeversammlung) entschieden.

Für die Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage ist gemäss Art. 47 RPV ein Planungsbericht notwendig. Dieser beinhaltet die Erläuterungen mit Angabe der Zielsetzungen zu den im Rahmen der Revision vorgesehenen Änderungen und liegt bereits vor. Nach der öffentlichen Auflage sind die eingegangenen Einwendungen zu prüfen und je nachdem bei den im Rahmen der Revision vorgesehenen Änderungen zu berücksichtigen. Der Umgang mit den Einwendungen ist in einem eigenen Bericht zu dokumentieren.

Die Umsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe wurde vom 19. Mai bis 17. Juli 2023 öffentlich aufgelegt. Das Fondsreglement wurde parallel zur Revision der Bau- und Zonenordnung durch die Gemeinde erarbeitet und lag ebenfalls auf. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.

Weiteres Vorgehen

Die Gemeindeversammlung setzt die Teilrevision der Bau- und Zonenplanung fest. Im Anschluss daran werden die Änderungen von der zuständigen Abteilung der Baudirektion des Kantons Zürichs geprüft und die Teilrevision genehmigt. Erst danach erfolgt die Publikation mit der Möglichkeit, dagegen Rechtsmittel zu ergreifen. Die Inkraftsetzung dieser Teilrevision hat vorerst keine direkten Auswirkungen auf die Grundeigentümerschaften. Es werden lediglich die Voraussetzungen geschaffen, um künftig entstehende Mehrwerte aus planerischen Massnahmen ausgleichen zu können.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat Wil ZH beantragt den Stimmberechtigten, die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Wil ZH (Bau- und Zonenordnung BZO), Teilrevision Mehrwertausgleich MAG, gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 12 Ziff. 2 der Gemeindeordnung (GO) festzusetzen.

Rechnungsprüfungskommission

Das Geschäft bedarf keiner separaten Prüfung und Stellungnahme durch die Rechnungsprüfungskommission.

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderats, beschliesst:

1. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Wil ZH (Bau- und Zonenordnung BZO), Teilrevision Mehrwertausgleich MAG, gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 12 Ziff. 2 der Gemeindeordnung (GO) wird festgesetzt.
2. Die Teilrevision Mehrwertausgleich MAG beinhaltet folgende Dokumente:
 - 2.1 Planungsbericht Art. 47 RPV, Stand Festsetzung, vom 31. August 2023
 - 2.2 Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Mehrwertabgabe, Stand Festsetzung, vom 31. August 2023
 - 2.3 Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichfonds, Stand öffentliche Auflage, vom 29. August 2022
3. Die öffentliche Auflage fand statt vom 19. Mai bis 17. Juli 2023. Es gingen keine Einwendungen ein.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 Abs. 2 PBG beantragt, die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige sich aus Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren ergebende Abweichungen gegenüber der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in eigener Kompetenz zu behandeln und in Kraft zu setzen.

Die vollständigen Unterlagen stehen Ihnen unter der Rubrik Politik, Gemeindeversammlung, in der Webseite www.wil-zh.ch zur Verfügung und liegen während der Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung Wil ZH zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf.

3. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz (GG)

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes sind spätestens 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

Wil ZH, 24. November 2023

GEMEINDERAT WIL ZH

Urs Rüegg
Gemeindepräsident

Katja Wickhalder
Gemeindeschreiberin