

Martin Keller
Gemeindeschreiber
direkt 044 835 82 52
martin.keller@dietlikon.org

Verhandlungsbericht Nr. 3 / 2024 (Mai + Juni 2024)

Weisung 2025 für die Liegenschaftenbewertung geprüft

2020 stellte sowohl das Steuerrekursgericht (1 ST.2019.121) wie auch das Verwaltungsgericht (SB.2020.00088) fest, dass die aufgrund Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009) berechneten Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte nicht mehr bundesrechtskonform sind. Nach den bundesrechtlichen Vorgaben dürfen die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften nicht tiefer als 70 Prozent des Verkehrswerts und die Eigenmietwerte nicht tiefer als 60 % der Marktmiete liegen. Ein vom kantonalen Steueramt in Auftrag gegebenes Fachgutachten der Wüest Partner AG von 2021 hat ergeben, dass seit dem Inkrafttreten der Weisung 2009 im Kanton Zürich die Verkehrswerte für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Mittel um über 50 Prozent und die Mieten von Mietwohnungen um rund 15 Prozent gestiegen sind.

Aufgrund der Gerichtsentscheide sowie der Feststellungen im Gutachten hat der Kanton den Entwurf der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025) erstellt und die Unterlagen den Gemeinden zur Vernehmlassung unterbreitet.

Das Steueramt hat den Weisungsentwurf und den Ergebnisbericht der Wüest Partner AG geprüft und stichprobenweise einzelne Bewertungen erstellt. Die vorgeschlagenen Lageklassenänderungen wurden ebenfalls überprüft. Grundsätzlich werden an der bisherigen schematisch-formelmässigen Bewertung keine grossen Änderungen vorgenommen. Hauptsächlich werden die Parameter an das aktuelle Markt- und Zinsumfeld angepasst.

Das Steueramt hat festgestellt, dass die bisherigen Lageklasseneinteilungen, bis auf das Gebiet Industriestrasse / Dübendorferstrasse (1. Bautiefe), beibehalten werden. Das erwähnte Gebiet wird neu von der Lageklasse 5 auf die Lageklasse 4 aufgewertet, was im Gesamtkontext nachvollziehbar ist und Sinn macht.

Die durch die Lageklassen bestimmten resp. vorgeschlagenen Landwerte sind im Vergleich mit den in der Gemeinde Dietlikon erfolgten Handänderungen tendenziell stimmig. Wo Landpreise (wegen der nicht in ausreichender Zahl vorhandenen Vergleichshandänderungen von unbebauten Grundstücken) fehlen, wurden diese durch Wüest Partner mittels Methoden ermittelt, die in der Immobilien-Oekonomie etabliert sind.

Die Neubewertung führt bei den Vermögenssteuerwerten zum Teil zu massiven Wertsteigerungen. Der direkte Vergleich mit kürzlich stattgefundenen Handänderungen zeigt aber, dass die formelmässig berechneten Werte trotzdem noch unter den aktuellen Kaufpreisen bzw. Verkehrswerten liegen.

Trotz zum Teil massiv höherer Steuerwerte fällt die Steigerung bei den Eigenmietwerten weniger stark aus. Dies vor allem deshalb, weil der Ableitungssatz bei Einfamilienhäusern von bisher 3,5 % auf 2,4 % und beim Stockwerkeigentum von 4,25 % auf 3,0 % gesenkt wurde.

Aufgrund der Vergleichsberechnungen kam der Gemeinderat zum Schluss, dass die Vorgaben und Werte für Dietlikon insgesamt korrekt sind. Wo die formelmässige Berechnung zu einem unrealistischen Ergebnis führt, besteht nach wie vor die Möglichkeit einer Individualbewertung.

Kredit für Sanierung der Brunnenwiesenstrasse genehmigt

Im Sommer 2024 soll die Brunnenwiesenstrasse (Abschnitt Alte Dübendorferstrasse bis Pappelstrasse 6) teilweise erneuert werden. Im Rahmen des Projekts wird die Fahrbahn inklusive Markierungen erneuert. Ausserdem wird die Strassenbreite im gesamten Projektperimeter auf 6.00 m angepasst. Der Gehweg wird nordwestseitig auf der gesamten Länge mit 2.00 m geführt. Die durch die Strassenverschmälerung gewonnene Mehrbreite wird der Grünfläche und dem südostseitigen Gehweg zugeteilt. So entsteht ein grosszügiger Fussgängerbereich, welcher mit Bäumen umrahmt ist.

Weiter wird die Regenwasserleitung vom Kontrollschacht (KS) 724 bis zum KS 722 und die Schmutzwasserleitung vom KS 623 bis zum KS 621 erneuert. Zudem werden die Doppelschächte aufgehoben und für jede Haltung eigene Kontrollschächte erstellt. Gleichzeitig werden die Haltungen KS 65 bis KS 67 mittels Inliner sowie die Haltung KS 135 bis KS 136 mittels Roboter saniert. Im Gehwegbereich wird eine ergänzende EW-Rohranlage erstellt. Es wird mit einer Bauzeit von ca. 6 Monaten gerechnet. Die Arbeiten haben Anfang Juni 2024 gestartet.

Gemäss Kostenvoranschlag vom 11. April 2024 muss mit folgenden Kosten gerechnet werden:

	EW	WV	AW	ÖB	Str.	Total
Tiefbauarbeiten	89'000	88'000	173'000	15'000	705'000	1'070'000
Nebenarbeiten	3'000	5'000		3'000	50'000	61'000
Nebenk. & Drittleistungen		122'000	20'000			142'000
Technische Kosten	13'500	19'000	27'500	7'000	58'000	125'000
Eigenleistung GWD	10'000	6'000	3'000	10'000	10'000	39'000
Materialeinkauf GWD	40'000			60'000		100'000
Unvorhergesehenes	4'500	10'000	21'500	2'000	20'000	58'000
Total exkl. MwSt.	160'000	250'000	245'000	97'000	843'000	1'595'000
8.1% MwSt. + Rundung				13'000	77'000	90'000
Total inkl. MwSt.				110'000	920'000	1'685'000

Der Gemeinderat hat dem Projekt zugestimmt und für die Bauausführung zulasten der Investitionsrechnung einen Kredit von 1,685 Mio. Franken bewilligt. Im Budget 2024 sind für diese Arbeiten insgesamt 2,290 Mio. Franken enthalten.

Die Tiefbauarbeiten wurden im offenen Verfahren für pauschal 1,056 Mio. Franken (inkl. MwSt.) an die Keller-Frei AG, Wallisellen, vergeben. Die Sanitärarbeiten gingen im Einladungsverfahren für rund 123'000 Franken (inkl. MwSt.) an die Schlosserei Steffen AG, Opfikon-Glattbrugg.

Beiträge für inländische Entwicklungshilfe bewilligt

Die Schweizer Patenschaft für Berggemeinden hat dem Gemeinderat fünf Projekte zur Prüfung vorgelegt. Die Gemeinde Dietlikon unterstützt in diesem Jahr folgende Projekte mit einem Beitrag von je 10'000 Franken:

- Seilbahngenossenschaft Golzern, Silenen UR, für die Sanierung der Seilbahn
- Gemeinde Roveredo GR, für die Wiederherstellung der Forstrasse Roré-Laura und die Erstellung eines Löschwasserbeckens
- Gemeinde Eggwil BE, für die Sanierung und Aufstockung der Schulanlage Dorf

Dies und das...

Zudem hat der Gemeinderat

- ein Reglement genehmigt, welches die Verwendung einer grosszügigen Spende regelt. Eine Person, die bis zu ihrem Ableben anonym bleiben möchte, hat dem Alterszentrum Hofwiesen eine Zuwendung in der Höhe von 1 Mio. Franken zugesichert. Die erste Teilzahlung von Fr. 250'000.- ist bereits auf dem Konto der Gemeinde eingetroffen. Weitere Tranchen à je Fr. 250'000.- folgen 2025, 2026 und 2027. Das Geld wird in einem Fonds (Sonderrechnung) angelegt, welcher durch die Gemeinde verzinst wird. Die Fondsmittel dürfen ausschliesslich für besondere betriebliche und bauliche Bedürfnisse (Wunschbedarf) des Alterszentrums Hofwiesen verwendet werden. Pro Jahr dürfen höchstens Fr. 100'000.- entnommen werden;
- den Schlussbericht über den Nachlass einer in Dietlikon wohnhaft gewesenen Person genehmigt. Die Gemeinde Dietlikon partizipiert am Nachlassvermögen mit rund Fr. 250'000.-. Gestützt auf die Anordnungen im Testament wird dieser Betrag an den Verein Spitex Glattal weitergeleitet;
- für die Teilrevision der Nutzungsplanung zulasten seiner Kreditkompetenz einen zweiten Nachtragskredit von Fr. 15'500.- genehmigt. Der Gesamtkredit beläuft sich somit auf Fr. 250'000.-. In diesem Betrag berücksichtigt ist ein Preisnachlass des Planungsbüros von Fr. 25'000.-;
- die Abrechnung über die 2023 ausgeführten Begleitplanungen im Zusammenhang mit dem SBB-Projekt MehrSpur Zürich-Winterthur mit Kosten von rund Fr. 77'200.- (Kreditunterschreitung: Fr. 57'800.-) genehmigt;
- für die 2024 anstehenden Begleitplanungen im Zusammenhang mit dem SBB-Projekt MehrSpur Zürich-Winterthur einen Kredit von Fr. 128'000.- bewilligt. Im Budget 2024 ist dafür ein Betrag von Fr. 110'000.- enthalten;
- für das "Umsetzungskonzept verkehrsberuhigte Quartiere" einen Kredit von Fr. 48'000.- bewilligt und den Planungsauftrag für rund Fr. 40'000.- an die Tribus Verkehrsplanung AG, Dübendorf, vergeben;

- mit der Villiger Entsorgungssysteme AG, Oberrüti, einen Vertrag für die Wartung der Sammelstelle "Hüenerweid" abgeschlossen. Die jährlichen Kosten belaufen sich auf rund Fr. 2'700.-;
- die Wachstumsfaktoren für das Budget 2025 sowie die Finanzplanperiode 2026-2028 festgelegt. Beim Sachaufwand wird für 2025 mit einer Teuerung von 1,1 % gerechnet. Bei den Löhnen wird von einer Zunahme von 1,8 % ausgegangen;
- die Kreditabrechnung für den Ersatz von Switches im Netzleitsystem der Gemeindewerke mit Kosten von rund Fr. 342'000.- (Kreditüberschreitung: Fr. 12'000.-) genehmigt;
- zum Entwurf des Gesetzes über die digitalen Basisdienste Stellung genommen. Dabei hat die Behörde verlangt, dass sich Rechenzentren ausschliesslich in der Schweiz befinden müssen;
- von der Jahresrechnung und vom Jahresbericht 2023 des Pflegezentrums Rotacher Kenntnis genommen;
- für die Grundwasserüberwachung der belasteten Standorte im Hardwald (Kiesgrube Rütönen) als gebundene Ausgabe einen Kredit von rund Fr. 10'000.- bewilligt. Die Überwachung dauert von 2024 bis 2030;
- die Terminplanung 2025 verabschiedet. Die ordentlichen Gemeindeversammlungen finden im nächsten Jahr am 23. Juni und 8. Dezember statt. Für ausserordentliche Versammlungen wurden der 27. März und 25. September reserviert;
- die Arbeits- und Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung für den Jahreswechsel 2024/2025 festgelegt. Die Verwaltung bleibt analog der kantonalen Verwaltung vom Dienstag, 24. Dezember 2024, bis und mit Freitag, 3. Januar 2025, geschlossen;
- das Budget 2025 von glow.das Glattal mit einem Gesamtaufwand von Fr. 70'500.- zur Kenntnis genommen und den Anteil der Gemeinde Dietlikon von rund Fr. 3'300.- genehmigt.

27.06.2024 MK