



GEMEINDE HITTNAU



Beleuchtender Bericht

23. Juni 2025

Gemeindeversammlung
20.00 Uhr, Reformierte Kirche Hittnau

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Für diese Gemeindeversammlung beantragt der Gemeinderat die Genehmigung der Jahresrechnung 2024 mit den Sonderrechnungen sowie die Genehmigung des Landverkaufs an die Schulgemeinde für den Bau einer Kindertagesstätte. Wir laden Sie herzlich ein, sich an der direkten Demokratie aktiv zu beteiligen und an der Gemeindeversammlung teilzunehmen.

Der Gemeinderat wünscht Ihnen eine sonnige Sommerzeit.

Carlo Hächler
Gemeindepräsident



Geschäfte

A. Politische Gemeinde

Antrag des Gemeinderates betreffend:

1. Finanzen

Genehmigung der Jahresrechnung 2024 mit Sonderrechnungen
Seite 4

2. Präsidiales

Genehmigung des Kaufvertrages für den Landverkauf an die Schulgemeinde für den Neubau einer Kindertagesstätte
Seite 24

3. Allfällige Anfragen

gemäss § 17 des Gemeindegesetzes

Aktenauflage

Die Anträge, Akten und das Stimmregister liegen ab der Veröffentlichung dieser Anordnung zu den ordentlichen Öffnungszeiten am Schalter der Gemeindeverwaltung Hittnau zur Einsichtnahme auf.

Anfragen

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes sind mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und unterzeichnet der zuständigen Behörde einzureichen.

Beleuchtender Bericht

Der Beleuchtende Bericht ist ab der Veröffentlichung dieser Anordnung auf der Website der Gemeinde Hittnau einsehbar. Print-Exemplare können auf Verlangen bezogen werden (§ 19 Gemeindegesetz).



Finanzen

Genehmigung der Jahresrechnung 2024 mit Sonderrechnungen

Referent: Reto Huber

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Die Jahresrechnung 2024 der Politischen Gemeinde mit Sonderrechnungen wird

- mit einem Aufwand von CHF 18'845'115.28 und einem Ertrag von CHF 21'260'990.83 und somit einem Ertragsüberschuss von CHF 2'415'875.55 in der Erfolgsrechnung,
- mit Ausgaben von CHF 3'307'900.58 und Einnahmen von CHF 115'526.29 und somit mit Nettoinvestitionen von CHF 3'192'374.29 in der Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen,
- ohne Nettoinvestitionen im Finanzvermögen,
- mit Aktiven und Passiven von CHF 49'348'601.30 und einem Bilanzüberschuss (inkl. Jahresergebnis) von CHF 21'097'879.45

genehmigt.

Das Wichtigste in Kürze

Die Jahresrechnung 2024 schliesst mit einem positiven Ergebnis von CHF 2'415'876 ab. Das Ergebnis resultiert aus einem Aufwand von CHF 18'845'115 und einem Ertrag von CHF 21'260'991 und fällt damit deutlich über dem veranschlagten Ertragsüberschuss im Budget 2024 von CHF 843'200 aus.

Folgende Faktoren trugen vorwiegend zum positiven Ergebnis im Vergleich zum Budget bei:

- Rückerstattung Versorgertaxe durch den Kanton Zürich: + CHF 1'022'617
- Grundstückgewinnsteuer fällt höher aus als budgetiert: + CHF 437'941

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen betrugen CHF 3'192'374 mit Ausgaben von CHF 3'307'901 und Einnahmen von CHF 115'526. Im Vergleich zum Budget fielen diese um CHF 35'626 tiefer aus.

Das Finanzvermögen wies keine Nettoinvestitionen aus. Im Budget waren ebenfalls keine Investitionen vorgesehen.



Im Verwaltungsvermögen wurden folgende grössere Investitionen im Jahr 2024 getätigt:

- Aktienkapitalerhöhung der Spital Uster AG: CHF 500'000 (Beschluss GV vom 18. März 2024)
- Darlehen an die gemeinnützige Genossenschaft Luppenpark (GAL): CHF 1'350'000

Bei den Verwaltungsliegenschaften wurde der Teehauspavillon saniert (CHF 307'986). Bei den übrigen Liegenschaften wurden im Jahr 2024 nur dringliche Sanierungsarbeiten durchgeführt, da im Rahmen der Liegenschaftsstrategie ein ganzheitliches Sanierungskonzept, insbesondere für das Luppenareal, erarbeitet wird.

Im Bereich Tiefbau + Infrastruktur wurde schwerpunktmässig in folgende Grossprojekte investiert:

- Sanierung Gemeindestrasse Dürstelenstrasse West (bis Gemeindegrenze): CHF 147'458
- Anschaffung Ersatz-Bagger: CHF 59'108
- Sanierung Wasserleitung Brunnengenossenschaft Luppen: CHF 276'222
- Dammsanierung Luppenweiher: CHF 222'647



A. Gesamtübersicht

Erfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2024	Abweichung	Abweichung in %
Total Aufwand	18'845'115.28	19'441'300.00	-596'184.72	-3.1
Total Ertrag	21'260'990.83	20'284'500.00	976'490.83	4.8
Ergebnis	2'415'875.55	843'200.00	1'572'675.55	186.5

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen (VV)

	Rechnung 2024	Budget 2024	Abweichung	Abweichung in %
Total Ausgaben	3'307'900.58	3'698'000.00	-390'099.42	-10.5
Total Einnahmen	115'526.29	470'000.00	-354'473.71	-75.4
Nettoinvestitionen VV	3'192'374.29	3'228'000.00	-35'625.71	-1.1

Investitionsrechnung Finanzvermögen (FV)

	Rechnung 2024	Budget 2024	Abweichung	Abweichung in %
Total Ausgaben	9'000.00	0.00	9'000.00	100.0
Total Einnahmen	9'000.00	0.00	9'000.00	100.0
Nettoinvestitionen FV	0.00	0.00	0.00	0.0

Bilanz

	Rechnung 2024	Rechnung 2023
Finanzvermögen	32'967'419.28	32'450'137.63
Verwaltungsvermögen	16'381'182.02	13'996'597.64
Total Aktiven	49'348'601.30	46'446'735.27
Kurzfristiges Fremdkapital	-15'363'222.45	-15'960'443.32
Langfristiges Fremdkapital	-9'403'379.71	-8'063'003.23
Zweckgebundenes Eigenkapital	-3'484'119.69	-3'741'284.82
Zweckfreies Eigenkapital	-21'097'879.45	-18'682'003.90
Total Passiven	-49'348'601.30	-46'446'735.27
Bilanzüberschuss	21'097'879.45	18'682'003.90
Ergebnis	2'415'875.55	-493'552.00



B. Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung je Funktion (Nettoergebnis)		Rechnung 2024	Budget 2024	Abweichung zu Budget 2024	Abweichung in %
0	Allgemeine Verwaltung	2'575'011.91	2'767'600.00	-192'588.09	-7.0
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	703'970.26	796'300.00	-92'329.74	-11.6
3	Kultur, Sport und Freizeit	229'564.24	267'700.00	-38'135.76	-14.2
4	Gesundheit	1'431'072.85	1'427'900.00	3'172.85	0.2
5	Soziale Sicherheit	1'146'864.52	1'844'200.00	-697'335.48	-37.8
6	Verkehr und Nachrichten- übermittlung	858'318.03	914'000.00	-55'681.97	-6.1
7	Umweltschutz und Raumord- nung	504'943.85	533'900.00	-28'956.15	-5.4
8	Volkswirtschaft	-332'677.68	-262'700.00	-69'977.68	-26.6
9	Finanzen und Steuern	-4'701'192.43	-7'445'700.00	2'744'507.57	-36.9
Ergebnis (-/+ Ertrags- / Aufwandüber- schuss)		2'415'875.55	843'200.00	1'572'675.55	186.5

0 Allgemeine Verwaltung

Der Nettoaufwand im Bereich "Allgemeine Verwaltung" fiel um CHF 192'588.00 tiefer aus als budgetiert. Infolge der reduzierten Aufgebote von Wahlbüromitgliedern und optimierten Abläufen konnten die Kosten der Legislative um rund CHF 14'247.00 gesenkt werden. In der Exekutive war die leistungsbezogene Vergütung zu hoch budgetiert worden und es wurde auf Energieberatungsleistungen verzichtet (- CHF 56'600.00).

Die personelle Situation im Verwaltungsbereich hat sich im Jahr 2024 stabilisiert und die offenen Stellen konnten bis Ende Jahr grösstenteils besetzt werden. Gesamthaft fielen die Lohnkosten in der Verwaltung um rund CHF 103'000.00 und die Kosten für Weiterbildung um CHF 24'581.00 tiefer aus. Zur Überbrückung der Vakanzen waren diverse Springereinsätze in den Bereichen Sicherheit + Gesellschaft, Politik + Verwaltung, Hochbau + Planung und Steuern notwendig (+ CHF 103'000.00). Zusätzlich wurde ein Mandat zur Bewirtschaftung der Grundstückgewinnsteuern extern vergeben (plus CHF 46'000.00).

Die Umbuchungen der Informatikkosten auf die korrekten Konten gemäss dem Merkblatt "ICT-Kosten-Verbuchungshinweise" führten zu Kontenverschiebungen. Bei den Verwaltungsliegenschaften führten die Rückerstattung der Versicherung für den Brand der Asylcontainer (- CHF 82'077.00) sowie die nicht budgetierte interne Verrechnung der Mietzinse für die Asylcontainer an den Bereich Asylwesen (- CHF 76'320.00) verbunden mit leicht höheren Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt und die Reinigung (+ CHF 17'358.00) netto zu tieferen Kosten von CHF 119'069.00.



1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Im Bereich "Öffentliche Ordnung und Sicherheit" lag der Nettoaufwand um CHF 92'330.00 unter Budget. Die positive Abweichung resultierte in erster Linie aus einer internen Umbuchung der Beiträge für die Berufsbeistandschaft an den Zweckverband Soziales-bp Pfäffikon in die korrekte Funktion 5450 "Leistungen an Familien" (CHF 124'183.00). Die Lohnkosten des Zivilschutzmaterialwerts waren im Vergleich zum Vorjahr zu hoch budgetiert (- CHF 12'860.00).

3 Kultur, Sport und Freizeit

Der Bereich "Kultur, Sport und Freizeit" lag um CHF 38'136.00 unter Budget. Das Projekt «Wanderwege und Grillstellen» wurde auf 2025 verschoben.

4 Gesundheit

Der Nettoaufwand im Bereich "Gesundheit" lag im Rahmen des Budgets (+ CHF 3'173.00). In einzelnen Positionen gab es aber deutliche Abweichungen: Die Kosten für die Pflegefinanzierung in Kranken-, Alters- und Pflegeheimen fielen deutlich tiefer aus, weil weniger Personen in Alters- und Pflegeheimen betreut wurden (- CHF 228'972.00). Hingegen verzeichnete die Position "Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)" Mehrkosten von CHF 217'200.00 wegen mehr Klienten, dem Anstieg der psychiatrischen Spitex und einer leichten Erhöhung der Normkosten.

5 Soziale Sicherheit

Der Bereich "Soziale Sicherheit" wies einen deutlich tieferen Nettoaufwand aus als budgetiert (- CHF 697'335.00). Grund für diese Differenz ist insbesondere die Rückerstattung der Versorgertaxen durch den Kanton in Höhe von CHF 1'022'617.30, bei der es sich um einen ausserordentlichen Ertrag im Jahr 2024 handelt.

Die Ergänzungsleistungen zur IV lagen wegen mehr Neuansmeldungen von IV-Bezüglern um CHF 164'627.00 über Budget und wurden durch höhere Staatsbeiträge (+ CHF 105'275.00) teilweise kompensiert. Die Ergänzungsleistungen zur AHV (- CHF 51'898.00) sowie die entsprechenden Staatsbeiträge (-CHF 58'509.00) fielen wegen der Abnahme der Krankheitskosten tiefer aus.

Im Budget fehlten in der Position "Wohnen im Alter (ohne Pflege)" die jährlichen Abschreibungen des Darlehens an die gemeinnützige Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) von CHF 54'000.00.

Im Bereich "Familie und Jugend" nahmen dafür die Alimentenbevorschussungen infolge weniger Fälle ab (- CHF 20'640.00). Die Rechnung Soziokultur für die Jugendarbeit fiel tiefer aus und die geplante Anschaffung des Bauwagens kam aus Platzgründen nicht zustande (- CHF 33'9765.00).

Die Beiträge an den Kanton für ergänzende Hilfen zur Erziehung lagen um CHF 89'273.00 über Budget. Die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe lag wegen tieferer Fallzahlen und unterjähriger Ablösungen sowohl bei Schweizern als auch ausländischen Staatsangehörigen unter Budget (- CHF 169'011.00). Im Bereich Asylwesen fielen die Kosten um CHF 262'724 höher aus. Grund dafür sind die höheren Fallzahlen und die damit einhergehenden Mehrausgaben für Integrationsmassnahmen, die teilweise durch Kantonsbeiträge entschädigt werden. Neu wurden die Mietkosten für die Asylcontainer dem Bereich Asylwesen weiterverrechnet. Diese zusätzlichen Mietkosten waren im Budget 2024 nicht enthalten.



6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Im Bereich "Verkehr- und Nachrichtenübermittlung" fiel der Nettoaufwand um CHF 55'682.00 tiefer aus als budgetiert. Bei der Position "Gemeindestrassen" hat der Gemeinderat einen Nachtragskredit von CHF 60'000.00 für Massnahmen im Zusammenhang mit dem Unwetter im Frühling genehmigt. Im "Öffentlichen Verkehr" fiel der Beitrag an den Zürcher Verkehrsbund um CHF 52'625.00 tiefer aus.

7 Umweltschutz und Raumordnung

Im Bereich "Umweltschutz und Raumordnung" lag der Nettoaufwand um CHF 28'956.00 unter Budget. Bei der Wasserversorgung fielen die Kosten für Energie und Heizung der Pumpanlagen um CHF 26'800.00 höher aus als budgetiert. Die Erträge für Wassergebühren fielen wegen des generell geringeren Wasserverbrauchs um CHF 63'351.00 tiefer aus.

Im Bereich der Abwasserbeseitigung wurde zusätzlich die Rechnung 2024 der Gemeindewerke Pfäffikon periodengerecht verbucht und auf dem korrekten Konto 3614.02 ausgewiesen (+ CHF 294'244.00). Die Erträge der Klägebühren fielen um CHF 41'665.00 tiefer aus als budgetiert.

Im Bereich der Abfallwirtschaft wurde die Rechnung 2024 für die Wertstoffsammelstelle Schanz periodengerecht auf dem korrekten Konto 3614.02 verbucht (+ CHF 33'758.00).

Bei den Gewässerverbauungen konnten die Arbeiten für den Humbelweiher und für weitere Bachverbauungen wegen fehlender Bewilligungen nicht ausgeführt werden (- CHF 88'167.00).

Im Bereich "Friedhof und Bestattung" fielen die Kosten höher aus als budgetiert (+ CHF 33'067.00). Begründen lässt sich der Anstieg mit einer Zunahme der Todesfälle und zusätzlichen Unterhaltsarbeiten der Friedhofsanlage.

8 Volkswirtschaft

Die Nettoausgaben im Bereich "Volkswirtschaft" fielen um CHF 69'978.00 tiefer aus als budgetiert, da die Ausschüttung des Gewinnanteils der ZKB um CHF 63'686.00 höher war als im Budget vorgesehen.

9 Finanzen und Steuern

Im Bereich "Finanzen und Steuern" fielen die Steuererträge um CHF 1'148'367.00 höher aus als budgetiert (Gemeindesteuern: + CHF 710'595.00; Grundstückgewinnsteuern: + CHF 437'941.00). Im Gegenzug reduzierte sich der Ressourcenausgleichsbetrag um CHF 1'582'377.00, was auch tiefere Finanzausgleichsbeiträge an die Schulgemeinde Hittnau zur Folge hatte (- CHF 910'206.00).

Die Position "Zinsen" liegt um CHF 17'096.00 über Budget, da die Zinsen für die Aufnahme des Fremdkapitals für das Darlehen an die GAL nicht im Budget 2024 enthalten waren. Bei den Liegenschaften des Finanzvermögens fielen die Mietzinseinnahmen für die Wohnungen und Parkplätze der Liegenschaft Hittnau Care um CHF 17'815.00 und die Unterhaltsarbeiten um CHF 36'828.00 höher aus.



C. Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen (VV)

Investitionsrechnung je Funktion (Nettoinvestitionen)	Rechnung 2024	Budget 2024	Abweichung zu Budget 2024	Abweichung in %
0 Allgemeine Verwaltung	406'051.04	590'000.00	-183'948.96	-31.2
3 Kultur, Sport und Freizeit	55'172.85	0.00	55'172.85	100.0
4 Gesundheit	500'000.00	0.00	500'000.00	100.0
5 Soziale Sicherheit	1'350'000.00	850'000.00	500'000.00	58.8
6 Verkehr und Nachrichten- übermittlung	238'692.40	605'000.00	-366'307.60	-60.5
7 Umweltschutz und Raum- ordnung	642'458.00	1'183'000.00	-540'542.00	-45.7
Nettoinvestitionen VV	3'192'374.29	3'228'000.00	-35'625.71	-1.1

0 Allgemeine Verwaltung

Die Nettoinvestitionen im Bereich "Allgemeine Verwaltung" betrugen CHF 406'051.00 und fielen um CHF 183'949.00 tiefer aus als budgetiert. Bei den Verwaltungsliegenschaften wurden im Jahr 2024 nur dringliche Sanierungsarbeiten ausgeführt, da im Rahmen der neuen Liegenschaftsstrategie, insbesondere im Luppmenareal, ein ganzheitliches Sanierungskonzept ausgearbeitet wird.

Für die Sanierung des Teepavillons im Jahr 2024 (= Fertigstellungsarbeiten) fielen die Investitionen um + CHF 47'986.00 höher aus als budgetiert. Der Subventionsbeitrag des Kantons Zürich von CHF 156'738.00 trifft im Jahr 2025 ein. Bei den Wohncontainern für das Asylwesen waren zwingende Mehrarbeiten notwendig und es fielen hohe Stromkosten an, die zu einer Budgetüberschreitung von CHF 26'463.00 führten.

3 Kultur, Sport und Freizeit

Für die Landschafts- und Freiraumgestaltung Luppmenpark wurde ein Nachtragskredit von CHF 46'000.00 bewilligt. Wegen Auflagen der kantonalen Denkmalpflege fielen die gesamten Projektierungskosten höher aus (CHF 55'173.00).

4 Gesundheit

An der Gemeindeversammlung vom 18. März 2024 wurde die Beteiligung der Gemeinde Hittnau an der Aktienkapitalerhöhung der Spital Uster AG um CHF 500'000.00 beschlossen. Diese war im Budget 2024 nicht vorgesehen. Damit beträgt die Beteiligung der Gemeinde Hittnau am Spital Uster neu CHF 736'000.00 (1,38 %).

5 Soziale Sicherheit

Die Gemeinde hat der gemeinnützigen Genossenschaft Luppmenpark (GAL) im Jahr 2024 die ersten zwei Darlehenstranchen von CHF 1'350'000.00 ausbezahlt und Fremdkapital in gleicher Höhe aufgenommen. Im Budget 2024 war die Zahlung von CHF 850'000.00 vorgesehen. Die erste, im Jahr 2023 fällige Tranche von CHF 500'000.00 war nicht budgetiert worden. Die Restzahlung von CHF 950'000.00 wird im Jahr 2025 fällig.



6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Im Bereich "Verkehr und Nachrichtenübermittlung" fielen die Nettoinvestitionen um CHF 366'308.00 tiefer aus als budgetiert. Die behindertengerechte Gestaltung der Bushaltestelle Oberdorfstrasse wurde zurückgestellt und wird im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Oberdorfstrasse neu geplant (- CHF 65'000.00). Die Realisierung der Bushaltestelle Isikon wird ins Jahr 2026 verschoben (- CHF 75'134.00).

Die Sanierung der Ghangetrietstrasse konnte bereits 2023 abgeschlossen werden (- CHF 50'000.00). Die Sanierung Werdegweg wurde zurückgestellt; die Umsetzung ist im Jahr 2026 vorgesehen (- CHF 50'000.00). Die Sanierung der Dürstelenstrasse West wurde zu hoch budgetiert. Es handelte sich teilweise um Garantearbeiten, die per 31.12.2024 abgeschlossen wurden (- CHF 72'542.00).

7 Umweltschutz und Raumordnung

Im Bereich "Umweltschutz und Raumordnung" fielen die Nettoinvestitionen um CHF 540'542.00 tiefer aus als im Budget veranschlagt. In der Position "Wasserversorgung" wurde das Budget folgender Wasserleitungssanierungen deutlich unterschritten: Wasserleitung Schönaustrasse-Tösstalstrasse (- CHF 90'975.00); die Wasserleitung Schönau-Erlenstrasse wird 2026/2027 realisiert (- CHF 200'000.00), die Inbetriebnahme der Brunnengenossenschaft Luppmen ist noch nicht erfolgt (- CHF 82'778.00). Die Erträge für die Anschlussbeiträge fielen deutlich tiefer aus als budgetiert (- CHF 244'716.00), da im Jahr 2024 viel weniger Neuanschlüsse umgesetzt wurden.

In der Position "Abwasserbeseitigung" lagen die Neuanschlüsse ebenfalls deutlich unter Budget (- CHF 195'153.05). Die Sanierungsbeiträge für die Kläranlage Pfäffikon lagen um CHF 493'675.00 tiefer als budgetiert. Bei den Gewässerverbauungen fielen die Ausgaben für die Dammsanierung Luppmenweiher um CHF 27'353.00 tiefer aus, da die Ertüchtigungsarbeiten durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) gestoppt wurden.

Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Mehrwertausgleich) war wegen des fortgeschrittenen Verfahrensstandes zu hoch budgetiert (- CHF 31'014.00).

D. Investitionsrechnung Finanzvermögen (FV)

In der Investitionsrechnung des Finanzvermögens sind in der Jahresrechnung und im Budget 2024 keine Nettoinvestitionen vorhanden.

E. Revisionsbericht

Die Revisionsfirma baumgartner & wüst gmbh hat die Jahresrechnung 2024 der Politischen Gemeinde (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung und Anhang) geprüft. Sie empfiehlt im Revisionsbericht vom 25. März 2025 die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

F. Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 9. April 2025 die Jahresrechnung 2024 der Politischen Gemeinde Hittnau genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 verabschiedet.

G. Abnahme durch Rechnungsprüfungskommission

Die Jahresrechnung 2024 der Politischen Gemeinde wurde am 9. Mai 2025 durch die Rechnungsprüfungskommission (RPK) geprüft und verabschiedet.



Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Politische Gemeinde Hittnau

Jahresrechnung 2024

1

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Hittnau in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 9. April 2025 geprüft. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Gesamtaufwand
Gesamtertrag

Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss

Ausgaben Verwaltungsvermögen
Einnahmen Verwaltungsvermögen

Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen

Ausgaben Finanzvermögen
Einnahmen Finanzvermögen

Nettoinvestitionen Finanzvermögen

Bilanz

Fr. 18'845'115.28
Fr. 21'260'990.83
Fr. 2'415'875.55

Fr. 3'307'900.58
Fr. 115'526.29
Fr. -3'192'374.29

Fr. 9'000.00
Fr. 9'000.00
Fr. -

Fr. 49'348'601.30

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.
Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 21'097'879.45.

2

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde xxx finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist.
Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

3

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.

4

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Politischen Gemeinde Hittnau entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

8335 Hittnau, 09.05.2025
Rechnungsprüfungskommission Hittnau

Stephan Marki
Präsident

William Penn
Aktuar

Seite 10

Seite 12/48



Anhang 1
Tabellen Jahresrechnung 2024

Erfolgsrechnung (Funktionale Gliederung)	Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	4'698'584.57	2'123'572.66	4'729'600.00	1'962'000.00	5'175'414.42	1'999'856.94
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	798'636.44	94'666.18	899'800.00	103'500.00	926'012.76	129'469.97
2 Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 Kultur, Sport und Freizeit	229'564.24	0.00	267'700.00	0.00	220'026.77	30.00
4 Gesundheit	1'440'714.55	9'641.70	1'437'900.00	10'000.00	1'483'301.64	111'073.90
5 Soziale Sicherheit	4'682'175.02	3'535'310.50	4'342'200.00	2'498'000.00	3'877'109.59	2'263'102.04
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'431'165.59	572'847.56	1'502'000.00	588'000.00	1'686'678.51	680'335.68
7 Umweltschutz und Raumordnung	2'429'486.14	1'924'542.29	2'271'400.00	1'737'500.00	2'206'997.85	1'702'959.44
8 Volkswirtschaft	168'042.92	500'720.60	161'000.00	423'700.00	144'617.30	458'244.60
9 Finanzen und Steuern	2'966'745.81	12'499'689.34	3'829'700.00	12'961'800.00	4'179'616.46	12'061'150.73
Total Aufwand / Ertrag	18'845'115.28	21'260'990.83	19'441'300.00	20'284'500.00	19'899'775.30	19'406'223.30
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	2'415'875.55		843'200.00			493'552.00
Total	21'260'990.83	21'260'990.83	20'284'500.00	20'284'500.00	19'899'775.30	19'899'775.30



Erfolgsrechnung – gestufter Erfolgsausweis (Sachgruppen)		Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
30	Personalaufwand	3'183'891.11	3'389'800.00	2'975'461.24
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	4'124'451.54	3'832'900.00	4'695'665.29
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	538'149.09	650'900.00	538'532.38
35	Einlagen in Fonds und Spezial-finanzierungen	95'295.33	210'800.00	132'250.78
36	Transferaufwand	9'498'649.03	10'035'500.00	9'079'772.49
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	10'000.00	2'400.00
	Total betrieblicher Aufwand	17'440'436.10	18'129'900.00	17'424'082.18
40	Fiskalertrag	7'225'287.50	6'082'700.00	6'620'216.02
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	1'993'634.14	2'082'500.00	2'048'835.31
43	Verschiedene Erträge	960.00	4'000.00	52'045.10
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	352'041.48	71'000.00	128'411.61
46	Transferertrag	9'690'874.84	10'189'600.00	8'592'181.55
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	10'000.00	2'400.00
	Total betrieblicher Ertrag	19'262'797.96	18'439'800.00	17'444'089.59
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	1'822'361.86	309'900.00	20'007.41
34	Finanzaufwand	124'391.74	78'700.00	1'229'350.27
44	Finanzertrag	717'905.43	612'000.00	715'790.86
	Ergebnis aus Finanzierung	593'513.69	533'300.00	-513'559.41
	Operatives Ergebnis	2'415'875.55	843'200.00	-493'552.00
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	2'415'875.55	843'200.00	-493'552.00
	Ertragsüberschuss (-) / Aufwandüberschuss (+)			
39	Interne Verrechnung: Aufwand	1'280'287.44	1'232'700.00	1'246'342.85
49	Interne Verrechnung: Ertrag	1'280'287.44	1'232'700.00	1'246'342.85



Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen (VV) (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	Allgemeine Verwaltung	406'051.04	0.00	590'000.00	0.00	1'234'451.18	20'772.61
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Bildung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Kultur, Sport und Freizeit	55'172.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Gesundheit	500'000.00	0.00	0.00	0.00	236'000.00	193'528.51
5	Soziale Sicherheit	1'350'000.00	0.00	850'000.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	250'958.40	12'266.00	605'000.00	0.00	495'094.55	16'887.15
7	Umweltschutz und Raumordnung	745'718.29	103'260.29	1'653'000.00	470'000.00	711'075.32	194'385.19
8	Volkswirtschaft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Total Ausgaben / Einnahmen	3'307'900.58	115'526.29	3'698'000.00	470'000.00	2'676'621.05	425'573.46
	Nettoinvestitionen / Einnahmeüberschuss		3'192'374.29		3'228'000.00		2'251'047.59
	Total	3'307'900.58	3'307'900.58	3'698'000.00	3'698'000.00	2'676'621.05	2'676'621.05



Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen (VV) (Sachgruppen)		Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
50	Sachanlagen	1'302'760.01	2'160'000.00	2'018'914.48
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	148'815.73	188'000.00	93'984.43
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	500'000.00	0.00	236'000.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	1'356'324.84	1'350'000.00	327'722.14
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionsausgaben	3'307'900.58	3'698'000.00	2'676'621.05
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	115'526.29	470'000.00	232'044.95
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	193'528.51
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
	Total Investitionseinnahmen	115'526.29	470'000.00	425'573.46
	Investitionen Verwaltungsvermögen			
	Total Investitionsausgaben	3'307'900.58	3'698'000.00	2'676'621.05
	Total Investitionseinnahmen	115'526.29	470'000.00	425'573.46
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-3'192'374.29	-3'228'000.00	-2'251'047.59
	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)			



Investitionsrechnung Finanzvermögen (Funktionale Gliederung)		Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	621'654.53	53'900.00
9690	Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	9'000.00	9'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total Ausgaben / Einnahmen	9'000.00	9'000.00	0.00	0.00	621'654.53	53'900.00
	Nettoinvestitionen / Einnahmeüberschuss		0.00		0.00		567'754.53
	Total	9'000.00	9'000.00	0.00	0.00	621'654.53	621'654.53



Investitionsrechnung Finanzvermögen (Sachgruppen)		Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
70	Investitionen in Sachanlagen	0.00	0.00	621'654.53
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sachanlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	9'000.00	0.00	0.00
	Total Ausgaben	9'000.00	0.00	621'654.53
80	Verkauf von Sachanlagen	9'000.00	0.00	53'900.00
82	Beiträge Dritter für Sachanlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sachanlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
	Total Einnahmen	9'000.00	0.00	53'900.00
	Investitionen Finanzvermögen			
	Total Ausgaben	9'000.00	0.00	621'654.53
	Total Einnahmen	9'000.00	0.00	53'900.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	0.00	0.00	-567'754.53



Bilanz			
Aktiven		01.01.2024	31.12.2024
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	6'854'679.66	8'774'281.95
101	Forderungen	2'781'641.45	2'917'650.27
102	Kurzfristige Finanzanlagen	0.00	0.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	9'944'413.52	9'756'084.06
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	0.00	0.00
	Umlaufvermögen	19'580'734.63	21'448'016.28
107	Finanzanlagen	1'350'000.00	0.00
108	Sachanlagen FV	11'519'403.00	11'519'403.00
	Anlagevermögen Finanzvermögen	12'869'403.00	11'519'403.00
	Total Finanzvermögen	32'450'137.63	32'967'419.28
140	Sachanlagen VV	10'611'828.99	11'291'391.45
142	Immaterielle Anlagen	221'454.74	339'792.64
144	Darlehen	15'945.72	15'945.72
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	1'251'000.00	1'751'000.00
146	Investitionsbeiträge	1'896'368.19	2'983'052.21
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen	13'996'597.64	16'381'182.02
	Total Verwaltungsvermögen	13'996'597.64	16'381'182.02
	Total Aktiven	46'446'735.27	49'348'601.30



Bilanz			01.01.2024	31.12.2024
Passiven				
200	Laufende Verbindlichkeiten		-12'938'440.47	-12'517'937.35
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		0.00	0.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen		-38'505.85	-25'025.10
205	Kurzfristige Rückstellungen		-2'983'497.00	-2'820'260.00
	Kurzfristiges Fremdkapital		-15'960'443.32	-15'363'222.45
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten		-5'000'000.00	-6'350'000.00
208	Langfristige Rückstellungen		-2'799'000.00	-2'788'097.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital		-264'003.23	-265'282.71
	Langfristiges Fremdkapital		-8'063'003.23	-9'403'379.71
	Total Fremdkapital		-24'023'446.55	-24'766'602.16
290	Verpflichtungen (+) / Vorschüsse (-) gegenüber Spezialfinanzierungen im EK		-3'741'284.82	-3'484'119.69
291	Fonds im Eigenkapital		0.00	0.00
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche		0.00	0.00
293	Vorfinanzierungen		0.00	0.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital		-3'741'284.82	-3'484'119.69
294	Finanzpolitische Reserve		0.00	0.00
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)		0.00	0.00
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen		0.00	0.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag		-18'682'003.90	-21'097'879.45
	Zweckfreies Eigenkapital		-18'682'003.90	-21'097'879.45
	Total Eigenkapital		-22'423'288.72	-24'581'999.14
	Total Passiven		-46'446'735.27	-49'348'601.30



Anhang 2

Kennzahlen zur finanziellen Situation 2020 - 2024

Entwicklung Jahresergebnis

Im Jahr 2024 wurde ein ausserordentlich hohes Jahresergebnis von 2.4 Millionen Franken erzielt. Dieses kam in erster Linie durch die Rückerstattung der Versorgertaxen (CHF 1'022'617) und die höhere Grundstückgewinnsteuer (CHF 1'437'941) zustande.

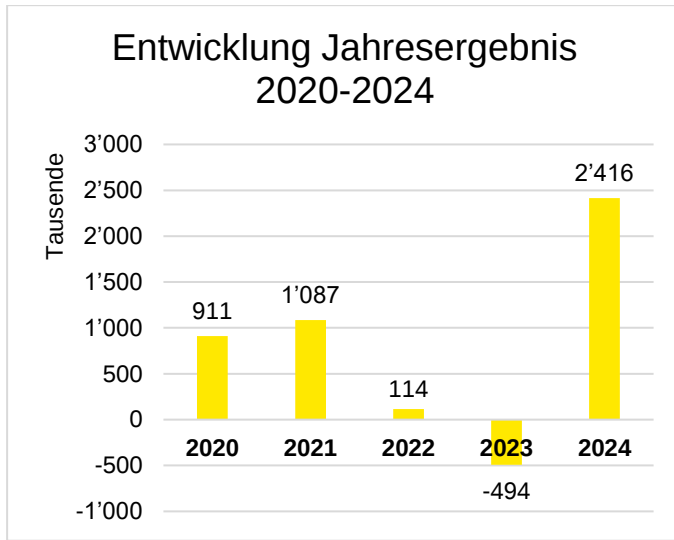


Abbildung 1: Entwicklung Jahresergebnis in den Jahren 2020-2024.

Entwicklung Steuern und Ressourcenausgleich

Im Jahr 2024 wohnten 3'951 Personen in Hittnau. Die Steuereinnahmen im Jahr 2024 betrugen bei einem Steuerfuss von 48 % rund 5,7 Millionen Franken (Vorjahr: 5,3 Millionen Franken). Der Ressourcenausgleich (./. Finanzausgleich Schule Hittnau) betrug 2,0 Millionen Franken (Vorjahr: 2,1 Millionen Franken).

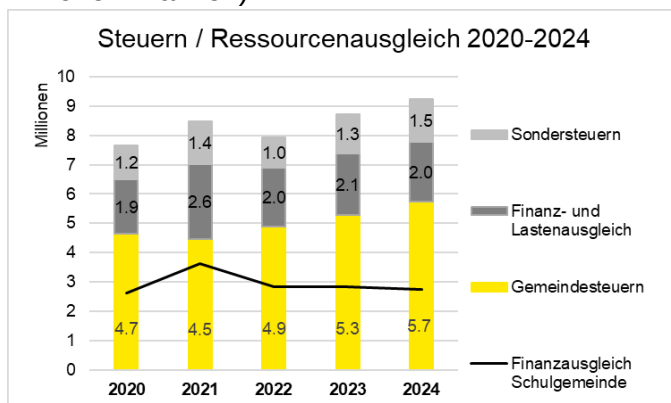


Abbildung 2: Entwicklung Steuern und Ressourcenausgleich 2020-2024.



Entwicklung des Nettovermögens je Einwohner:in

Die Gemeinde verfügt über einen soliden Finanzhaushalt mit einem Nettovermögen I von 2'076 Franken pro Einwohner:in im Jahr 2024¹. Seit dem Jahr 2020 hat das gesamte Nettovermögen um rund 5 Millionen Franken abgenommen und betrug per 31.12.2024 noch 8,2 Millionen Franken. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung um 240 Personen (+6,5 %) gewachsen.

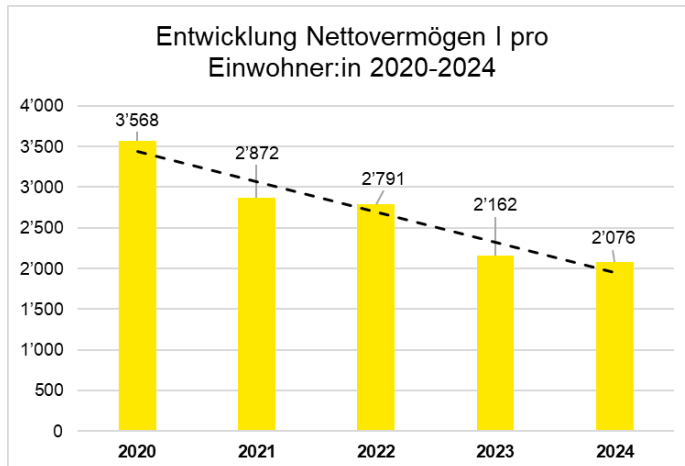


Abbildung 3: Entwicklung Nettoguthaben pro Einwohnerin und Einwohner 2020-2024

Entwicklung der Nettoinvestitionen im Verwaltungs- und Finanzvermögen

Die Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Nettoinvestitionen des Verwaltungs- und Finanzvermögens. Im Jahr 2024 wurde der GAL ein Darlehen von CHF 1.35 Millionen Franken gewährt und die Beteiligung an der Spital Uster AG um 500'000 Franken erhöht. Im Jahr 2023 wurde der Werkhof saniert und die Wohncontainer für das Asylwesen wurden beschafft. Die hohen Nettoinvestitionen im Finanzvermögen im Jahr 2022 betrafen insbesondere den Bau der Liegenschaft Hittnau Care. In den Jahren 2021 und 2022 wurde das neue Gemeindehaus gebaut.

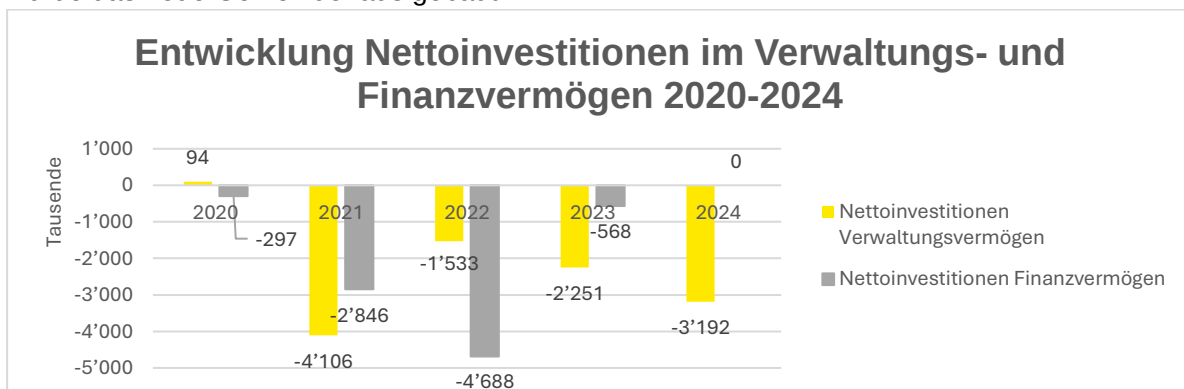


Abbildung 4: Entwicklung der Nettoinvestitionen im Verwaltungs- und Finanzvermögen 2020 - 2024.

¹ Berechnung des Nettovermögens I pro Einwohner:in; Nettovermögen (Fremdkapital ./. Finanzvermögen) / Anzahl Einwohner:innen per Stichtag 31.12. (ohne Abzug der Abgrenzung für den Ressourcenausgleich).



Selbstfinanzierung / Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen

Abbildung 5 zeigt, mit welchen Eigenmitteln (Selbstfinanzierung: Jahresergebnis + Abschreibungen + Aufwertung VV) die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen finanziert worden sind. Der Selbstfinanzierungsanteil im Steuerhaushalt betrug im Jahr 2024 13.2 %² und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert von 1.4 %. Die finanzpolitische Zielgrösse, einen Selbstfinanzierungsanteil > 10 % zu erreichen, wurde im Jahr 2024 übertroffen.

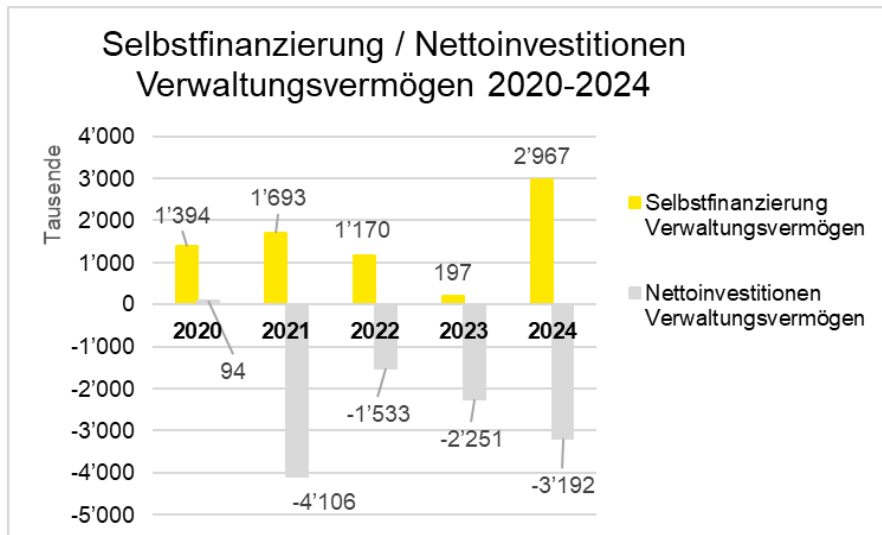


Abbildung 5: Selbstfinanzierung und Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen 2020-2024.

² Berechnungsgrundlage gemäss «swissplan.ch».



Präsidiales

Genehmigung des Kaufvertrages für den Landverkauf an die Schulgemeinde für den Neubau einer Kindertagesstätte

Referent: Carlo Hächler

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

Genehmigung des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages zwischen der Politischen Gemeinde Hittnau und der Schulgemeinde Hittnau für den Verkauf einer Teilfläche von ca. 1'375 m² der gemeindeeigenen Parzellen Kat.-Nrn. 3551 und 3195 (Jakob Stutz-Strasse 52/54) zum Preis von CHF 250 pro Quadratmeter für den Neubau einer Kindertagesstätte (Kita).

Das Wichtigste in Kürze

Die Schulgemeinde Hittnau plant eine neue Kindertagesstätte. Die bisher genutzten Räumlichkeiten im Industriegebiet sind nicht zonenkonform und entsprechen auch nicht den baulichen Anforderungen an Brandschutz, sanitäre Anlagen und Barrierefreiheit.

Nach eingehender Prüfung verschiedener Standorte im Rahmen von Machbarkeitsstudien in den Jahren 2020 und 2021 hat sich der rückwärtige Bereich der gemeindeeigenen Liegenschaft «alte Seki» als geeignetster Standort herausgestellt. Der Gemeinderat hat sich deshalb entschieden, der Schulgemeinde das benötigte Land im Umfang von rund 1'375 m² zur Verfügung zu stellen und zu verkaufen.

Der Kaufpreis wurde auf CHF 250 pro Quadratmeter festgelegt, was gemäss kantonaler Praxis einem halbierten Landwert für Grundstücke der Gewerbezone entspricht. Insgesamt ergibt sich daraus ein mutmasslicher Verkaufspreis von rund CHF 343'750. Der Verkauf schafft die notwendige Planungssicherheit für die Projektierung und spätere Realisierung der Kindertagesstätte. Die Eigentumsübertragung wird erst nach Zustimmung der Stimmberechtigten zum Baukredit erfolgen, die für den Sommer 2026 vorgesehen ist.



A. Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Die Kindertagesstätte (Kita) der Schule Hittnau ist derzeit in einem Industriegebäude untergebracht. Die genutzte Mietliegenschaft ist im Grundsatz zonenwidrig und die Räumlichkeiten erfüllen verschiedene Auflagen nicht (Brandschutz, sanitäre Anlagen, hindernisfreier Zugang). Deshalb plant die Schulgemeinde den Neubau einer Kita und benötigt dafür eine entsprechende Landfläche oder ein Gebäude.

Eine Machbarkeitsstudie im Mai 2020 zeigte auf, dass der ursprünglich vorgesehene Alternativstandort im ehemaligen Gemeindehaus nicht ideal ist. Mit einer erweiterten Konzept- bzw. Machbarkeitsstudie im September 2021 wurden weitere Standorte geprüft. Es stellte sich heraus, dass ein Neubau im rückwärtigen Bereich der gemeindeeigenen Liegenschaft «alte Seki» an der Jakob Stutz-Strasse 50/52 und somit in der Nähe der Schulanlage die besten Bedingungen bietet.

Die Parzelle 3551 an der Jakob Stutz-Strasse 54, die «alte Seki», und die Parzelle 3195 an der Jakob Stutz-Strasse 52, das alte Gemeindehaus, befinden sich im Besitz der Politischen Gemeinde. Der Gemeinderat hat sich im März 2024 bereit erklärt, der Schulgemeinde das Land zur Verfügung zu stellen, das für den Neubau einer Kindertagesstätte benötigt wird.

Dabei standen ein Verkauf, ein Baurecht oder eine kostenlose Landübertragung zur Diskussion. Der Gemeinderat befasste sich vertieft mit dieser Fragestellung. Er kam zum Schluss, das Land für den Neubau der Kita zu verkaufen und insbesondere von einem Baurecht Abstand zu nehmen (u.a. komplexes Rechtsgeschäft, Unwägbarkeiten in der Zukunft, schwierige Anpassung von Regelungen usw.). Aufgrund der langen Laufzeiten könnte ein solches auch den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur schwer gerecht werden. Demgegenüber wird mit einem Verkauf den Grundsätzen der Rechnungslegung (z. B. true & fair) beider Parteien Rechnung getragen.

Als gängige Praxis für den Landwert von Grundstücken in der Zone für öffentliche Bauten gilt der halbe Landpreis für nicht überbaute Grundstücke von Gewerbebauland. Ein Immobilienfachmann schätzte den aktuellen Landwert in der Gewerbezone auf CHF 500 bis CHF 750 pro Quadratmeter. Dies entspricht auch einer Verkehrswertschätzung aus dem Jahr 2019 für das alte Gemeindehaus. Die benötigte Fläche der gemeindeeigenen Parzellen wird deshalb zum Preis von CHF 250/m² abgetreten. Dies entspricht gesamthaft einem Betrag von etwa CHF 350'000).

Die Schulgemeinde war stets in die Entscheidungs- und Lösungsfindung eingebunden und ist mit den Konditionen einverstanden. Der Kaufvertrag wurde am 12. Mai 2025 öffentlich beurkundet. Damit besteht Sicherheit, dass bereits das Vorprojekt rechtlich abgestützt ist. Vorbehalten bleibt, dass der Souverän der Politische Gemeinde dem Landverkauf zustimmt (Art. 16 in Verbindung mit Art. 27 Abs. 2 Gemeindeordnung).



Vorgehen und bisherige Entscheide

- **13. März 2024:** Der Gemeinderat erklärt sich im Grundsatz bereit, der Schulgemeinde das benötigte Land zur Verfügung zu stellen. Dabei soll der Landwert bestimmt und die geeignete Form (Verkauf, Baurecht, Schenkung) geprüft werden.
- **3. Juli 2024:** Der Gemeinderat entscheidet, das Land zu verkaufen und von einem Baurecht abzusehen.
- **16. September 2024:** Die Schulgemeindeversammlung bewilligt einen Projektierungskredit von CHF 245'000 und stimmt dem Erwerb des Grundstücks im Grundsatz zu.
- **9. Dezember 2024:** Die Schulpflege beantragt formell, den Landverkauf der Gemeindeversammlung vom Juni 2025 zu unterbreiten.
- **7. April 2025:** Die Schulpflege genehmigt per Zirkulationsbeschluss den Kaufvertragsentwurf.
- **9. April 2025:** Der Gemeinderat genehmigt den Kaufvertragsentwurf und verabschiedet das Geschäft an die Rechnungsgemeindeversammlung.
- **12. Mai 2025:** Die Parteien beurkunden den Kaufvertrag auf dem Grundbuchamt Pfäffikon.

Kaufvertrag

Der beurkundete Kaufvertrag dient als verbindliche Vertragsgrundlage für die geplante Landabtretung. An der Gemeindeversammlung stimmt die Stimmbevölkerung über die Genehmigung des Kaufvertrages ab – eine inhaltliche, punktuelle Abänderung des Kaufvertrages ist an der Gemeindeversammlung nicht vorgesehen. Der Kaufvertrag beinhaltet folgende wesentliche Inhalte und ist im Anhang vollumfänglich einsehbar:

- **Fläche:** ca. 1'375 m²; die definitive Fläche wird aufgrund des Bauprojektes für den Neubau der Kindertagesstätte ermittelt und bei der Eigentumsübertragung anpasst.
- **Preis:** CHF 250/m²
- **Rückkaufsrecht:** Falls der Neubau für eine Kindertagesstätte nach der Eigentumsübertragung aus irgendwelchen Gründen nicht realisiert wird, kann die Politische Gemeinde das abgetretene Land zu den gleichen Konditionen zurückkaufen.
- **Dienstbarkeiten:**
 - Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen (z.B. Wasser, Kanalisation, Strom).
 - Fuss- und Fahrwegrechte, um Erschliessung und Zugänglichkeit sicherzustellen.
 - Zugangsrecht, um das künftige Treppenhaus und den Lift für einen behindertengerechten Zugang mitbenützen und eine Passerelle in die Liegenschaft des alten Sekundarschulhauses erstellen zu können.



- **Vormietrecht:** Sollte die Schulgemeinde in weiter Ferne die Räumlichkeiten der neuen Kindertagesstätte nicht mehr für schulische Zwecke benötigen, steht der Politische Gemeinde ein Vormietrecht zu.
- **Vorkaufsrecht:** Sollte die Schulgemeinde in weiter Ferne das Land mit der neuen Kindertagesstätte verkaufen wollen, steht der Politischen Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu den gleichen Konditionen wie Dritten zu.
- **Besonderheiten:**
 - Die Schulgemeinde ersetzt zwei bestehende Parkplätze kostenlos.
 - Die Notariats- und Grundbuchkosten werden hälftig geteilt.

Damit der Kaufvertrag vollzogen werden kann, muss die rechtskräftige Genehmigung der Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde zum Landverkauf sowie jene der Stimmberechtigten an der Urne zum Projekt/Kredit für den Neubau der Kindertagesstätte vorliegen (Urnenabstimmung der Schulgemeinde voraussichtlich im Sommer 2026).

Auf der Liegenschaft der «alten Seki» lastet noch ein Schuldbrief aus dem Jahr 1968. Dieser ist nicht mehr vorhanden und die Gläubigerin gibt es nicht mehr. Das Begehren um Kraftloserklärung des Wertpapiers ist bereits erfolgt und wird nach Abschluss des gerichtlichen Verfahrens rechtskräftig.

Folgen einer Ablehnung

Wird der vorliegende Antrag von der Gemeindeversammlung abgelehnt, kann der Kaufvertrag nicht vollzogen werden und entfällt formlos. Dies hätte zur Folge, dass die Schulgemeinde das Projekt für den Neubau einer Kindertagesstätte nicht wie geplant weiterverfolgen kann und die bereits bewilligten Projektierungskosten verfallen und abgeschrieben werden müssten.

Der Ersatz der dringend benötigten Kindertagesstätte würde sich erheblich verzögern oder im schlimmsten Fall gar verhindert. Die beiden Gemeinden müssten über das weitere Vorgehen beraten – etwa über eine alternative Abgabeform oder weitreichende Alternativen – was zusätzlich Zeit, Ressourcen und politische Klärung bedingen würde.

Die aktuelle Kindertagesstätte müsste aufgegeben oder weiterhin mit Ausnahmegewilligungen – sofern diese mittel- bis langfristig überhaupt zugestanden würden – betrieben werden.

B. Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 9. April 2025 den Kaufvertrag genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 verabschiedet.

C. Abnahme durch Rechnungsprüfungskommission

Der Kaufvertrag wurde am 29. April 2025 durch die Rechnungsprüfungskommission (RPK) geprüft und verabschiedet.



Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 29. April 2025 das Geschäft

„Landabgabe für Kindertagesstätte "alte Seki"“

geprüft und beschlossen, dieses Geschäft zur **Annahme** zu empfehlen.

Rechnungsprüfungskommission Hittnau

Der Präsident:

Stephan Märki

Der Aktuar:

William Penn

Hittnau, 29. April 2025



Anhang

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Die

Gemeinde Hittnau, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.884.694, Jakob Stutz-Strasse 50, 8335 Hittnau, als Alleineigentümerin heute vertreten mit Gemeinderatsbeschluss durch Herr Beat Meier, geb. 30.11.1968, Bürgerort: Rafz ZH, Gemeindeschreiber

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

Schulgemeinde Hittnau, besondere Rechtsformen, UID CHE-267.027.944, c/o Schulverwaltung, Jakob Stutz-Strasse 50, 8335 Hittnau, als Alleineigentümerin

heute vertreten mit Beschluss der Schulpflege Hittnau durch

- Herr Matthias Weckermann, geb. 11.12.1979, Bürgerorte: Hochdorf LU, Luzern LU und Zürich, Schulpräsident,
- Frau Monika Lackmann, geb. 23.09.1972, Bürgerorte: Summiswald BE und Volketswil ZH, Schulverwaltungsleiterin a.i.

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

1.

Gemeinde Hittnau

Von Grundbuch Blatt 280, Liegenschaft, Kataster 3551, EGRID CH918599267755, Rain

ca. 1116 m² befestigte Fläche und Gartenanlage, samt

LG
HL - 1 -



- Nebengebäude, Nr. 17300633
- Nebengebäude, Nr. 17300634

Allfällige Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

laut Grundbuch

2.

Von Grundbuch Blatt 279, Liegenschaft, Kataster 3195, EGRID
CH859926778577, Rain

ca. 259 m² befestigte Fläche und Gartenanlage

Allfällige Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

laut Grundbuch

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen Vertragsobjekt 1 gemäss Vertragsplan 1, blau bemalte Fläche.
2. Grenzen Vertragsobjekt 2 gemäss Vertragsplan 1, grün bemalte Fläche.
3. Für das Vertragsobjekt besteht noch keine amtliche Vermessung. Es wird auf Ziffer 1 und Ziffer 14 der weiteren Bestimmungen hinten verwiesen.
4. Vorbehalten bleibt die Bereinigung der
 - Anmerkungen
 - Dienstbarkeiten
 - Grundpfandrechteim Zuge der Grenzmutation.

LG m
- 2 -



Der Kaufpreis beträgt CHF 250.-- pro m², (Schweizer Franken zweihundertfünfzig pro Quadratmeter), und errechnet sich aufgrund des vom Grundbuchgeometer noch genau zu ermittelnden Flächenmasses und wird der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung bezahlt.

Die Zahlung erfolgt ausseramtlich ohne Mitwirkung von Notariat und Grundbuchamt Pfäffikon.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat nach der Vermessung und Vermarkung des Vertragsobjektes durch den Grundbuchgeometer zu erfolgen.

Die Vermessungsmutation hat sich nach dem vorn genannten Situationsplan (Vertragsplan 1) zu richten und ist von der veräussernden Partei sofort nach Erteilung der rechtskräftigen Bewilligungen gemäss Ziffer 14 hinten beim Grundbuchgeometer in Auftrag zu geben.

Sobald die Vermessungsmutation vorliegt, kann jede Vertragspartei von der anderen unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Erfüllung verlangen. Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

Die erwerbende Partei ist ab Erteilung der rechtskräftigen Bewilligungen gemäss Ziffer 14 hinten berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Vertragsobjekt zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Vertragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf die erwerbende Partei alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Vertragsobjektes im Zusammenhang stehen. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der Hilfe des Grundeigentümers bedarf. Sie hat insbesondere Baugesuche der erwerbenden Partei und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

HL
Ein
-3-



Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten der erwerbenden Partei.

3. Eine Abrechnung über Nebenkosten für das Vertragsobjekt entfällt.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

Diese gleiche Regelung gilt für alle Kosten der Vermessung und Vermarkung und der aufgrund der späteren definitiven Vermessung allenfalls erforderlich werdenden Rechtsgeschäfte.

6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die Vertragsparteien beantragen hiermit Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer aus diesem Rechtsgeschäft gestützt auf § 218 b des kantonalen Steuergesetzes.

Sollte trotzdem eine Grundstückgewinnsteuer anfallen, verzichtet die erwerbende Partei auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer.

16.11.17
-4-



7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Demnach gehen bestimmte private Versicherungen, insb. Sachversicherungen, auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (z.B. E-Mail), mitteilt, sie lehne den Übergang ab. Den Vertragsparteien wird empfohlen, die Wirkungen der Eigentumsübertragung auf die einzelnen Policen direkt mit den betroffenen Versicherungsgesellschaften zu klären.

Die Versicherungspolice zu solchen Versicherungen sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben. Der Abschluss von weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Feuer- und Elementarschäden für die Gebäude Nrn. 633 und 634 geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Für das Vertragsobjekt besteht folgendes Mietverhältnis:

- mit Gewerbeverein Hittnau über den Schopf Vers. Nr. 633;

Die veräussernde Partei wird das für das Vertragsobjekt bestehende Mietverhältnis bis zur Eigentumsübertragung kündigen.

9. Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.
10. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Im Weiteren wurde die erwerbende Partei von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).
11. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.


5 -



12. Die Vertragsparteien vereinbaren ein Rückkaufsrecht für die veräussernde Partei am Vertragsobjekt (Beschrieb wie nach Mutationsvollzug).

Das Rückkaufsrecht kann nur ausgeübt werden, sofern nicht innert einer Frist von 5 Jahren ab "rechtskräftigem Beschluss der Schulgemeinde Hitt-
nau zum Projekt Neubau Kindertagesstätte und Baukredit an der Urnen-
abstimmung (Datum noch offen)" mit dem Neubau begonnen wird.

Für die Ausübung des Rückkaufsrechtes gilt der gleiche Preis wie für den definitiven Kaufpreis anlässlich der Eigentumsübertragung, ohne Zinsver-
gütung.

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes der all-
fälligen Rückübertragung wären durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu
bezahlen.

Das Rückkaufsrecht ist im Anschluss an die Eigentumsübertragung des
vorstehenden Kaufvertrages auf das Vertragsobjekt für die Dauer von
5 Jahren ab der Eigentumsübertragung im Grundbuch vorzumerken. Die
Kosten für die Eintragung der Vormerkung "Rückkaufsrecht" sind von den
Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

13. Neue Dienstbarkeiten

Die Vertragsparteien begründen die folgenden neuen Dienstbarkeiten wel-
che nach Vollzug der Mutation und mit der Eigentumsübertragung ins
Grundbuch anzumelden sind. Die Parteien wissen, dass dem Grundbuch-
amt vor Anmeldung dieser Dienstbarkeiten im Grundbuch Dienstbarkeits-
pläne mit Einzeichnung der amtlichen Vermessung und Angabe der neuen
Grundstücksnummern (Kataster Nummern) einzureichen sind.

Da heute noch keine Amtliche Vermessung der beteiligten Grundstücke
vorliegt, verweisen die Vertragsparteien auf die provisorischen Dienstbar-
keitspläne A - C im Anhang, welche Bestandteil dieses Vertrages bilden.
Mit Eintragung der Dienstbarkeiten ins Grundbuch sind dem Grundbuch-
amt aktuelle Pläne, angepasst an das Bauprojekt und samt neuen Grund-
stücksgrenzen und Katasternummern abzugeben.

a)

Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen

zugunsten und zulasten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulge-
meinde Hittnau

Grundbuch Blatt 280, alt Kataster Nr. 3551, Teil Kataster Nr. ... (neu),
Grundstück Gemeinde Hittnau

Grundbuch Blatt 279, alt Kataster Nr. 3195, Teil Kataster Nr. (neu),
Grundstück Gemeinde Hittnau

HL G. H. N.
- 6 -



Die Eigentümer haben gegenseitig durch die beteiligten Grundstücke das Durchleitungsrecht für Werkleitungen inkl. Schächten (Wasser, Kanalisation, elektrische Energie, Antennenkabel usw.), welche für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt, überhaupt für die Ver- und Entsorgung ihrer Grundstücke notwendig sind.

Für die gemeinsam benützten Leitungen werden die Unterhalts- und Erneuerungskosten von den beteiligten Eigentümern im Verhältnis der Interessen getragen.

b)

Fusswegrecht

zugunsten

Grundbuch Blatt 279, alt Kataster Nr. 3195, Teil Kataster Nr. (neu), Grundstück Gemeinde Hittnau

zulasten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulgemeinde Hittnau, im Dienstbarkeitsplan rot umrandet

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt dem Eigentümer des berechtigten Grundstückes als Zugang zum Gebäude Nr. 636, Jakob Stutz-Strasse 54, ein Fusswegrecht auf der im Dienstbarkeitsplan A rosa bemalten Wegfläche ein.

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die allfällige Erneuerung der Wegfläche werden von der belasteten Eigentümerin bezahlt.

c)

Fusswegrecht für die Öffentlichkeit

zugunsten

Gemeinde Hittnau, besondere Rechtsformen, CHE114.884.694

zulasten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulgemeinde Hittnau, im Dienstbarkeitsplan rot umrandet

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt der Gemeinde Hittnau ein Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf der im Dienstbarkeitsplan A rosa bemalten Wegfläche ein.

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die allfällige Erneuerung der Wegfläche werden von der belasteten Eigentümerin bezahlt.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "H. Hittnau".



d)

Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulgemeinde Hittnau, im Dienstbarkeitsplan rot umrandet

zulasten

Grundbuch Blatt 279, alt Kataster Nr. 3195, Teil Kataster Nr. (neu), Grundstück Gemeinde Hittnau

Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat über die Einfahrt auf dem belasteten Grundstück das Fuss- und Fahrwegrecht zu seinem Grundstück, wie im Dienstbarkeitsplan B rot eingezeichnet.

Die Kosten für den Unterhalt und die allfällige Erneuerung der Zufahrtsfläche werden von der belasteten Eigentümerin bezahlt.

e)

Zugangsrecht über das Treppenhaus samt Lift zur Passarelle im Obergeschoss

zugunsten

Grundbuch Blatt 280, alt Kataster Nr. 3551, Teil Kataster Nr. ... (neu), Grundstück Gemeinde Hittnau

zulasten

Grundbuch Blatt (neu), Kataster. Nr. ... (neu), Grundstück Schulgemeinde Hittnau, im Dienstbarkeitsplan rot umrandet

Die Eigentümerin des berechtigten Grundstückes hat das Zugangsrecht über das Treppenhaus samt Lift im geplanten Gebäude (KITA-Hort) auf dem belasteten Grundstück um zu der Passarelle im Obergeschoss zu gelangen (Erschliessungskern).

Die Passarelle zwischen den beteiligten Grundstücken dient als rollstuhlgängiger Zugang zum bestehenden Gebäude Nr. 636 auf dem berechtigten Grundstück.

Der Erschliessungskern ist im Dienstbarkeitsplan C grün bemalt eingezeichnet.

Die Kosten für den Unterhalt und die allfällige Erneuerung (z.B. Treppenhaus/Lift) werden von der belasteten Eigentümerin bezahlt.

WLE
mu
- 8 -



Obligatorische Bestimmungen zu den Dienstbarkeiten:

b und c)

Sämtliche mit der Erstellung des Weges verbunden Kosten sind von der belasteten Eigentümerin (Schulgemeinde Hittnau) zu bezahlen.

e)

Als Grundlage für die Erstellung der Passarelle mit Erschliessungskern dient den Vertragsparteien die Machbarkeitsstudie vom 12.06.2024 welche keinen Bestandteil vom Vertrag bildet.

Die Erstellungskosten des Erschliessungskerns (z.B. Treppenhaus/Lift) bis zur Passarelle trägt die erwerbende Partei. Die Erstellungs-, Anpassungs- und Unterhaltskosten der Passarelle selbst trägt die veräussernde Partei.

Nach Fertigstellung der Baute ist dem Grundbuchamt allenfalls ein aktueller den tatsächlichen Verhältnissen zugrundeliegender Dienstbarkeitsplan einzureichen. Die Kosten für diese Dienstbarkeitsänderung sind von der Berechtigten zu bezahlen.

14. Vertragsvorbehalte

Bis zur Abgabe der Grundbuchanmeldung gestützt auf diesen Vertrag und /mit Vollzug der vorgängig nötigen Grundstücksmutation haben die Vertragsparteien dem Grundbuchamt Pfäffikon folgende Unterlagen und Bewilligungen beizubringen:

- a) Rechtskräftiger Beschluss seitens der veräussernden Partei über die Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die Gemeindeversammlung.
- b) Rechtskräftiger Beschluss seitens der erwerbenden Partei über die Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die Schulpflege Hittnau. Der Beschluss liegt bereits vor.
- c) Rechtskräftiger Beschluss seitens der erwerbenden Partei zum Projekt Neubau Kindertagesstätte und Baukredit an der Urnenabstimmung (Datum noch offen).

Dieser Kaufvertrag ist seitens der veräussernden Partei, Gemeinde Hittnau, der Gemeindeversammlung vom 23.06.2025 vorzulegen und zur Genehmigung zu unterbreiten.

Falls diese Unterlagen und Bewilligungen a) bis c) nicht erhältlich sein sollten, fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

- 9 -



15. Mit der Veräusserung dieser Teilflächen verliert die veräussernde Partei 2 Parkplätze. Die erwerbende Partei hat der veräussernden Partei als Ersatz im Neubauprojekt 2 Parkplätze zur unentgeltlichen Benützung einzuplanen. Der Ersatz und die Benützung erfolgten unentgeltlich.

Ob die Benützung der Ersatzparkplätze mittels Dienstbarkeit gesichert werden soll kann die veräussernde Partei zu einem späteren Zeitpunkt bzw. nach der Erstellung entscheiden. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit sind von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

16. Die Vertragsparteien vereinbaren ein Vormietrecht für die Politische Gemeinde Hittnau sollte die Schulgemeinde die neuen Räumlichkeiten im Vertragsobjekt nicht mehr für schulische Zwecke benötigen.

17. Vorkaufsrecht

Die erwerbende Partei räumt hiermit der veräussernden Partei bzw. der Gemeinde Hittnau an den Vertragsobjekten ein unübertragbares Vorkaufsrecht vor jedem Dritten ein und zwar zu den Bedingungen wie sie mit einem Dritten vereinbart werden. Das Vorkaufsrecht ist auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt.

Als Vorkaufsfälle gelten insbesondere:

- Die Eintragung eines Baurechtes
- Die Einräumung eines Kaufrechtes
- Der Abschluss eines Vorvertrages bzw. die blosse Beurkundung (ohne gleichzeitigen Vollzug) eines den Vorkaufsfall auslösenden Rechtsgeschäftes

Dieses Vorkaufsrecht wird für die Dauer von 25 (fünfundzwanzig) Jahren ab Datum der Abgabe der Grundbuchanmeldung auf Eigentumsübertragung vereinbart und **ist im Grundbuch Pfäffikon nicht vorzumerken**.

Im Übrigen sind die gesetzlichen Vorschriften (Art. 216 ff. OR) anwendbar.

18. Die Vertragsobjekte sind pfandrechtsfrei zu übertragen.

19. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstalltionen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstalltionen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation für die Gebäude Nrn. 633 und 634 auf Kataster Nr. 3551 erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird, sofern diese nicht innert Jahresfrist ab Eigentumsübertragung zufolge des Neubauprojektes abgebrochen werden.

Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

16
17
18
19
- 10 -



20. Die erwerbende Partei ist verpflichtet, sämtliche obligatorisch wirkenden Vereinbarungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

21. Die Rangfolge der in diesem Rechtsgeschäft begründeten dinglichen Rechte entspricht ihrer jeweiligen Stelle im Vertrag.

Pfäffikon ZH, 12. Mai 2025

Die veräussernde Partei:

Für die Gemeinde Hittnau,

Beat Meier,
Gemeindeschreiber:


.....

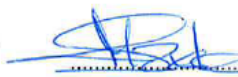
Die erwerbende Partei:

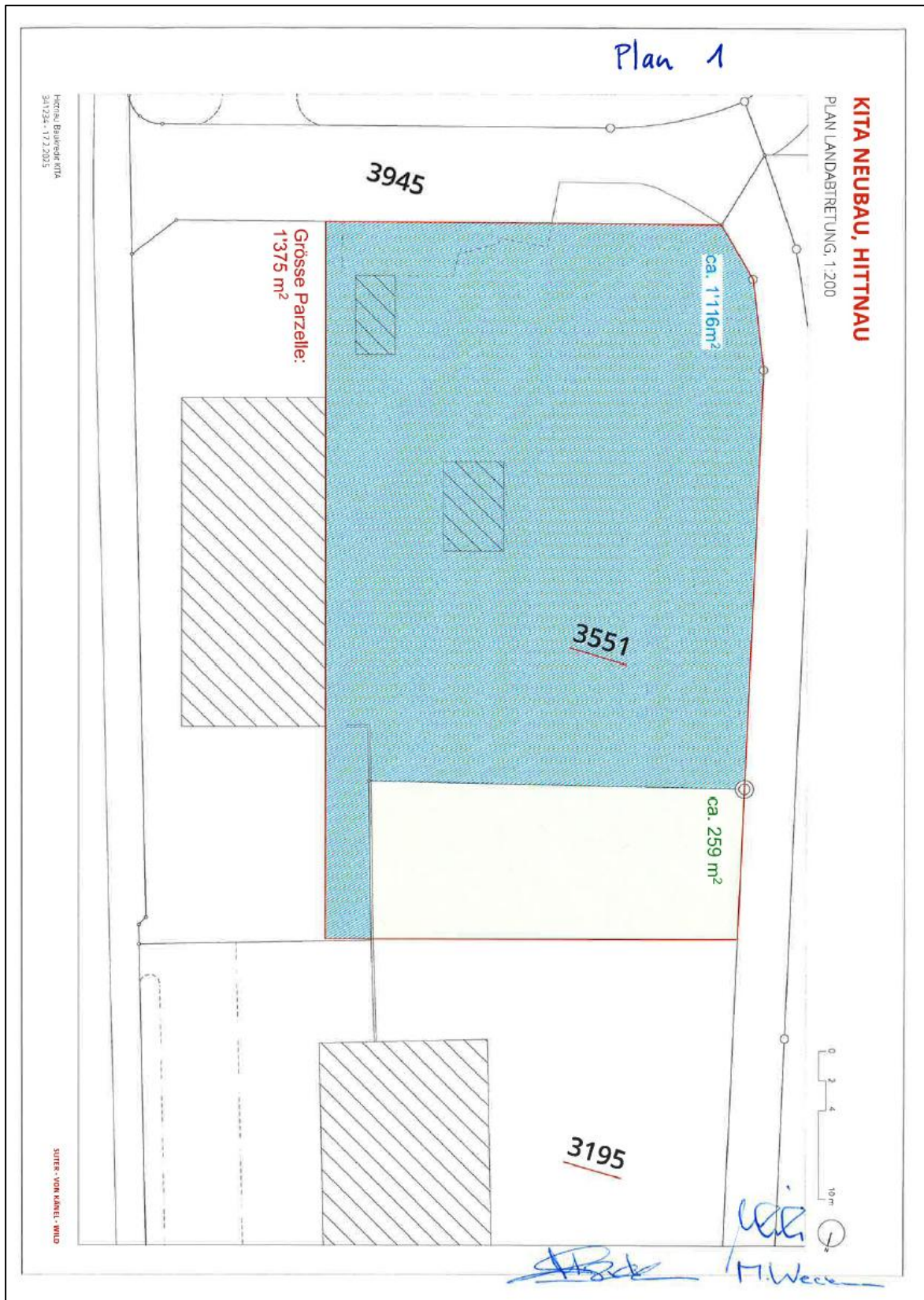
Für die Schulgemeinde Hittnau

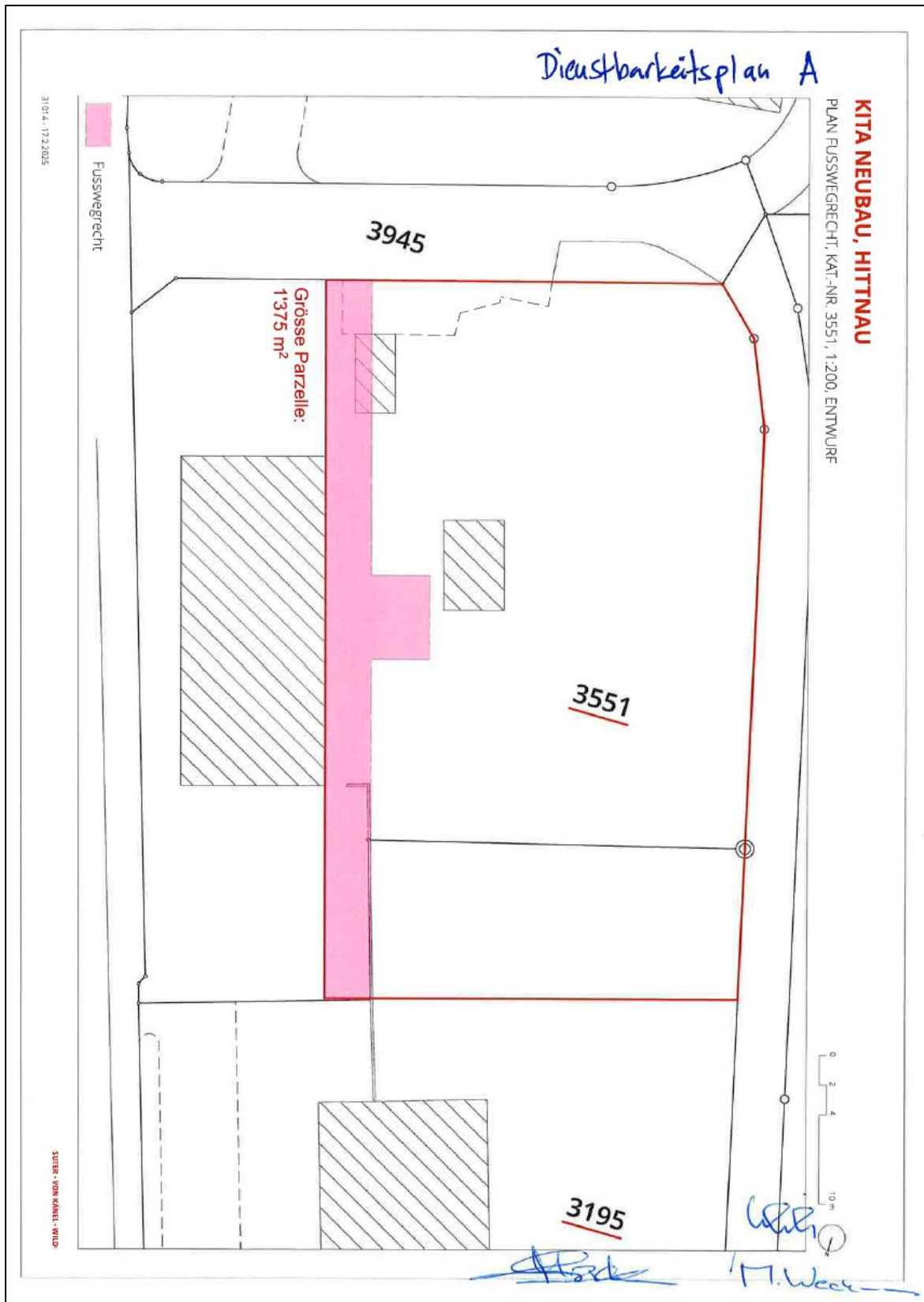
Matthias Weckemann,
Schulpräsident:


.....

Monika Lackmann,
Schulverwaltungsleiterin a.i.


.....



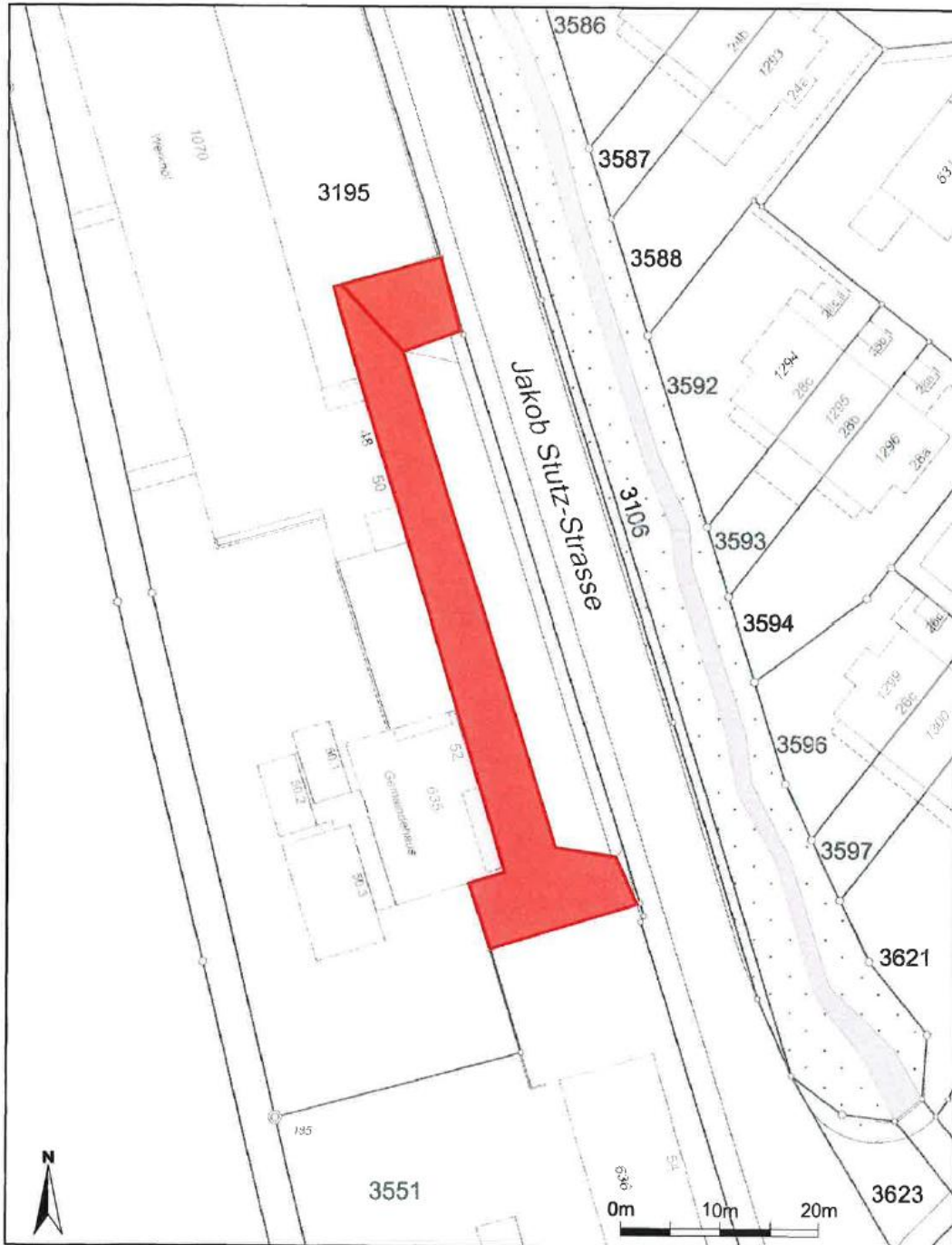




Fuss- und Fahrwegrecht

Dienstbarkeitsplan B

 GEMEINDE HITTNAU



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'704'720, 1'247'031

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

20.03.2025

Quelle: Amtliche Vermessung








Diese Urkunde mit angehefteten Plänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Pfäffikon ZH, 12. Mai 2025, 11.05 Uhr



NOTARIAT PFÄFFIKON

Bettina Bollmann, Notariatsassistentin







