

## **Gemeindeversammlung**

7. Dezember 2023

Vorsitz	Reto Grau, Gemeindepräsident
Protokollführer	Brigitte Künzle, Sachbearbeiterin Präsidiales
Ort	Gemeindesaal Schwerzi, In der Schwerzi, 8135 Langnau am Albis
Zeit	20:00 bis 22:30 Uhr
Behandelte Geschäfte	
Beschlüsse	Nr. 28 – 33

## **Gemeindeversammlung**

7. Dezember 2023

### **Begrüssung / Organisatorisches**

- 1 Begrüssung, Stimmberechtigte, Wahl Stimmenzählende

### **Beschlüsse**

- 2 Budget 2024 - Genehmigung und Festsetzung Steuerfuss
- 3 Notunterkunft Birkenstrasse - Objektkredit
- 4 Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Sihlhof
- 5 Privater Gestaltungsplan Sihlhof

### **Rechtsmittelbelehrung / Schliessung der GV**

- 6 Beanstandungen, Rechtsmittelbelehrung und Schliessung der Gemeindeversammlung

### **A2 ABSTIMMUNGEN, WAHLEN, GEMEINDEVERSAMMLUNGEN**

#### **A2.02.02 Einzelne Gemeindeversammlungen**

Begrüssung, Stimmberechtigte, Wahl Stimmzählende

---

#### **A. Begrüssung und allgemeine Informationen**

Um 20.00 Uhr eröffnet Gemeindepräsident Reto Grau die Gemeindeversammlung und begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger.

Er dankt der Jugendmusik Sihltal für die musikalische Einstimmung, begrüsst den Vertreter der Presse, Markus Hausmann (Zürichsee-Zeitung / Sihltaler) und dankt ihm für eine faire Berichterstattung. Ebenso begrüsst er Remo und Antoine Berger.

Der Gemeindepräsident bittet die Stimmberechtigten folgendes zu beachten: Die Gemeindeversammlung lebt zwar von der Debatte, die Redner werden jedoch ersucht, sich mit kurzen Voten zur Sache zu äussern. Zudem werden die Anwesenden gebeten, der Versammlung bis zum Schluss beizuwohnen und auf Beifallskundgebungen zu verzichten.

Von der Gemeindeversammlung wird eine Audioaufnahme erstellt, um die korrekte Protokollierung zu gewährleisten. Nach dem Erstellen des Protokolls und erfolgter Unterzeichnung wird die Tonaufnahme wieder gelöscht.

Der Gemeindepräsident hält fest, dass die Einladung mittels amtlicher Publikation erfolgte, die Fristen für die Publikation der Gemeindeversammlung eingehalten und die heutigen Traktanden bekannt gegeben wurden. Die Akten zu den traktandierten Vorlagen lagen vorschriftsgemäss bei der Abteilung Präsidiales auf und die detaillierten Unterlagen standen auf der Website der Gemeinde Langnau am Albis zum Download bereit.

Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes sind keine eingegangen.

Stimmberechtigt sind alle über 18-jährigen Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die in Langnau am Albis wohnen. Die Anwesenden, die nicht stimmberechtigt sind, werden gebeten, auf den hintersten Sitzreihen an der Wand Platz zu nehmen.

Das Stimmrecht wird von niemandem bestritten. Beschwerden betreffend Anordnung der Gemeindeversammlung werden keine vorgebracht.

#### **B. Wahl der Stimmzählenden**

Als Stimmzählende werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

- Thomas Kaufmann, Unterrenngstrasse 33, 8135 Langnau am Albis
- Peter Hämmerli, Im Unterrenng 10, 8135 Langnau am Albis / FDP

#### **C. Feststellung Anzahl anwesende Stimmberechtigte**

Anwesend sind 226 Stimmberechtigte (rund 4.88 %) von total 4'631 Stimmberechtigten.

#### **D. Anträge zur Traktandenliste**

Es werden keine Änderungen zur Traktandenliste beantragt.

29

2023-141

**F3 FINANZEN**

**F3.07.04 Rechnungen, Voranschläge**

Budget 2024 - Genehmigung und Festsetzung Steuerfuss

**A. Antrag des Gemeinderats**

1. Das Budget 2024 der politischen Gemeinde Langnau am Albis wird wie folgt genehmigt:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	56'984'900
	Ertrag ohne ordentliche Steuern		
	Rechnungsjahr (2023)	Fr.	31'078'800
	<u>zu deckender Aufwandsüberschuss</u>	Fr.	<u>-25'906'100</u>
Investitionsrechnung:			
. Verwaltungsvermögen	Ausgaben	Fr.	12'404'000
	Einnahmen	Fr.	-273'000
	<u>Nettoinvestitionen</u>	Fr.	<u>12'131'000</u>
. Finanzvermögen	Ausgaben	Fr.	3'000'000
	Einnahmen	Fr.	
	<u>Nettoinvestitionen</u>	Fr.	<u>3'000'000</u>

2. Der Steuerfuss der politischen Gemeinde Langnau am Albis wird für das Jahr 2024 auf 106% (Vorjahr 106%) des einfachen Gemeindesteuerertrages festgelegt.

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)		Fr.	24'945'283
Erfolgsrechnung	zu deckender Aufwandsüberschuss	Fr.	-25'906'100
	Steuerertrag bei 106%	Fr.	26'442'000
	<u>Ertragsüberschuss</u>	Fr.	<u>535'900</u>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

**B. Antrag der RPK**

1. Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Langnau am Albis in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 3. Oktober 2023 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

<b>Erfolgsrechnung</b>	Gesamtaufwand	Fr.	56'984'900
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	31'078'800
	<b><u>zu deckender Aufwandsüberschuss</u></b>	<b>Fr.</b>	<b><u>-25'906'100</u></b>
<b>Investitionsrechnung</b>			
<b>Verwaltungsvermögen</b>	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	12'404'000
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	273'000
	<b><u>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</u></b>	<b>Fr.</b>	<b><u>-12'131'000</u></b>
<b>Investitionsrechnung</b>			
<b>Finanzvermögen</b>	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	3'000'000
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	
	<b><u>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</u></b>	<b>Fr.</b>	<b><u>-3'000'000</u></b>



7. Dezember 2023

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Langnau am Albis finanzrechtlich 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 Langnau am Albis entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

## 2. Antrag zum Steuerfuss

<b>Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)</b>		<b>Fr.</b>	<b>24'945'283</b>
<b>Steuerfuss</b>		<b>%</b>	<b>106</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	zu deckender Aufwandsüberschuss	Fr.	-25'906'100
	Steuerertrag bei 106%	Fr.	26'442'000
	<b>Ertragsüberschuss (+) /</b>		
	<b>Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>535'900</b>

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2024 auf 106% (Vorjahr 106%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

## C. Erläuterungen des Gemeinderats und der RPK sowie Anträge der Stimmberechtigten

Der Vorsteher Finanzen / Steuern, Beat Husi, erläutert den Stimmberechtigten die Vorlage.

**Raphael Meyer**, Präsident der Rechnungsprüfungskommission (RPK), erläutert den Antrag der RPK.

Es werden keine Anträge gestellt.

**Werner Zuber** empfiehlt vom An- und Umbau an der Neuen Dorfstrasse 12 abzusehen, stellt aber keinen konkreten Antrag.

## D. Abstimmung

### *Schlussabstimmung Budget*

Die Vorlage wird mit vereinzelt Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt.

### *Schlussabstimmung Steuerfuss*

Die Vorlage wird mit vereinzelt Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt.

### *Schlussabstimmung Budget und Steuerfuss*

Die Vorlagen werden ohne Gegenstimmen und vereinzelt Enthaltungen genehmigt.

## Gemeindeversammlung

7. Dezember 2023

### BESCHLUSS:

1. Das Budget 2024 der politischen Gemeinde Langnau am Albis wird wie folgt genehmigt:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	56'984'900
	Ertrag ohne ordentliche Steuern		
	Rechnungsjahr (2023)	Fr.	31'078'800
	zu deckender Aufwandsüberschuss	Fr.	-25'906'100
Investitionsrechnung:			
. Verwaltungsvermögen	Ausgaben	Fr.	12'404'000
	Einnahmen	Fr.	-273'000
	Nettoinvestitionen	Fr.	12'131'000
. Finanzvermögen	Ausgaben	Fr.	3'000'000
	Einnahmen	Fr.	
	Nettoinvestitionen	Fr.	3'000'000

2. Der Steuerfuss der politischen Gemeinde Langnau am Albis wird für das Jahr 2024 auf 106% (Vorjahr 106%) des einfachen Gemeindesteuerertrages festgelegt.

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)		Fr.	24'945'283
Erfolgsrechnung	zu deckender Aufwandsüberschuss	Fr.	-25'906'100
	Steuerertrag bei 106%	Fr.	26'442'000
	Ertragsüberschuss	Fr.	535'900

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

3. Protokollauszug an:

- Rechnungsprüfungskommission (via Business-Drive)
- Schulpflege
- Bau- und Werkkommission
- Sozialbehörde
- alle Abteilungsleitungen
- Finanzen (A)

Versand:  
Nor-bk

**A. Antrag des Gemeinderats**

1. Der Objektkredit für den Neubau einer Notunterkunft an der Birkenstrasse 4 von Fr. 1'135'250 wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine allfällige Bauteuerung oder -verbilligung zwischen dem Aufstellen des Kostenvoranschlags (Preisstand Oktober 2021) und der Bauausführung ergibt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

**B. Antrag der RPK**

Die RPK hat die Vorlage geprüft. Bei der Prüfung berücksichtigt die RPK die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle Angemessenheit. Die Vorlage wird für in Ordnung befunden.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage gemäss dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

**C. Erläuterungen des Gemeinderats und der RPK sowie Anträge der Stimmberechtigten**

Der Vorsteher Soziales / Gesundheit, Patrick Grassler, und der Vorsteher Liegenschaften / Sicherheit, Virgil Keller, erläutern den Stimmberechtigten die Vorlage.

Raphael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission (RPK), erläutert den Antrag der RPK.

**Daniel Christen** stellt einen Rückweisungsantrag, zieht diesen aber im Laufe der Diskussion wieder zurück.

**D. Abstimmung**

*Schlussabstimmung*

63 Stimmberechtigte stimmen der Vorlage zu. Die eindeutig grosse Mehrheit lehnt sie ab. Einzelne enthalten sich der Stimme.

**BESCHLUSS:**

1. Der Objektkredit für den Neubau einer Notunterkunft an der Birkenstrasse 4 von Fr. 1'135'250 wird abgelehnt.

## **Gemeindeversammlung**

7. Dezember 2023

### 2. Protokollauszug an:

- Rechnungsprüfungskommission (via Business-Drive)
- Leiter Finanzen
- Leiter Soziales
- Leiter Liegenschaften (A)

Versand:  
nor-bk



**P2 PLANUNG, RAUMORDNUNG**

**P2.02.02 Bau- und Zonenordnung, Zonenplan**

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Sihlhof

---

**A. Antrag des Gemeinderats**

1. Die Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4, umfassend den entsprechenden Auszug der Bau- und Zonenordnung, Bericht zu den Einwendungen, den Siedlungs- und Landschaftsplan, den Erläuternden Bericht, den Waldabstandslinienplan und den Zonenplan (Ausschnitt) je datiert vom 15. August 2023 wird zugestimmt.
2. Der Baudirektion Kanton Zürich wird beantragt, diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Einzonung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.

**B. Antrag der RPK**

Da die Vorlage keinen Einfluss auf den Finanzhaushalt hat, verzichtet die RPK auf eine Stellungnahme.

**C. Erläuterungen des Gemeinderats und der RPK sowie Anträge der Stimmberechtigten**

Der Vorsteher Bau / Umwelt, Lorenz Rey, erläutert den Stimmberechtigten die Vorlage.

Die Diskussionen über das Traktandum 3 «Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Sihlhof» und Traktandum 4 «Privater Gestaltungsplan Sihlhof» erfolgen aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit gemeinsam.

Es werden folgende Anträge gestellt:

**Daniel Béguin** findet es eine gute Sache, dass Fläche für das Gewerbe geschaffen wird. Die Gemeinde Langnau kommt aber finanziell schlecht weg. Die private Firma bekommt über CHF 3 Millionen geschenkt. Der Kanton bekommt bei einer Umzonung eine Mehrwertabgabe. Man soll dies für die Gemeinde ebenfalls einfordern. Daher stellt er den Antrag, dass die Gemeindeversammlung der Zonenänderung im Sihlhof nur unter der Bedingung zustimmt, dass der Grundstückbesitzer der Gemeinde eine Entschädigung bezahlt in der gleicher Höhe wie die kantonale Mehrwertabgabe.

**Gemeinderat Beat Husi** erläutert aus juristischer Sicht, warum keine kommunale Mehrwertabschöpfung erfolgen kann. Das Gebiet war bisher eine Nichtbauzone. Erst mit der Richtplanänderung auf kantonaler Ebene im Jahr 2014 wurde eine Einzonung ermöglicht. Das das Grundstücke irgendwann vor 60 Jahren überbaut worden ist und dass es als Freihaltezone bezeichnet worden ist, ist heute völlig irrelevant. Relevant ist, dass es bisher keine Bauzone war und nun eine Einzonung erfolgt. Bei einer Einzonung, im Gegensatz zu einer Umzonung, gibt es eine kantonale Mehrwertabgabe. Für eine kommunale Mehrwertabgabe gibt es keine Rechtsgrundlage.

**Gemeindepräsident Reto Grau** weist darauf hin, dass die Firma Berger die Erschliessungskosten massgeblich mitfinanzieren wird.

7. Dezember 2023

### D. Abstimmung

Abstimmung über den Änderungsantrag von Daniel Béguelin:  
«Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Zonenänderung im Sihlhof erfolgt nur unter der Bedingung, dass der Grundstückbesitzer der Gemeinde eine Entschädigung in der gleichen Höhe wie die kantonale Mehrwertabgabe bezahlt»

Der Antrag wird grossmehrheitlich abgelehnt. Er erhält nur eine «Ja»-Stimme.

#### Schlussabstimmung

Die Vorlage wird mit vereinzelt Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt.

### BESCHLUSS:

1. Die Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4, umfassend den entsprechenden Auszug der Bau- und Zonenordnung, Bericht zu den Einwendungen, den Siedlungs- und Landschaftsplan, den Erläuternden Bericht, den Waldabstandslinienplan und den Zonenplan (Ausschnitt) je datiert vom 15. August 2023 wird zugestimmt.
2. Der Baudirektion Kanton Zürich wird beantragt, diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Einzonung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.
4. Protokollauszug an:
  - Rechnungsprüfungskommission (via Business-Drive)
  - Ortsplanungsausschuss
  - Bau- und Werkkommission
  - Hochbau und Planung (A)

Versand:  
nor-bk

**A. Antrag des Gemeinderats**

1. Dem privaten Gestaltungsplan Sihlhof, bestehend aus Situationsplan 1:500 und Bestimmungen, vom 15. August 2023 wird zugestimmt.
2. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 15. August 2023 zum privaten Gestaltungsplan wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4 bleibt vorbehalten.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Sihlhof vom 15. August 2023 zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

**B. Antrag der RPK**

Da die Vorlage keinen Einfluss auf den Finanzhaushalt hat, verzichtet die RPK auf eine Stellungnahme.

**C. Erläuterungen des Gemeinderats und der RPK sowie Anträge der Stimmberechtigten**

Der Vorsteher Bau / Umwelt, Lorenz Rey, erläutert den Stimmberechtigten die Vorlage.

Die Diskussionen über das Traktandum 3 «Privater Gestaltungsplan Sihlhof» und Traktandum 4 «Privater Gestaltungsplan Sihlhof» erfolgen aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit gemeinsam.

Die Protokollierung der Diskussion erfolgt unter Traktandum 3 «Privater Gestaltungsplan Sihlhof».

**D. Abstimmung**

*Schlussabstimmung*

Die Vorlage wird mit vereinzelt Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt.

## Gemeindeversammlung

7. Dezember 2023

### BESCHLUSS:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Sihlhof, bestehend aus Situationsplan 1:500 und Bestimmungen, vom 15. August 2023 wird zugestimmt.
2. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 15. August 2023 zum privaten Gestaltungsplan wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4 bleibt vorbehalten.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Sihlhof vom 15. August 2023 zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Protokollauszug an:
  - Rechnungsprüfungskommission (via Business-Drive)
  - Ortsplanungsausschuss
  - Bau- und Werkkommission
  - Hochbau und Planung (A)

Versand:  
nor-bk

### A2 ABSTIMMUNGEN, WAHLEN, GEMEINDEVERSAMMLUNGEN

#### A2.02.02 Einzelne Gemeindeversammlungen

##### Beanstandungen, Rechtsmittelbelehrung und Schliessung der Gemeindeversammlung

### A. Beanstandungen zur Geschäftsführung oder den Abstimmungen

Der Gemeindepräsident stellt der Gemeindeversammlung die Frage, ob jemand gegen die Geschäftsführung oder gegen die Abstimmungen Einwendungen zu erheben habe. Dann müsse er sich jetzt zu Wort melden.

Es werden keine Beanstandungen vorgebracht.

### B. Rechtsmittel

Der Gemeindepräsident informiert die Stimmberechtigten über folgende Rechtsmittel:

Gegen die Beschlüsse kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen,

- wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung, sofern sie in der Versammlung gerügt wurden, **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechts-sachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a Abs. 1 und 2 sowie § 22 Abs. 1 VRG)
- und im Übrigen **innert 30 Tagen** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Das Protokoll wird innert sechs Tagen verfasst und kann anschliessend auf der Webseite [www.langnauamalbis.ch](http://www.langnauamalbis.ch) oder auf Voranmeldung in der Abteilung Präsidiales im Gemeindehaus eingesehen werden.

### C. Schliessung der Gemeindeversammlung

Die Versammlung wird durch den Gemeindepräsidenten um 22.30 Uhr geschlossen.

## Gemeindeversammlung

7. Dezember 2023

Für die Richtigkeit:



Brigitte Künzle, Sachbearbeiterin Präsidiales

Genehmigung des Protokolls mit GRB 2023-264 vom 19. Dezember 2023:

### Gemeinderat Langnau am Albis



Reto Grau  
Präsident



Rahel Nötzli  
Stv. Gemeindeschreiber