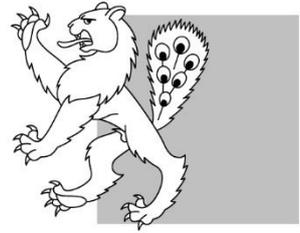


**Gemeinde Fällanden**  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



# **Anträge und Weisungen**

Gemeinde Fällanden

**Gemeindeversammlung  
vom Mittwoch, 29. November 2023**

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Gebührenverordnung; Teilrevision .....  | 4  |
| Abschied der Rechnungsprüfungskommission .....  | 6  |
| Bau- und Zonenordnung; Teilrevision; Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) .....                        | 7  |
| Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten, Fällanden; Genehmigung<br>Bauabrechnung ..... | 10 |
| Abschied der Rechnungsprüfungskommission .....  | 12 |
| Provisorische Schulbauten Schulanlage Bommern, Pfaffhausen; Bewilligung Objektkredit                    | 13 |
| Abschied der Rechnungsprüfungskommission .....  | 21 |
| Budget 2024; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses.....  | 22 |
| Abschied der Rechnungsprüfungskommission .....  | 26 |

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Fällanden werden eingeladen, am

**Mittwoch, 29. November 2023, 19.30 Uhr**  
**im Kultur- und Begegnungszentrum Zwicky-Fabrik,**  
**Wigartenstrasse 13, 8117 Fällanden**

an der Gemeindeversammlung zur Behandlung der folgenden Geschäfte teilzunehmen. Im Falle eines Versammlungsabbruchs wird als Ersatztermin der 6. Dezember 2023, 19.30 Uhr, festgelegt.

### **Traktanden**

1. Gebührenverordnung; Teilrevision
2. Bau- und Zonenordnung; Teilrevision; Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
3. Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten, Fällanden; Genehmigung Bauabrechnung
4. Provisorische Schulbauten Schulanlage Bommern, Pfaffhausen; Bewilligung Objektkredit
5. Budget 2024; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
6. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Broschüren mit den Anträgen und Weisungen können mindestens zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung von der Gemeindefaellanden.ch heruntergeladen werden. Einige Exemplare liegen auch beim Haupteingang des Gemeindehauses auf. Für die Zustellung per Post ist die Abteilung Präsidiales, Telefon 043 355 35 55 oder [praesidiales@faellanden.ch](mailto:praesidiales@faellanden.ch), zu kontaktieren.

Die Akten liegen ab dem Datum der Publikation (Freitag, 27. Oktober 2023) während der Öffnungszeiten des Gemeindehauses in der Abteilung Präsidiales zur Einsicht auf und sind gleichzeitig auf der Gemeindefaellanden.ch verfügbar.

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Stimmberechtigt sind Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt und ihren politischen Wohnsitz in der Gemeinde Fällanden haben. Personen, die nach Art. 369 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs entmündigt wurden, sind nicht stimmberechtigt.

Zur Gemeindeversammlung sind alle interessierten Personen als Zuhörerinnen und Zuhörer eingeladen. Für sie sind separate Plätze reserviert.

Gemeinderat Fällanden

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die detaillierten Unterlagen liegen zur Einsicht auf. Informationen rund um die Gemeindeversammlung können auch abgerufen werden unter [www.faellanden.ch](http://www.faellanden.ch).

## **Gebührenverordnung; Teilrevision**

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Teilrevision der Gebührenverordnung der Gemeinde Fällanden wird genehmigt und tritt per 1. Januar 2024 in Kraft.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Sofern sich als Folge von Rekursentscheiden Änderungen an der vorliegenden Verordnung als notwendig erweisen, ist der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu geben.

### **Weisung**

#### **Ausgangslage**

Die aktuelle Gebührenverordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022 genehmigt und trat per 1. Juli 2022 in Kraft. Aufgrund von Anpassungen im übergeordneten Recht des kantonalen Bürgerrechtsgesetzes muss die kommunale Gebührenverordnung ebenfalls angepasst werden.

#### **Rechtliche Rahmenbedingungen für Gebühren**

Gebühren sind öffentliche Abgaben. Sie müssen für bestimmte Leistungen der Verwaltung bezahlt werden und dürfen höchstens kostendeckend sein. Das bundesrechtlich verankerte Legalitätsprinzip verlangt, dass die Grundlagen der Gebührenerhebung von den Stimmberechtigten festgelegt werden. Dasselbe gibt die zürcherische Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 in Art. 38 und Art. 126 vor.

Die Gemeinden erheben ihre selbst festgelegten Gebühren und solche, die direkt auf übergeordnetem Recht beruhen. In diesen Fällen ist die Gemeinde zur Gebührenerhebung verpflichtet und hat in der Berechnung kaum oder keinen eigenen Spielraum.

Den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe und die Bemessungsgrundlage können die Gemeinden unter Beachtung des Abgaberechts wie des Verursacher-, des Kostendeckungs- sowie des Äquivalenzprinzips selber festsetzen. Das Verursacherprinzip stammt aus dem Umweltrecht und besagt, dass Kosten umweltrechtlicher Massnahmen der Verursacherin bzw. dem Verursacher überbunden werden sollen. Mit dem Kostendeckungsprinzip wird sichergestellt, dass der Gebührenertrag die Gesamtkosten in einem bestimmten Verwaltungsbereich nicht oder nur geringfügig übersteigt. Das Äquivalenzprinzip konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip und das Willkürverbot (Art. 5 Abs. 2 sowie Art. 8 und Art. 9 der Bundesverfassung) für den Bereich der Kausalabgaben. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Die Gebühren bemessen sich daher nicht an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, sondern sind ein für alle gleiches Entgelt für bestimmte staatliche Leistungen.

Die Anforderungen des Abgaberechts bedeuten, dass die rechtliche Grundlage zumindest Art und Gegenstand der Abgabe, den Kreis der Abgabepflichtigen und die Bemessungsgrundlage für die Abgabe festhalten muss. Dies findet durch den Erlass der Verordnung durch die

Gemeindeversammlung statt. Im Anschluss daran legt der Gemeinderat im Rahmen der in der Gebührenverordnung statuierten Bemessungsgrundlagen die Höhen der Gebühren im Einzelnen fest und publiziert dieses Gebührenreglement im amtlichen Publikationsorgan.

### **Erwägungen**

In der vorliegenden Teilrevision der Gebührenverordnung werden nur die gemäss der neuen kantonalen Bürgerrechtsgesetzgebung zwingend erforderlichen Anpassungen vorgenommen sowie einzelne Schreibweisen korrigiert.

#### *Anpassungen in der gesamten Gebührenverordnung*

In der gesamten Gebührenverordnung wird die Schreibweise von «Franken» in «CHF» geändert.

#### *Bürgerrecht*

Es werden die neuen Begrifflichkeiten der kantonalen Bürgerrechtsgesetzgebung sowie die Anpassungen in der Gebührengestaltung übernommen. Neu gibt es bei der Gebührengestaltung keine Unterscheidung mehr zwischen Bewerberinnen mit und ohne Aufnahmepflicht. Bei der Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Schweizerinnen und Schweizer richtet sich die Gebühr nach den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung. Für Bewerberinnen und Bewerber, die das 20. Altersjahr noch nicht vollendet haben, fällt keine Gebühr an.

Somit sind Anpassungen in den nachfolgenden Artikeln der Gebührenverordnung erforderlich:

### **Art. 33 Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Ausländerinnen und Ausländer**

<sup>1</sup> Die Gebühren für die Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Ausländerinnen und Ausländer richten sich nach den Bestimmungen ~~der kantonalen Bürgerrechtsgesetzgebung für die Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der kantonalen Bürgerrechtsverordnung.~~

<sup>2</sup> Die Gebühr beträgt pro Person maximal ~~CHF 1'500 Franken.~~

<sup>3</sup> ~~Für Bewerberinnen und Bewerber, zu deren Aufnahme die Gemeinde verpflichtet ist, beträgt die Gebühr pro Person maximal 500 Franken.~~

<sup>3 4</sup> Die Bewerberinnen und Bewerber tragen die Kosten für einen allfälligen Sprach- und/oder Grundkenntnistest.

### **Art. 34 Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Schweizerinnen und Schweizer**

<sup>1</sup> Die Gebühren für die Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Schweizerinnen und Schweizer richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bürgerrechtsgesetzgebung.

<sup>2 1</sup> Die Gebühr für die Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Schweizerinnen und Schweizer beträgt pro Person maximal ~~CHF 400 Franken.~~

<sup>3 2</sup> ~~Schweizerinnen und Schweizer Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger~~, die seit zehn Jahren unterbrochen in der Gemeinde wohnen, entrichten keine Gemeindeeinbürgerungsgebühr.

<sup>4 3</sup> Die Entlassung aus dem Gemeindebürgerrecht ist gebührenfrei.

## Art. 35 Gemeinsame Bestimmungen

<sup>1</sup> Werden minderjährige Kinder in ~~das Einbürgerungsgesuch die Einbürgerung~~ der Eltern oder eines Elternteils einbezogen, erhebt die Gemeinde keine Gebühr.

<sup>2</sup> Hat die Bewerberin oder der Bewerber das 25. Altersjahr noch nicht ~~vollendet zurückgelegt~~, zahlt sie oder er die halbe Gebühr.

<sup>3</sup> Hat die Bewerberin oder der Bewerber das 20. Altersjahr noch nicht vollendet, zahlt sie oder er keine Gebühr.

<sup>4 3</sup> Zieht die Bewerberin oder der Bewerber das ~~Einbürgerungsgesuch Gesuch~~ zurück, kann die Gemeinde eine Gebühr für den Aufwand erheben.

<sup>5 4</sup> Die Gebühr fällt auch bei einem ablehnenden Entscheid an.

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

### *Ausgangslage*

In der vorliegenden Teilrevision der Gebührenverordnung werden Anpassungen gemacht, die gemäss der neuen kantonalen Bürgerrechtsgesetzgebung zwingend erforderlich sind. Ausserdem werden einzelne Schreibweisen korrigiert. Die Änderungen sind redaktioneller Natur und nicht von finanzpolitischer Bedeutung.

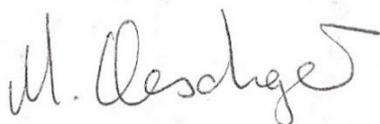
### *Antrag und Empfehlung*

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Teilrevision der Gebührenverordnung anzunehmen.

Fällanden, 28. September 2023

Für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident



Martin Oeschger

Der Aktuar



Daniel Lienhard

## **Bau- und Zonenordnung; Teilrevision; Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), wird genehmigt.

### **Weisung**

#### **Ausgangslage**

Am 1. März 2017 trat die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch harmonisiert werden. Die Änderungen in den einzelnen Gemeinden werden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben. Für die Umsetzung der Harmonisierung haben die Gemeinden bis Ende Februar 2025 Zeit.

Mit Beschluss vom 19. Januar 2021 resp. 1. Juni 2021 und auf Empfehlung des Planungsbüros hat der Gemeinderat beschlossen, die Revision der Bau- und Zonenordnung in drei Revisionspaketen zu überarbeiten. Ausgehend von vergleichbaren, aktuellen Planungen wurden mit Beschluss vom 14. März 2023 die Revisionspakete nochmals neu gegliedert und dabei vor allem das Revisionspaket 3, Gesamtrevision BZO, weiter aufgeteilt. Dies erfolgte mit dem Ziel, überschaubare Vorlagen zu erarbeiten und schrittweise Beschlüsse zu erhalten, die inhaltlich aufeinander abgestimmt sind.

In der Zwischenzeit wurde das Revisionspaket 1, Mehrwertausgleich (Änderung BZO und Verordnung), an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2022 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0067/23 am 2. Februar 2023 von der Baudirektion genehmigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision, Revisionspaket 2a, werden vor allem die übergeordneten Vorgaben in die Bau- und Zonenordnung (BZO) überführt und die Erkenntnisse aus der Anwendung der bestehenden BZO umgesetzt.

Die Änderungen betreffen insbesondere:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- Bereinigung und Klärung von Bestimmungen, die in der Praxisanwendung erläutert werden müssen;
- Aufhebung von Bestimmungen, die aufgrund von geändertem übergeordnetem Recht bereits in einem anderen Gesetz geregelt sind.

Es handelt sich um eine formelle Teilrevision, mit der keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Gewisse Bezeichnungen haben jedoch Auswirkungen auf die Bauvorschriften. Trotz der Harmonisierung ist die Auslegung des Gesetzes immer noch kantonale Angelegenheit. Mit dieser vorgezogenen Einführung der neuen Baubegriffe kann die übergeordnete Forderung entkoppelt werden von strategischen und politischen Themen. Im Sinne der zu gewährleistenden Planbeständigkeit soll mit dieser formellen Teilrevision der Handlungsspielraum für die kommenden Revisionspakete nicht eingeschränkt werden. Die Gemeinde

erhält damit eine Bau- und Zonenordnung, die der aktuellen übergeordneten Rechtsgrundlage entspricht.

### *Neue Baubegriffe*

Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe:

- Massgebendes Terrain;
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten);
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile);
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite);
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe);
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse);
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich);
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer).

Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist IVHB-konform.

### **Erwägungen**

Die einzelnen Themen wurden von der Arbeitsgruppe, bestehend aus Christian Rossmann, Gemeinderat und Vorsteher Ressort Hochbau, Christine Enzmann, Mitglied Baukommission, Barbara Gerber, Fachverantwortliche Hochbau, sowie Stefan Schubert und Rolf Keller vom Planungsbüro Planpartner AG, intensiv diskutiert.

Neben den Anpassungen, die zwingend vorgenommen werden müssen, empfiehlt die Arbeitsgruppe folgende Ergänzungen bzw. Anpassungen:

- Erhalt 1/3 Dachaufbauten in Kernzonen, Umsetzung nPBG (1/2 der Fassadenlänge) in den übrigen Zonen;
- Keine Anpassung der Grenzabstände bei vorspringenden Gebäudeteilen, Umsetzung gemäss nPBG;
- Keine Korrektur des Höhenmasses bei Fassadenhöhe Schrägdach;
- Einführung Sonderregelung Fassadenhöhe Flachdach (neu Art. 28a BZO) für transparente und offene Brüstungen (§ 278 PBG);
- Keine spezielle Regelung zur Dachgestaltung, Beurteilung im Bewilligungsverfahren;
- Keine Anpassung der Baumassenziffer, aufgrund Änderung anrechenbare Grundstücksfläche;
- Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) in Gewerbezonem;
- Spezialregelung für Dachaufbauten bei Flachdächern in Hanglagen.

Zusätzlich zu den durch die IVHB bedingten Änderungen sollen mit dieser Teilrevision BZO neue Bestimmungen zur Gestaltung von Stützmauern, neu Art. 30a Abs. 3 BZO, und zu den Abständen von Einfriedigungen gegenüber öffentlichem Grund, neu Art. 30b Abs. 4 BZO, eingeführt werden.

### *Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung*

Die Unterlagen – Synoptische Darstellung der Bauordnung und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV – wurden am 20. April 2023 dem Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 16. Juni 2023 teilt das ARE mit, dass die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen ist. Unter Berücksichtigung kleinerer Anpassungen und redaktioneller Korrekturen wurde die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Anzupassen sind insbesondere folgende Artikel:

- Aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzesgrundlage (Art. 18a des Raumplanungsgesetzes) muss mit der Teilrevision Art. 40 Abs. 1 BZO betreffend die Einordnung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Kernzonen gestrichen werden.
- Bezugnehmend auf die Verkehrserschliessungsverordnung darf der vorgeschlagene Art. 30a Abs. 4 BZO nicht in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden.

In der Zwischenzeit wurden die Bau- und Zonenordnung und der Planungsbericht unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Auflagen überarbeitet.

### *Öffentliche Auflage und Anhörung*

Mit Beschluss vom 18. April 2023 hat der Gemeinderat die Vorlage zur Teilrevision der BZO, Neue Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 28. April 2023 bis 27. Juni 2023 öffentlich aufgelegt und digital auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

### *Einwendungen*

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

### **Rechtliches**

Gemäss Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Gemeinde Fällanden ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung zuständig.

# Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten, Fällanden; Genehmigung Bauabrechnung

## Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- Die Abrechnung des Baukredits für den Neubau der Kindergärten und Tagesstrukturen beim Schulhaus Lätten, Fällanden, mit Minderkosten von CHF 440'953.70 (-3.6 %) wird genehmigt.

## Weisung

### Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 26. November 2017 haben die Fälländer Stimmberechtigten für den Neubau der Kindergärten und Tagesstrukturen beim Schulhaus Lätten, Fällanden, einen Gesamtkredit von CHF 12.4 Mio. inkl. MWST bewilligt.

### Erwägungen

Die Schulpflege hatte 2014 entschieden, dass das Neubauprojekt Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten mit einem Totalunternehmer und über einen Gesamtleistungswettbewerb umgesetzt werden soll. Neben den fixen Kosten für das bezugsfertige Objekt bietet die Zusammenarbeit mit einem Totalunternehmer den grossen Vorteil, dass die Bauherrschaft nur einen einzigen Ansprechpartner hat. Dies vereinfacht die Prozesse während der Bauphase und auch die finale Bauabrechnung.

Die Aufwendungen für den Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten wurden in der Bauabrechnung zusammengefasst. Diese präsentiert sich wie folgt:

| Objektkredit CHF 12.4 Mio.                    | Weisung<br>26. November 2017<br>ausgewiesene<br>Kosten<br>CHF inkl. MwSt. | Abgerechnete<br>Kosten<br>CHF inkl. MwSt. | Über/ Unter-<br>schreitung<br>CHF inkl. MwSt. | Abweichung<br>in Prozent<br>zum<br>Baukredit<br>(12.4 Mio.) |
|---|---|---|---|---|
| Bausumme/Abrechnung TU                        | 10'932'000.00   | 11'119'561.10                             | 187'561.10                                    | -1.51   |
| Bauherrenvertretung                           | 300'000.00  | 297'539.07                                | -2'460.93                                     | 0.02  |
| Experten                                      | 100'000.00  | 34'390.85                                 | -65'609.15                                    | 0.53  |
| Versicherungen und Gebühren                   | 200'000.00  | 3'650.90                                  | -196'349.10                                   | 1.58  |
| Archäologische Grabungen                      | 250'000.00  | 14'882.75                                 | -235'117.25                                   | 1.90  |
| Reserven                                      | 618'000.00  | 489'021.63                                | -128'978.37                                   | 1.04  |
| Kredit/Abrechnung Baukredit                   | 12'400'000.00   | 11'959'046.30                             | -440'953.70                                   | 3.56  |
| <b>Saldo zum Objektkredit (CHF 12.4 Mio.)</b> |   | <b>-440'953.70</b>                        |   |   |

Die Abrechnung des Gesamtkredits für den Neubau der Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten schliesst mit Minderkosten von CHF 440'953.70 bzw. einer Kostenunterschreitung von 3.6 % ab.

### Begründung der Abweichungen

- Lediglich im Bereich der Bausumme ist eine marginale Überschreitung zu verzeichnen. In allen anderen Bereichen wurden die Budgetpositionen zum Teil deutlich unterschritten.

- Im Vertrag mit dem Totalunternehmer wurde vor Baubeginn geregelt, dass sämtliche Gebühren und Versicherungen, mit Ausnahme der Bauherrenhaftpflichtversicherung, über den Totalunternehmer abgerechnet werden. Dank dieser vertraglichen Vereinbarung konnten bei der Position Gebühren und Versicherungen CHF 196'349.10 eingespart werden.
- Auf dem Perimeter des Neubaus wurden entgegen den Erwartungen keine Funde von archäologischem Interesse gemacht. Die von den kantonalen Archäologen vor Baubeginn vorgenommenen Probegrabungen verliefen alle ergebnislos. Dadurch wurde das Budget in der Position Archäologische Grabungen um CHF 235'117.52 entlastet.
- Während der gesamten Bauphase wurde laufend darauf geachtet, dass Ausführungsfehler frühzeitig erkannt und Bauschäden vermieden werden konnten. Für das Controlling wurde von der damaligen Schulgemeinde eigens ein Baufachmann angestellt, der sicherstellte, dass die geforderte Bauqualität erreicht wurde, was zu Einsparungen in diversen Bereichen führte.

Der bewilligte Objektkredit von CHF 12.4 Mio. wurde in der Konsequenz nicht voll ausgeschöpft. Gemäss Schlussabrechnung belaufen sich die Gesamtkosten für das Projekt auf CHF 11'959'046.30, womit der bewilligte Objektkredit um CHF 440'953.70 unterschritten wird.

#### *Abschluss der Bauarbeiten*

Der für März 2020 geplante Bezug des Neubaus Kindergärten und Tagesstrukturen (inklusive Mehrzweckgebäude und Tiefgarage) erfolgte zwar planmässig, wegen der Pandemie und den dadurch unterbrochenen Lieferketten verzögerte sich allerdings die vollständige Übergabe durch den Totalunternehmer. Zudem wurde bei der Abnahme auf diverse Mängel hingewiesen, die noch zu beheben waren, um den geforderten Qualitätsstandard zu erreichen. In der Konsequenz erfolgten seitens der Schulgemeinde bis Juni 2022 nur Teilabnahmen. Mit dem Ziel, dass der Totalunternehmer alle Mängel beheben muss und die geschuldeten Leistungen in vollem Umfang erbringt, musste zur Unterstützung ab April 2021 eine Baujuristin beigezogen werden. Bemängelt wurde gegenüber dem Totalunternehmer insbesondere die unbefriedigende Aussenraumgestaltung, die Dichte der Gebäudehülle und die falsche Schichtung des Dachs des Mehrzweckgebäudes. Erst Ende August 2022 hatte der Totalunternehmer alle Mängel (inklusive Dachsanierung beim Mehrzweckgebäude) behoben und der Bauherrschaft mängelfreie Objekte übergeben, die den geforderten Qualitätsstandards entsprachen. Durch die verspätete Übergabe und die erst danach erfolgten letzten Zahlungen verzögerte sich die Abrechnung des Baukredits entsprechend.

|              |            |                      |
|--------------|------------|----------------------|
| Bis 2018     | CHF        | 4'201'270.85         |
| 2019–2021    | CHF        | 7'136'437.70         |
| 2022         | CHF        | 621'337.75           |
| <b>Total</b> | <b>CHF</b> | <b>11'959'046.30</b> |

#### **Rechtliches**

Gemäss Art. 16 Ziff. 6 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Genehmigung von Abrechnungen über neue Ausgaben, die von den Stimmberechtigten an der Urne oder an der Gemeindeversammlung beschlossen worden sind.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

### *Ausgangslage*

In der der Urnenabstimmung vom 26. November 2017 hat die Fälländer Stimmbevölkerung für den Neubau von Kindergärten und Tagesstrukturen beim Schulhaus Lätten einen Gesamtkredit in der Höhe von CHF 12.4 Mio. bewilligt.

Die Bauarbeiten waren planmässig im März 2020 abgeschlossen. Wegen der Pandemie und Lieferschwierigkeiten und wegen der dadurch verursachten Unterbrechungen der Lieferkette verzögerte sich die vollständige Übergabe durch den Totalunternehmer. Nach diversen Mängelbehebungen und Nacharbeiten wurde das Objekt Ende August 2022 mängelfrei übergeben. Durch die dadurch verspäteten Zahlungen verzögerte sich die Abrechnung, die nun jedoch vorliegt.

Der Kredit von CHF 12.4 Mio. wurde nicht vollständig ausgeschöpft. Bei abgerechneten Kosten von rund CHF 11.96 Mio. werden die geplanten Kosten um rund CHF 440'000 unterschritten. Obwohl die Bausumme höher ausfiel als budgetiert, konnte durch Minderaufwände in den Sparten Versicherungen und Gebühren, archäologische Grabungen, Experten und Reserven ein positiver Saldo erreicht werden.

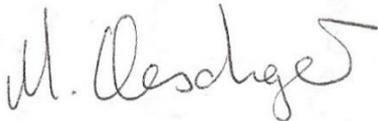
### *Antrag und Empfehlung*

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung Kindergarten und Tagesstrukturen beim Schulhaus Lätten anzunehmen.

Fällanden, 28. September 2023

Für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident



Martin Oeschger

Der Aktuar



Daniel Lienhard

# Provisorische Schulbauten Schulanlage Bommern, Pfaffhausen; Bewilligung Objektkredit

## Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Objektkredit in der Höhe von CHF 3.95 Mio. inkl. MWST für die Errichtung eines Schulraumprovisoriums auf dem Schulareal Bommern in Pfaffhausen wird genehmigt.

## Weisung

### Ausgangslage

Die Gemeinde Fällanden muss in den nächsten 15 Jahren ihre Schulinfrastruktur erneuern und die einzelnen Standorte weiter ausbauen. Vor allem die aus den 70er-Jahren stammenden Schulhäuser in Benglen und Pfaffhausen weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Sie sind nicht behindertengerecht und entsprechen den heutigen energetischen und sicherheitstechnischen Ansprüchen bei weitem nicht mehr.

Durch das kontinuierliche Schülerwachstum reichen die bestehenden Räume nicht mehr aus, es wird zusätzlicher Schulraum benötigt. Die Schule Fällanden zählt heute 1'100 Schülerinnen und Schüler gegenüber rund 840 vor zehn Jahren. Bis in zehn Jahren ist aufgrund heutiger Hochrechnungen ein weiterer Anstieg auf 1'350 Schülerinnen und Schüler zu erwarten.

Angesichts dieser Herausforderungen hat sich die Schulpflege in den letzten Jahren intensiv mit dem Thema Schulraumplanung auseinandergesetzt und eine Strategie für eine nachhaltige und bedürfnisgerechte Umsetzung erarbeitet. Das Wohl der Schulkinder stand bei den Erwägungen immer im Zentrum. Selbstverständlich wurden dabei auch ökonomische und ökologische Aspekte einbezogen.

Um dem aktuellen Wachstum der Schülerzahlen in der Sekundarschule in Benglen zu begegnen und fehlende Arbeitsräume in Pfaffhausen bereitzustellen, soll in Pfaffhausen ein provisorischer Holzmodulbau erstellt werden. Zusätzlich soll dieser Bau für die kommenden Projekte der Schulraumerneuerung über die nächsten 10–15 Jahre als Ausweichfläche verwendet werden können.

## Erwägungen

### *Erneuerungsbedarf bestehender Schulanlagen*

Am dezentralen Schulraumangebot mit drei verschiedenen Standorten in Fällanden, Pfaffhausen und Benglen soll weiterhin festgehalten werden. Über einen Zeitraum von 15 Jahren sollen die verschiedenen Schulanlagen schrittweise erneuert und neu oder ausgebaut werden. In vertieften Machbarkeitsstudien wurden die Standorte Bommern und Buechwis unter dem Beizug von verschiedenen Fachleuten gewissenhaft untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die bestehenden Gebäude nicht durch reine Sanierungsmassnahmen fit für die Zukunft gemacht werden können. Die vorhandenen Raumstrukturen können nur beschränkt an die heutigen Schulraum-Bedürfnisse angepasst werden und die notwendigen energetischen und behindertengerechten Anforderungen wären nur mit dem Einsatz unverhältnismässig hoher Mittel zu erreichen. Eine Erweiterung der Schulanlage Buechwis ist aufgrund der Inventarisierung zusätzlich erschwert.

Um den Schulbetrieb dabei möglichst wenig zu beeinträchtigen, erfolgt die Erneuerung in Etappen, beginnend mit dem Errichten eines zweckdienlichen Schulprovisoriums auf der Schulanlage Bommern in Pfaffhausen. Dieses soll bis zum Beginn des Schuljahrs 2024/2025 bezugsbereit sein und rund 10 bis 15 Jahre als Schulraumerweiterung und Ausweichfläche genutzt werden.



Luftbild Schulanlage Bommern

#### *Klassenzuwachs Sekundarschule Benglen*

Die Schulanlage Buechwis in Benglen wird – aufgrund des beschränkten Raumangebots – bis zur erfolgten Schulraumerneuerung ausschliesslich durch die Sekundarschule belegt werden. Die Anzahl Sekundarschulklassen ist dort von 9 auf gegenwärtig 13 Klassen im Schuljahr 2023/2024 angestiegen. Es zeichnet sich ab, dass in den folgenden zwei Jahren voraussichtlich nochmals zwei Klassen hinzukommen werden. Dadurch fehlen für die Sekundarstufe mehrere Klassenzimmer.

Die potenziellen Standorte für ein entsprechendes Schulraumprovisorium wurden für die Standorte Benglen und Pfaffhausen durch die Firma planzeit GmbH untersucht und geprüft. Es zeigte sich, dass die Einschränkungen durch Faktoren wie zum Beispiel den Verlauf der Starkstromleitung, den Baumbestand und die Topologie in Benglen sehr gross sind und die Platzierung eines Provisoriums verunmöglichen. Auf dem Areal Bommern zeigte sich hingegen, dass eine Platzierung gut möglich ist. Mit dem Freispielen der aktuell in Benglen durch die Primarschule belegten Räume im Pavillonbau kann der Platzbedarf der Sekundarschule kurz- und mittelfristig gedeckt werden. Aufgrund dieser und weiterer Überlegungen fiel die Wahl für das Schulraumprovisorium auf den Standort Bommern.

Aus diesem Grund werden die heute in Benglen angesiedelten drei Unterstufenklassen ab Sommer 2024 nach Pfaffhausen umziehen und dort in die Primarschule integriert werden. Die beiden Kindergärten in Benglen sind von den Veränderungen nicht tangiert und verbleiben in Benglen.

### *Zusammenlegung Primarschule Bommern und Buechwis*

Der Umzug nach Bommern löst die bestehenden Schwierigkeiten der isolierten Lage der Unterstufe inmitten einer wachsenden Sekundarschule und bringt für die Erst- bis Drittklässler aus Benglen verschiedene Vorteile. So können die Klassen flexibler eingeteilt und Klassengrößen besser ausgeglichen werden. Vor allem stehen den Schülerinnen und Schülern mehr Freiflächen zur Verfügung und sie erhalten die Möglichkeit, mit Gleichaltrigen – über die eigene Klasse hinaus – in Austausch zu kommen, zu lernen und Freundschaften zu schliessen.

Für den längeren Schulweg der Primarschulkinder aus Benglen werden im Rahmen mehrerer Workshops gemeinsam mit den Eltern entsprechende flankierende Massnahmen erarbeitet, um diesen dem Alter angemessen zu gestalten und die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler zu gewährleisten.

Erklärtes Ziel der Schulpflege ist es, mittel- bis langfristig in jedem Ortsteil eine Primarschule zu führen. Die Schulpflege wird die Situation im Rahmen der weiteren Umsetzung der Erneuerung der Schulrauminfrastruktur laufend analysieren und selbstverständlich auch neue Entwicklungen (beispielsweise Tagesschule) mit in die Überlegungen einfließen lassen.

### **Ausschreibung/Vergabe**

Die Ausschreibung der Bauarbeiten für das Provisorium erfolgte im Frühjahr 2023 über die öffentliche Plattform simap. Dort wurde der Auftrag detailliert beschrieben und in Plänen dargestellt. Mit der Firma Baltensperger AG in Winterthur konnte auf diesem Weg ein passender Partner gefunden werden, um einen Modulbau zu erstellen, der allen Anforderungen seitens der Schule entspricht. Der vorab gesteckte Kostenrahmen wird durch das Projekt vorbildlich eingehalten und gewährleistet die Erstellung eines modernen und nachhaltigen temporären Schulgebäudes.

### **Projekt**

Der Standort für das neue Schulgebäude auf dem Areal Bommern wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sorgfältig ausgewählt. Verschiedene Faktoren, wie Einbindung in den Gebäudebestand, Zugänglichkeit, Erschliessungs- und Errichtungskosten, Naturschutz, Schulstrukturen und Betriebsabläufe wie auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Schulanlage, wurden dabei berücksichtigt.



Situationsplan Schulanlage Bommern



Situationsplan Schulanlage Bommern detailliert

Das zweigeschossige Provisorium ergänzt das Schulhausensemble in Bommern und nimmt Rücksicht auf die vorhandene Bebauung. Mit seiner Lage direkt an der Benglenstrasse kann ein wesentlicher Teil des vorderen Pausenplatzes erhalten werden und die wertvollen Bäume bleiben bestehen. Der Eingang ins Gebäude erfolgt vom Pausenplatz aus und ist dadurch auch ideal von den bestehenden Schulgebäuden aus erreichbar.

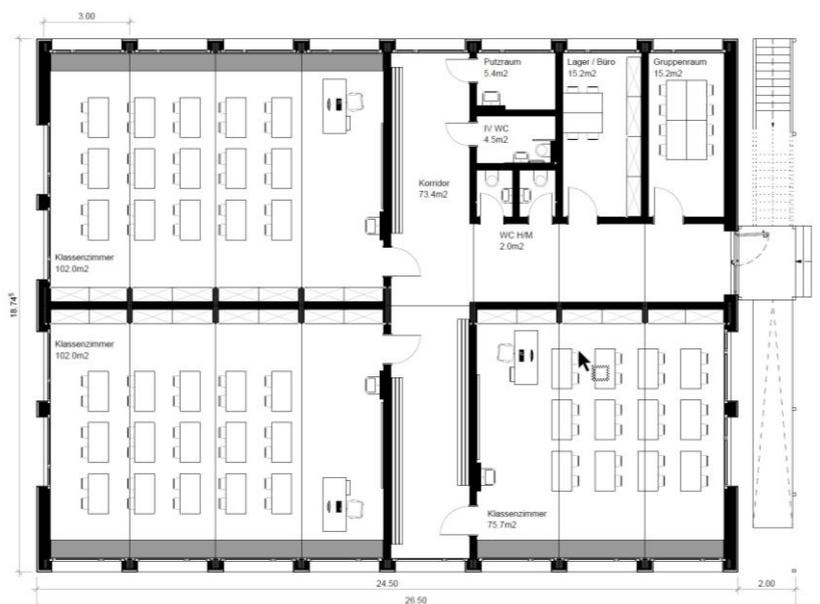
Die Organisation im Inneren ist einfach und zweckmässig und folgt den Regeln eines klassischen Modulbaus. Pro Geschoss sind zwei grosse (93 m<sup>2</sup>) und ein kleineres (72 m<sup>2</sup>) Klassenzimmer angeordnet, ergänzt um je einen Gruppenraum und die notwendigen WC-Anlagen. In den Korridorbereichen finden die Kinder ausreichend Platz, um ihre Garderobe und Taschen unterzubringen.

Das Gebäude wird als kostengünstiger, nachhaltiger Holzbau errichtet. Das Material Holz ist auch an der Fassade und im Innenraum der wichtigste Baustoff und sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ein entspanntes Lernklima.

Das modulare Gebäude kann nach seinem Einsatz in Bommern problemlos abgebaut und an einem anderen Standort mit neuer Nutzung weiterverwendet werden.



Visualisierung/Ansicht von der Benglenstrasse



Grundriss Erdgeschoss

### *Ökologie*

In der Ausschreibung für den Modulbau wurde bewusst auf eine reine Holzbauweise gesetzt und es wurden klare Vorgaben für ökologische Materialien und energetische Nachhaltigkeit gemacht. Aus Kostengründen wurde allerdings auf eine klar zugeschnittene Zertifizierung mittels Nachhaltigkeitsstandard verzichtet, um auf einfache und flexible, dem Modulbaustandard angemessene Lösungen zu setzen.

Um den Energieverbrauch des Gebäudes gering zu halten und überhitzten Klassenzimmern vorzubeugen, wird das Gebäude mit einem eigens für Modulbauten entwickelten einfachen und ökologischen Lüftungssystem ausgestattet, das mit dem Prinzip der Wärmehückgewinnung das Gebäude kühlen, heizen und belüften kann. Somit ist – abgestimmt auf die Umgebungstemperatur – ein behagliches und lernfreundliches Raumklima gewährleistet. Neben den klimatischen Verhältnissen wird mittels dieser Anlage auch eine ideale Raumluftqualität mit kontrolliertem CO<sub>2</sub>-Gehalt der Luft gewährleistet. Ein manuelles Öffnen der Fenster ist dennoch jederzeit möglich.

Die verbauten Materialien entsprechen dem Eco-Standard, sind lösemittel- und formaldehydfrei und gewährleisten eine schadstofffreie Raumluft.

Die Gebäudetechnik ist auf Langlebigkeit ausgerichtet und passt sich den wandelnden klimatischen Bedingungen durch Heizen oder Kühlen an. Die nachhaltige Energieversorgung mittels Photovoltaik-Anlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe spart gegenüber konventionellen Anlagen Betriebskosten und schont die Umwelt.

### *Umgebung*

Die grösste Veränderung im Aussenraum ist die Verlegung des Spielplatzes vom Pausenplatz an der Benglenstrasse an den Rand der Fussballwiese im nördlichen Schulareal. Damit ist dieser weiterhin direkt von der Benglenstrasse her zugänglich und kann ausserhalb der Schulzeiten auch von der Bevölkerung genutzt werden.

Der Pausenplatz wird in seinen reduzierten Abmessungen als solcher weitergenutzt und steht den Primarschulkindern auch zukünftig als Aufenthalts- und Spielfläche zur Verfügung. Zur Benglenstrasse hin wird der verbleibende Grünstreifen unter ökologischen Gesichtspunkten neu gestaltet und der Zugang zum Schulgelände für die Schülerschaft sicher abgeschränkt.

Dem Erhalt des alten Baumbestands auf dem Pausenplatz wird grosse Beachtung geschenkt, damit dieser auch zukünftig den Platz und das neue Schulhaus beschatten und Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten kann.

### **Termine**

Dank Modulbauweise und vorgefertigten Bauelementen wird die Bauphase vor Ort sehr kurz sein. Die Holzmodule weisen einen sehr hohen Vorfertigungsgrad auf. Die fertig ausgebauten Module werden angeliefert und innert weniger Tage zu einem Ganzen zusammengefügt. Das Provisorium wird mit Beginn des Schuljahrs 2024/2025 in Betrieb genommen.

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Projektstart/Ausführungsplanung | Dezember 2023 |
| Produktionsbeginn               | Januar 2024   |
| Baubeginn                       | Februar 2024  |
| Bauvollendung                   | Juli 2024     |
| Bezug                           | August 2024   |

## Kosten

Für den Bau des Provisoriums wird ein Objektkredit von brutto CHF 3.95 Mio. inkl. MWST beantragt.

### Tabellarische Aufstellung der Kosten (in CHF)

| Bezeichnung  | Kosten in CHF<br>inkl. MWST 8.1 % | in % der<br>Gebäude-<br>kosten |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1 Angebotssumme  | 3'123'773.27                      | 79.08                          |
| 2 Verlegung Spielplatz   | 76'865.00                         | 1.95                           |
| 3 Unternehmervariante HLK  | 269'169.00                        | 6.81                           |
| 4 Gebäudeautomation (Option 2)   | 103'616.01                        | 2.62                           |
| 5 Einsparungen Gebäudeautomation (Option 2)<br>Wegfall automatisierte Fensterlüftung | -75'670.00                        | -1.92                          |
| 6 Einsparungen Reduzierung Anzahl Fenster,<br>Zargen und Storen                      | -84'442.32                        | -2.14                          |
| 7 Aussenlift   | 54'050.00                         | 1.36                           |
| 8 Mandat Bauherrenvertretung   | 100'000.00                        | 2.53                           |
| 9 Versicherungen, Gebühren, NK Bauherr   | 50'000.00                         | 1.27                           |
| 10 Reserve   | 332'639.40                        | 8.43                           |
| <b>Total Gebäudekosten</b>   | <b>3'950'000.00</b>               | <b>100.00</b>                  |

\*MWST ab 2024: 8.1 % (bis Ende 2023: 7.7 %)

In der Angebotssumme von CHF 3'123'773.27 ist die komplette betriebliche Ausstattung als Budgetposition eingerechnet. Die Ausstattung kostet rund CHF 264'000. In Bezug auf die Gebäudekosten sind dies rund 6.7 %.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Erläuterungen ist die Projektierungsphase noch nicht vollumfänglich abgeschlossen. Mit einer Reserve von CHF 332'639 (rund 8.43 % in Bezug auf die Gebäudekosten) können mögliche Kosten für Projektanpassungen aufgefangen werden.

### Folgekosten

Für die Erhebung des betrieblichen Sachaufwands werden die Richtwerte des Kantons Zürich eingesetzt. Für allgemeine Hochbauten hat der Kanton Zürich einen Richtwert von 2 % (in Prozent zum Gebäudewert) definiert.

Das temporäre Gebäude ist auf eine Lebensdauer rund 50 Jahren konzipiert und kann nach dem Einsatz auf der Schulanlage Bommern weiterverwendet werden. Die Nutzungsart des Gebäudes bleibt dabei flexibel und der Einsatzort kann frei gewählt werden. So besteht je nach zukünftigen Entwicklungen die Möglichkeit, dieses für andere temporäre Nutzungen in der Gemeinde einzusetzen oder weiterzuverkaufen. Gestützt auf das Gemeindegesetz (GG) resp. die Gemeindeverordnung (VGG) des Kantons Zürich wird das Gebäude als Hochbaute eingestuft und innert 33 Jahren abgeschrieben.

*Tabellarische Aufstellung der betrieblichen Folgekosten (in CHF)*

| Betriebliche Folgekosten pro Jahr     | Kosten in CHF  | in % der Gebäudekosten |
|---------------------------------------|----------------|------------------------|
| Basis: Total Gebäudekosten            | 3'950'000      |                        |
| 1 Sachaufwand                         | 79'000         | 2.00                   |
| 2 Abschreibungen                      | 120'000        | 3.04                   |
| 3 Personalaufwand                     | 44'000         | 1.11                   |
| <b>Total Betriebliche Folgekosten</b> | <b>243'000</b> | <b>6.15</b>            |

**Rechtliches**

Gemäss Art. 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 5'000'000 für einen bestimmten Zweck zuständig, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Die finanzielle Kompetenz des Gemeinderats ist gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziff. 4 begrenzt auf die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 200'000. Somit liegt die Kompetenz für die Bewilligung des Objektkredits für die provisorischen Schulbauten in Pfaffhausen bei der Gemeindeversammlung.

**Zusammenfassung**

Die Gemeinde Fällanden benötigt dringend neuen Schulraum, um den durch das Bevölkerungswachstum kontinuierlich ansteigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen gerecht zu werden und Ausgleichsflächen für die anstehenden Erneuerungen der Schulanlagen Bommern und Buechwis zu schaffen. Dafür soll im Ortsteil Pfaffhausen ein temporäres Schulgebäude errichtet werden, das die bestehende Primarschule erweitert und die notwendigen Räume für einen zeitgemässen Unterricht zur Verfügung stellt.

Mit dieser Massnahme wird die Unterstufe aus dem Ortsteil Benglen für die nächsten Jahre nach Pfaffhausen umziehen und der in Benglen zusätzlich verfügbare Schulraum kann von der stark wachsenden Sekundarschule genutzt werden.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

### *Ausgangslage*

Die Bevölkerungs- und damit auch die Schülerzahlen sind in den letzten zehn Jahren deutlich angestiegen. Der Schulraum in der Gemeinde wird dadurch zunehmend knapp. Ausserdem sind die Schulgebäude insbesondere in Pfaffhausen und Benglen baulich in einem schlechten Zustand. Die Schulpflege hat deshalb bereits im Jahr 2013 Studien zu möglichen Entwicklungen des Schulraums in den beiden Ortsteilen in Auftrag gegeben. Auch die RPK hat schon mehrfach auf die baufällige Infrastruktur und die damit verbundenen Risiken hingewiesen.

Nun wird bereits im Schuljahr 2024/25 der Schulraum für die Sekundarschule in Benglen nicht mehr ausreichen. Um diesen akuten Platzmangel aufzufangen, schlägt die Schulpflege vor, provisorische Schulbauten in Pfaffhausen zu errichten. Dort werden die Primarschüler aus Benglen aufgenommen. Zudem werden dadurch zusätzliche Schulraumreserven zur Verfügung stehen. Die Sekundarschule in Benglen kann dadurch die bisherigen Räume der Primarschule übernehmen.

Die Kosten für die Modulbauten werden gemäss vorliegendem Angebot CHF 3.95 Mio. betragen. Geplant ist, dass diese während rund 15 Jahren benutzt werden können, während die Schulhäuser in Pfaffhausen und Benglen saniert oder neu gebaut werden.

Durch den Umzug der Primarschule Benglen nach Pfaffhausen wird eine suboptimale Lösung angestrebt, da der Schulweg für die Erst- bis Drittklässler deutlich länger sein wird. Dies hätte durch eine rechtzeitige Schulraumplanung verhindert werden können. Da diese nicht erfolgte, muss nun wegen des dringenden Bedarfs an Schulraum diese kurzfristig realisierbare Lösung umgesetzt werden.

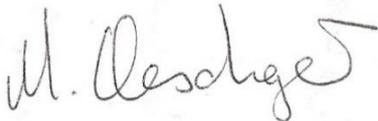
### *Antrag und Empfehlung*

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Objektkredit für die provisorischen Schulbauten in der Schulanlage Bommern zu genehmigen.

Fällanden, 28. September 2023

Für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident



Martin Oeschger

Der Aktuar



Daniel Lienhard

# Budget 2024; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses

## Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Fällanden wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird auf 99 % des voraussichtlichen einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

## Weisung

### Zusammenfassung

#### *Erfolgsrechnung*

Das Budget der Politischen Gemeinde weist in der Erfolgsrechnung bei einem Aufwand von CHF 81'337'200 und einem Ertrag von CHF 82'440'700 einen Ertragsüberschuss von CHF 1'103'500 aus. Eine Einlage in die finanzpolitische Reserve wird aufgrund der Höhe des Ertragsüberschusses nicht vorgenommen. Der mittelfristige Ausgleich gemäss Verordnung wird eingehalten. Weitere Details sind im Budget 2024 auf Seite 15 ersichtlich.

#### *Investitionsrechnung*

Im Verwaltungsvermögen der Investitionsrechnung stehen Einnahmen von CHF 846'700 Ausgaben von CHF 19'587'500 gegenüber, womit die Nettoinvestitionen CHF 18'740'800 betragen. Im Finanzvermögen sind Investitionen von CHF 230'000 vorgesehen.

Im Grundsatz basiert das Budget 2024 auf dem Orientierungsschreiben des kantonalen Gemeindeamts sowie auf den Vorgaben des Gemeinderats zur Finanz- und Aufgabenplanung.

## Begründung der wesentlichen Abweichungen

### Erfolgsrechnung – Zusammenfassung

#### *Allgemeine Anmerkungen*

Der Gesamtaufwand der Erfolgsrechnung erhöht sich gegenüber dem Budget 2023 um CHF 4'787'200. Abweichungen sind in sämtlichen Kostenstellen zu finden. Die grössten Positionen sind:

- Neuer Aufgabenbereich Bevölkerungsschutz/Gemeindeführungsstab CHF 225'700
- Höhere Aufwendungen im Bereich ambulante Gesundheitskosten CHF 287'700
- Höhere Aufwendungen Alterszentrum Sunnetal CHF 390'600
- Höhere Aufwendungen im Bereich Krankenversicherung CHF 295'000
- Höhere Aufwendungen im Bereich Asyl und Integration CHF 1'027'700
- Höhere Aufwendungen Liegenschaften Verwaltungsvermögen Gemeinde CHF 441'500
- Höhere Kosten Konzessionen Strom CHF 566'100
- Höhere Kosten Stromankauf zum Wiederverkauf CHF 376'800
- Höhere Aufwendungen bei der Primarschule CHF 381'200
- Höhere Aufwendungen bei der Sekundarstufe CHF 453'400
- Höhere Aufwendungen im Bereich Schulleitung CHF 284'800
- Höhere Aufwendungen im Bereich Informatik CHF 292'900

Der Gesamtertrag der Erfolgsrechnung erhöht sich gegenüber dem Budget 2023 um CHF 4'533'400. Die grössten Positionen erklären sich wie folgt:

- Höhere Steuererträge CHF 2'213'000
- Höhere Erträge Alterszentrum Sunnetal CHF 311'300
- Höhere Erträge im Bereich Krankenversicherung CHF 293'800
- Höhere Erträge im Bereich Asyl und Integration CHF 399'800
- Höhere Erträge aus Konzessionen Strom CHF 338'700
- Höhere Erträge aus Stromverkauf CHF 693'300

#### *Personalaufwand*

Der Personalaufwand in der Höhe von CHF 18'466'800 erhöht sich im Vergleich zum Budget 2023 um CHF 1'873'500 oder rund 11 %. Die Aufwandsteigerung setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen. Zum einen betragen die Teuerung, die individuellen Lohnerhöhungen und die Einmalzulagen für die Jahre 2023 und 2024 ca. CHF 863'500. Hinzu kommen Stellenplanerhöhungen in den Abteilungen Bevölkerung und Sicherheit, Hochbau und Liegenschaften, Soziales sowie in der Schulverwaltung. Infolge der höheren Löhne sind auch Zunahmen bei den Arbeitgeberbeiträgen an die Sozialversicherungen zu verzeichnen. Nebst den Erhöhungen im Personalaufwand, bedingt durch die Teuerung und die Stellenplanerweiterungen, kommen infolge des neuen Personalreglements weitere Kosten von rund CHF 214'500 hinzu.

#### *Sach- und übriger Betriebsaufwand*

Im Vergleich zum Budget 2023 steigt der Sach- und übrige Betriebsaufwand um rund CHF 2'600'000 auf CHF 22'805'300 an. Die grösste Abweichung liegt wie auch schon beim Budget 2023 beim Stromankauf zum Wiederverkauf sowie den Konzessionen Strom. Diese Kosten steigen um CHF 1'004'900. Auch der Wasserankauf zum Wiederverkauf ist um CHF 162'000 teurer als im Vorjahr. Aufgrund der weiterhin steigenden Preise für Strom und Gas erhöhen sich die Kosten bei sämtlichen Liegenschaften im Bereich der Ver- und Entsorgung um mutmasslich gesamthaft CHF 320'400.

#### *Transferaufwand*

Als Transferaufwand gelten Entschädigungen und Beiträge an Bund, Kantone und andere Gemeinwesen für Aufgaben im Zuständigkeitsbereich des eigenen Gemeinwesens. Auch Krankenkassenbeiträge sowie laufende Beiträge an private Haushalte (Sozialhilfe, Ergänzungsleistungen) gehören in diese Kategorie.

In diesem Bereich ist eine Zunahme der Lehrerbesoldungen auf sämtlichen Schulstufen von CHF 1'059'600 bzw. 13 % zu erwarten. Dies ist sowohl auf die höhere Schülerzahl und die damit einhergehenden zusätzlichen Klassen zurückzuführen wie auch auf die vom Kanton vorgegebenen Lohnanpassungen. Auch die Entschädigungen an den Zweckverband Soziale Dienste Bezirk Uster sowie die KESB Dübendorf erhöhen sich auf das Budgetjahr 2024 hin. Die Kosten für die Kinder- und Jugendheimfinanzierung, die seit 2022 im Kanton Zürich solidarisch gemäss Einwohnerzahl verteilt werden, steigen von CHF 87.50 auf mutmasslich CHF 105.00 pro Einwohner/in. Dies bringt für die Gemeinde Fällanden budgetierte Mehrkosten von CHF 186'400 mit sich. Für die ambulante Krankenpflege sowie die stationäre Pflegefinanzierung ist mit Mehrkosten von CHF 341'200 zu rechnen. Vor allem bei der ambulanten Krankenpflege ist aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Tatsache, dass der Eintritt in eine stationäre Einrichtung dank der Pflege zu Hause immer weiter hinausgezögert werden kann, mit Mehrkosten zu rechnen.

### *Alterszentrum Sunnetal*

Im Betrieb des Alterszentrums Sunnetal wird mit einem Aufwandüberschuss von CHF 187'200 gerechnet. Aufwand und Ertrag steigen um CHF 390'600 bzw. CHF 311'300. Wie bei den Liegenschaften schlagen auch hier die erhöhten Strompreise zu Buche. Für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausgliederungsprojekt wurden CHF 50'000 zusätzlich budgetiert.

### *Asylkoordination*

Aufgrund der gestiegenen Aufnahmequote für Asylsuchende steigen die Beiträge sowie auch die Einnahmen für die Krankenkassenprämien um CHF 295'000. Da diese Prämien vollumfänglich durch den Kanton entschädigt werden, entsteht hier ein «Nullsummenspiel». Im Bereich der Asylkoordination steigt der Nettoaufwand um CHF 627'900. Damit die Asylsuchenden in der neuen Kollektivunterkunft professionell betreut werden können und die

Sicherheit gewährleistet ist, sind Aufwendungen von rund CHF 400'000 im Budget 2024 erfasst. Mit der optimalen Betreuung erhöht sich die Sicherheit für die Asylsuchenden selbst und für die Anwohnenden markant. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass sich die Einwohnenden sicher fühlen.

### *Steuererträge*

Die Steuererträge für das Rechnungsjahr wurden gemäss Orientierungsschreiben des Gemeindeamts des Kantons Zürich sowie der aktuellen Finanzplanung budgetiert. Die Steuererträge der früheren Jahre wurden aufgrund von Vorjahres- und Durchschnittswerten berechnet. Der Steuertrag für die Ordentlichen Steuern (Einkommens- und Vermögenssteuern sowie Gewinn- und Kapitalsteuern) wurde um CHF 1'693'000 höher budgetiert als im Budget 2023.

Bei den Grundstückgewinnsteuern ist die Lage – auch aufgrund der steigenden Zinsen – unsicher, der Budgetbetrag wurde auf CHF 4'500'000 festgesetzt. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass die Grundstückgewinnsteuern so hoch wie in den vergangenen zwei Jahren ausfallen werden.

Der Steuerfuss soll bei 99 % des voraussichtlichen einfachen Gemeindesteuerertrags beibehalten werden.

### *Benützungsgebühren und Dienstleistungen*

Infolge der höheren Einkaufspreise für Strom sowie der Konzessionen steigen auch die Benützungsgebühren für die Endverbraucher/innen – für das Elektrizitätsnetz fallen die Gebühren um CHF 338'700 höher aus, für den Strom um CHF 693'300.

### *Transferertrag*

Transfererträge sind Entschädigungen und Beiträge von Bund, Kantonen und anderen Gemeinwesen für Aufgaben im Zuständigkeitsbereich des eigenen Gemeinwesens.

Gesamthaft verringern sich die Transfererträge um CHF 220'300. Dies hängt hauptsächlich damit zusammen, dass im Bereich der Ergänzungsleistungen tiefere Kosten budgetiert wurden. Zusätzlich erhält die Gemeinde im Bereich der Kinder- und Jugendheimfinanzierung im Rechnungsjahr 2023 eine einmalige Rückerstattung der Versorgertaxen – dieser Budgetbetrag fällt dadurch im Budget 2024 weg. Infolge der gestiegenen Anzahl Asylsuchender erhöht sich im Bereich Asyl die Rückerstattung um CHF 508'000.

## **Investitionsrechnung - Zusammenfassung**

### *Verwaltungsvermögen*

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und nicht veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen.

In der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens sind für das Jahr 2024 Nettoinvestitionen von CHF 18'740'800 vorgesehen. Davon fallen CHF 15'534'800 (83 %) im Steuerverhaushalt und CHF 3'206'000 (17 %) im gebührenfinanzierten Bereich an.

Im steuerfinanzierten Bereich fallen die grossen Investitionsprojekte im Bereich der Liegenschaften sowie der Gewässer an. Nach der Grundsatzabstimmung betreffend Neubau/Sanierung des Gemeindehauses im Herbst 2023 soll im Jahr 2024 das Projekt vorwärts getrieben werden. Hierfür ist ein Betrag von CHF 1'500'000 im Budget erfasst. Für den Ersatz der Beleuchtung, Tonanlage und Bühne in der Zwicky-Fabrik sind CHF 400'000 eingestellt. Dies ist notwendig, damit auch in Zukunft kulturelle Anlässe durchgeführt werden können. Die grössten Kosten bei den Liegenschaften sind mit CHF 3.95 Mio. für die Erstellung der provisorischen Schulraumbaute in Bommern geplant. Daneben stehen bei bestehenden Schulhäusern Dachsanierungen sowie der Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen an. Hinzu kommt ein Planungskredit für die Sanierung oder den Neubau des Schulhauses Bommern.

Die Projekte bei den diversen Gewässern rund um den Hochwasserschutz sollen im Jahr 2024 weitgehend realisiert werden können, damit dem Hochwasserschutz genügend Rechnung getragen werden kann. Im Bereich der Gemeindestrassen stehen die folgenden wesentlichen Grossprojekte an: Abschluss der Sanierung Gerlisbrunnenstrasse Teil II, Sanierung Zürich-Fussweg Teil II sowie die Zürichstrasse in Pfaffhausen als Teil des Agglomerationsprogramms. Um allenfalls einen neuen Betriebszweig in den Gemeindewerken zu schaffen, sind Aufwendungen für die Projektierung eines Holzheizkraftwerks geplant.

Damit sämtliche Schülerinnen und Schüler mit einem Tablet ausgestattet werden können, sind hierfür CHF 200'000 im Budget eingestellt.

Die Investitionsvorhaben im gebührenfinanzierten Bereich sind um CHF 1'324'000 tiefer als im Budget 2023. Im Bereich der Abwasserentsorgung sind die grössten Investitionsvorhaben die Sanierung der Gerlisbrunnenstrasse Teil II sowie der Buechwisstrasse in Benglen. Im Elektrizitätswerk sind diverse MS-Kabelverbindungen, der Bau und Betrieb einer Photovoltaikanlage sowie der Ersatz von Zählern geplant.

Im Finanzvermögen sind Investitionen von CHF 230'000 für die Projektierung von Sanierungsvorhaben in den Liegenschaften Maurstrasse 25 sowie Benglenstrasse 22–28 vorgesehen.

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

### Ausgangslage

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2024 geprüft und hat folgende finanzpolitische Bemerkungen:

- Gemäss dem vorliegenden Budget wird ein Ertragsüberschuss von rund CHF 1.1 Mio. prognostiziert.
- Die budgetierten Aufwände und Erträge fallen im Vergleich zum vorjährigen Budget höher aus. Die Aufwände sind um rund 6.2 % höher budgetiert, während die Erträge um 5.8 % höher prognostiziert werden.
- Auf eine Einlage in die finanzpolitische Reserve wird verzichtet.
- Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen fallen im aktuellen Budget mit CHF 18.7 Mio. um 36 % (+CHF 5 Mio.) höher aus als im Vorjahresbudget. Hierbei fallen insbesondere folgende Investitionen ins Gewicht:
  - o Ausführung provisorische Schulraumbauten Bommern: CHF 4 Mio.
  - o Diverse Gewässerschutzprojekte (Hochwasserschutz): CHF 2.1 Mio.
  - o Planungskredit Gemeindehaus: CHF 1.5 Mio.
  - o Ersatz Wärmeerzeugung Schulhäuser: CHF 500'000
  - o Neubau und Sanierung Schulhaus Bommern, Wettbewerb: CHF 500'000
  - o Projektierung Holzheizkraftwerk Benglen: CHF 450'000
  - o Zwicky-Fabrik (Ersatz von Beleuchtung, Tonanlage, Bühne): CHF 400'000
  - o Dachsanierung Schulhaus Buechwis: CHF 400'000
- Der Finanzplan sieht für den Planungszeitraum bis 2027 eine deutliche Abnahme im Nettovermögen voraus. Dieses ist insbesondere durch die geplanten Grossinvestitionen begründet (Gemeindehaus, Schulhausinfrastruktur).
- Für das Ende der Planperiode wird ein Nettovermögen prognostiziert, das mit CHF/EW 500 deutlich unter dem Zielwert von CHF/EW 1'000 liegt.
- Im Plan wird eine Nettozunahme der Schulden in der Höhe von CHF 51 Mio. prognostiziert. Dadurch wird die Zinslast für die Gemeinde deutlich zunehmen.
- Es ist absehbar, dass über den Planungshorizont hinaus weitere grosse Investitionen nötig sein werden (Schulhausinfrastruktur).
- Bis 2024 zeigen sich Ertragsüberschüsse, danach kann die Erfolgsrechnung noch knapp ausgeglichen werden. Der angestrebte Selbstfinanzierungsanteil von 10 % wird ab 2024 bloss gut zur Hälfte erreicht (5.6–5.9 %).
- Die RPK hat bereits im Hinblick auf das Budget 2023 von einer Steuersenkung abgeraten. Durch die umgesetzte Senkung des Steuersatzes um 4 % entgehen der Gemeinde Einnahmen in der Höhe von rund CHF 1.4 Mio. jährlich. Diese hätten der Abnahme des Nettovermögens und der Zunahme der Verschuldung entgegenwirken können.
- In naher Zukunft werden zur Erreichung der finanzpolitischen Ziele (Nettovermögen, Selbstfinanzierungsanteil, Schuldenbremse) massive Sparmassnahmen oder eine deutliche Erhöhung des Steuerfusses unausweichlich sein.

*Antrag und Empfehlung*

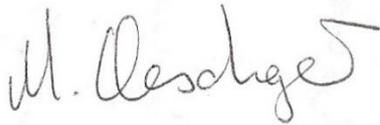
Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, das Budget 2024 entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2024 gemäss Antrag des Gemeinderats bei 99 % zu belassen.

Fällanden, 28. September 2023

Für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident



Martin Oeschger

Der Aktuar



Daniel Lienhard