

**Gemeinde Fällanden**  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## Beleuchtender Bericht **Gemeindeversammlung**

**Mittwoch, 26. November 2025, 19.30 Uhr**  
im Kultur- und Begegnungszentrum Zwicky-Fabrik  
Wigartenstrasse 13, Fällanden

## **Inhaltsverzeichnis**

Umnutzung und Erweiterung Liegenschaft Maurstrasse 25, Fällanden; Bewilligung Projektierungskredit .....	4
Abschied der Rechnungsprüfungskommission .....	11
Budget 2026; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses .....	12
Abschied der Rechnungsprüfungskommission .....	17

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Fällanden werden eingeladen, am

**Mittwoch, 26. November 2025, 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 3. Dezember 2025, 19.30 Uhr, festgelegt.

### **Traktanden**

1. Umnutzung und Erweiterung Liegenschaft Maurstrasse 25, Fällanden; Bewilligung Projektierungskredit
2. Budget 2026; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses
3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

### **Beleuchtender Bericht**

Der Beleuchtende Bericht ist auf der Gemeindewebseite, [www.faellanden.ch/sitzung](http://www.faellanden.ch/sitzung) verfügbar. Zudem liegen einige Exemplare beim Haupteingang des Gemeindehauses auf. Auf Anfrage werden die Unterlagen per Post zugestellt, dafür kann man sich an den Fachbereich Präsidiales, Telefon 043 355 35 55 oder [praesidiales@faellanden.ch](mailto:praesidiales@faellanden.ch) wenden.

### **Aktenauflage**

Die detaillierten Unterlagen liegen ab dem Datum der Publikation (Freitag, 24. Oktober 2025) während der Öffnungszeiten des Gemeindehauses im Fachbereich Präsidiales zur Einsicht auf.

### **Anfragen**

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.

### **Teilnahme und Stimmberechtigung**

Zur Gemeindeversammlung sind alle interessierten Personen eingeladen. Die Stimmberechtigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Gemeinderat Fällanden

# **Umnutzung und Erweiterung Liegenschaft Maurstrasse 25, Fällanden; Bewilligung Projektierungskredit**

## **Antrag**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Für die Umnutzung und Erweiterung der Liegenschaft Maurstrasse 25, Vers.-Nr. 79, Kat.-Nr. 5134, wird zulasten der Investitionsrechnung 2026 ein Projektierungskredit von CHF 900'000 inkl. MWST bewilligt.

## **Weisung**

### **Ausgangslage**

Das Gebäude Maurstrasse 25 (Kat.-Nr. 5134, Vers.-Nr. 79) beherbergt zwei Mietwohnungen und diente früher u. a. auch als Gemeindehaus. Aufgrund der Schulraumplanung 2038/2039 und der Schulraumbestellung durch das Ressort Bildung wurde eine Umnutzung mit Erweiterungsbau zu einem Hort mit Tagesstrukturen (Betreuungsangebot ausserhalb Schulzeiten) sowie einer Dorfwerkstatt basierend auf einer Machbarkeitsstudie geprüft. Die Grundlagen dafür wurden auf Basis eines Raumprogramms erarbeitet und als Planungsgrundlage der Studie verwendet.

Beim Gebäude an der Maurstrasse 25 in Fällanden handelt es sich um das ehemalige, kommunal inventarisierte Lehrerhaus aus dem Baujahr 1886. Es wurden bereits mehrere Umbauten (1916, 1921, 1974), zuletzt im Jahr 2003 vorgenommen. Die Gemeinde Fällanden gab bereits im Jahr 2013 ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes in Auftrag, worin folgendes festgehalten wird: «Das ehemalige Lehrerwohnhaus Maurstrasse 25 ist aufgrund seiner ortsbildlichen Stellung, seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung und seiner architektonischen Gestaltung ein besonderes und identitätsstiftendes Gebäude des Ortes. Insbesondere ist es der repräsentativste Vertreter des Neoklassizismus auf Gemeindegebiet. Das Objekt erfüllt damit mehrere Bedingungen, die gemäss § 203 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) an einen wichtigen Bauzeugen gestellt werden. Die Schutzwürdigkeit auf kommunaler Stufe ist damit zweifelsfrei gegeben».

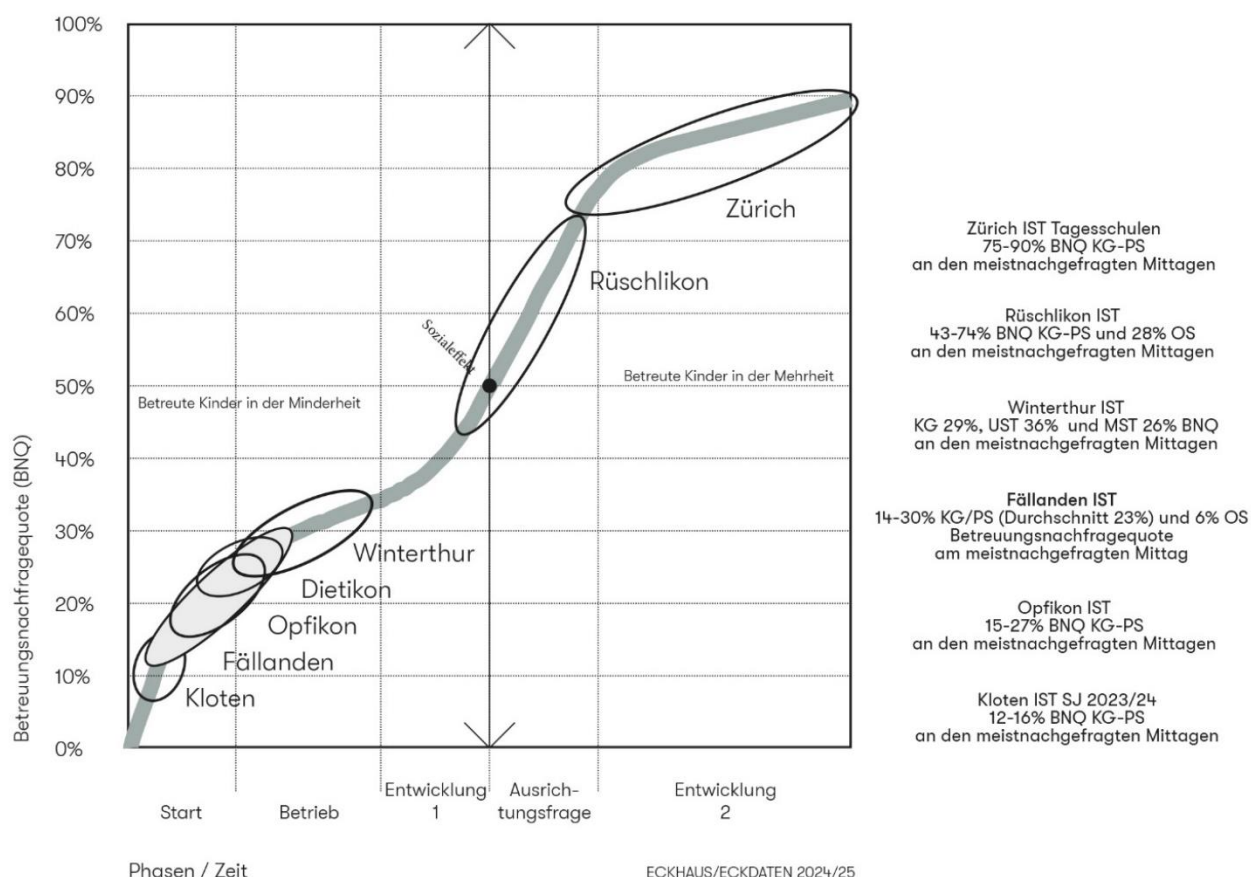
Die Gebäudehülle befindet sich aktuell in einem erdenklich schlechten Zustand und muss dringend einer Sanierung unterzogen werden. Weitere Massnahmen im Inneren des Gebäudes (Bad- und Küchenersatz, Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen) sind ebenfalls zeitnah erforderlich.

Die Erweiterung für Schulnutzungen ist auf den Grundstücken mit den Kat.-Nrn. 5134 (1'209 m<sup>2</sup>) und 2098 (345 m<sup>2</sup>) möglich, auf der Kat.-Nr. 2098 allerdings unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung als Trafostation.

## Prognose Schülerinnen- und Schülerzahlen bzw. Betreuungsplätze Fällanden

Im Rahmen der Schulraumplanung 2024/2025 wurde im Jahr 2025 die Prognose der «Szenarien Tagesstrukturen» erstellt (Eckhaus AG Städtebau Raumplanung). Diese dient als Basis für die Auslegung der Betreuungseinrichtungen. Die Entwicklung der Anzahl nachgefragter Betreuungsplätze basiert auf zwei Elementen, der «Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen» und der «Entwicklung der Betreuungsnachfragequote». Für die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen stützt sich die Berechnung auf die Schulprognose Fällanden 2023/2024. Mit steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen nimmt der Bedarf an Betreuungsplätzen zu, selbst wenn die Betreuungsnachfragequote stabil bleiben würde. Die Quote liegt für Fällanden momentan bei ca. 23 % und ist damit eher tief im Vergleich zu anderen Gemeinden (s. Abbildung 1).

Modell Entwicklung Betriebsphasen und Betreuungsnachfragequote



Betreuungsnachfragequote (BNQ): Verhältnis zwischen nachgefragten Betreuungsplätzen zu den effektiv vorhandenen Schülerinnen und Schüler nach Betreuungsmodul, Schulstufe und Wochentagen in Prozent.

Abbildung 1: Betreuungsnachfragequote im Vergleich (Quelle: Studie Eckhaus «Szenarien Tagesstrukturen SJ 2024/2025»)

## Szenarien Betreuung: meist nachgefragter Mittag

Mittagsbetreuung Plätze

Dienstag

	bisherige Entwicklung										Heute	Szenario "Zunahme der Nachfrage"																								
	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	38/39	39/40										
OS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
MST	14	17	12	12	15	17	26	25	37	20	20	24	28	32	31	34	37	41	42	40	45	48	53	54	56	57										
UST	17	16	20	21	22	24	28	31	23	27	50	49	52	58	65	67	63	71	76	85	85	89	90	95	100	105										
KG	14	18	10	8	13	10	14	17	17	24	34	44	44	42	44	50	57	57	60	59	62	66	70	73	77	81										
Total	45	51	42	41	50	51	68	73	77	71	104	117	125	132	140	150	157	169	178	183	193	203	213	221	233	243										
Index	43	49	40	39	48	49	65	70	74	68	100	112	119	126	134	144	150	162	171	176	185	194	204	212	223	233										

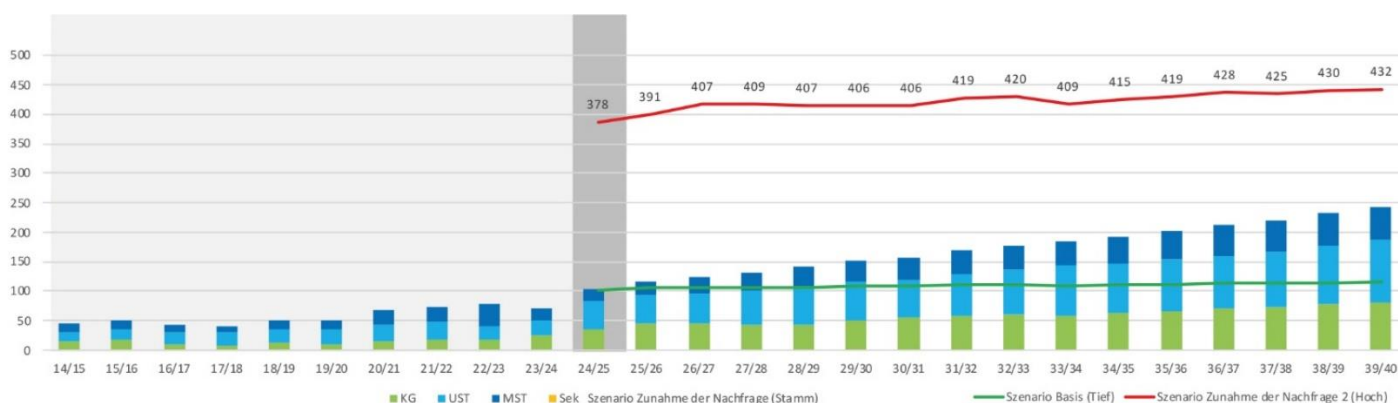


Abbildung 2: Szenarien Betreuung Fällanden (Quelle: Studie Eckhaus «Szenarien Tagesstrukturen SJ 2024/2025»)

Die relevante Regelgrösse (Auslegung der Räumlichkeiten) ist dabei der meist nachgefragte Mittagstisch (in Fällanden momentan Dienstag). Hinsichtlich der Tagesstrukturen stellt die Gemeinde Fällanden bereits heute eine stetig zunehmende Nachfrage fest. Die Annahme des Angebots ist von vielen weiteren Faktoren (wie z. B. kommunales Angebot, gesellschaftliche Entwicklung usw.) abhängig und kann nur unter Annahme der heute bekannten Kenngrössen abgeschätzt werden. Eine periodische Überprüfung dieser Zahlen ist erforderlich, um rechtzeitig reagieren zu können. Weiterhin bedarf es einer vorausschauenden Raumbedarfsplanung und, wo möglich, einer Mehrfachnutzung der Räumlichkeiten. Diese Mehrfachnutzung ist durch Vereinheitlichung der Raumgrössen (bzw. Unterteilbarkeit der Räume) möglich und kann z. B. für Musikunterricht, Hort und Klassenzimmer sowie Mischnutzung mit anderen, auch ausserschulischen, Funktionen erfolgen.



## Perimeter Schulanlage Fällanden

Die Schulanlage Fällanden befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und in direkter Nachbarschaft von weiteren Liegenschaften der Gemeinde Fällanden (z. B. Zwicky-Fabrik, Alterszentrum). Als Entwicklungsperimeter wird die blau markierte Fläche definiert.

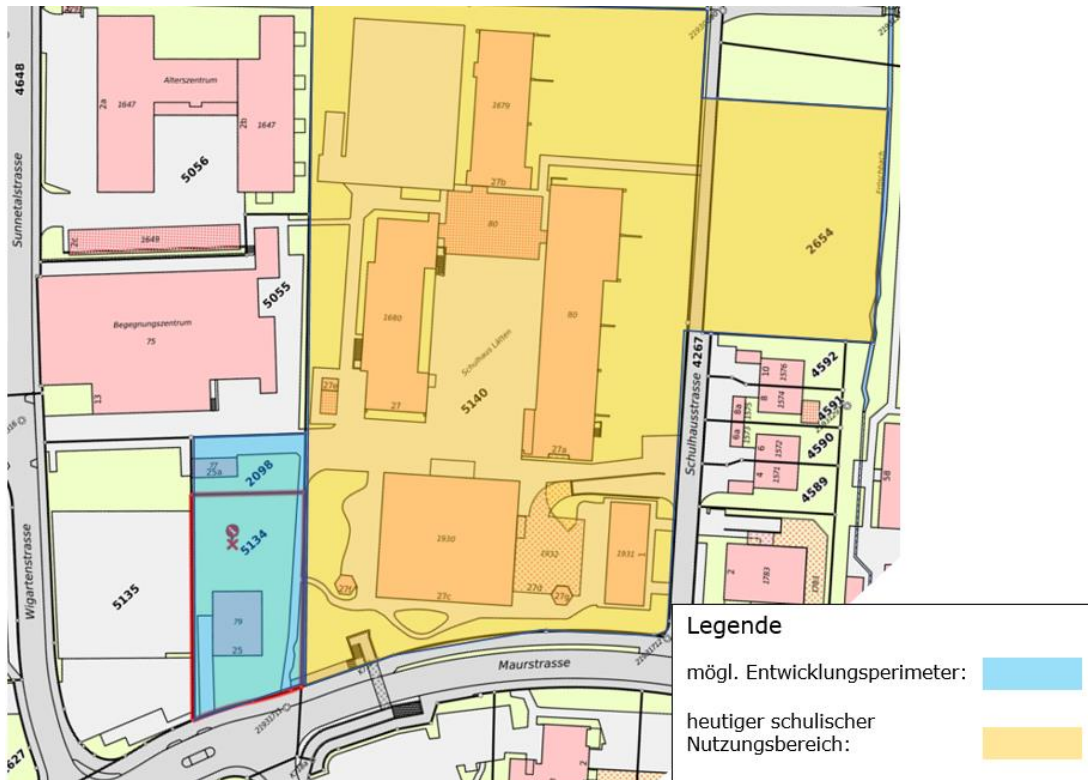


Abbildung 3: Schulanlage Fällanden und Umfeld

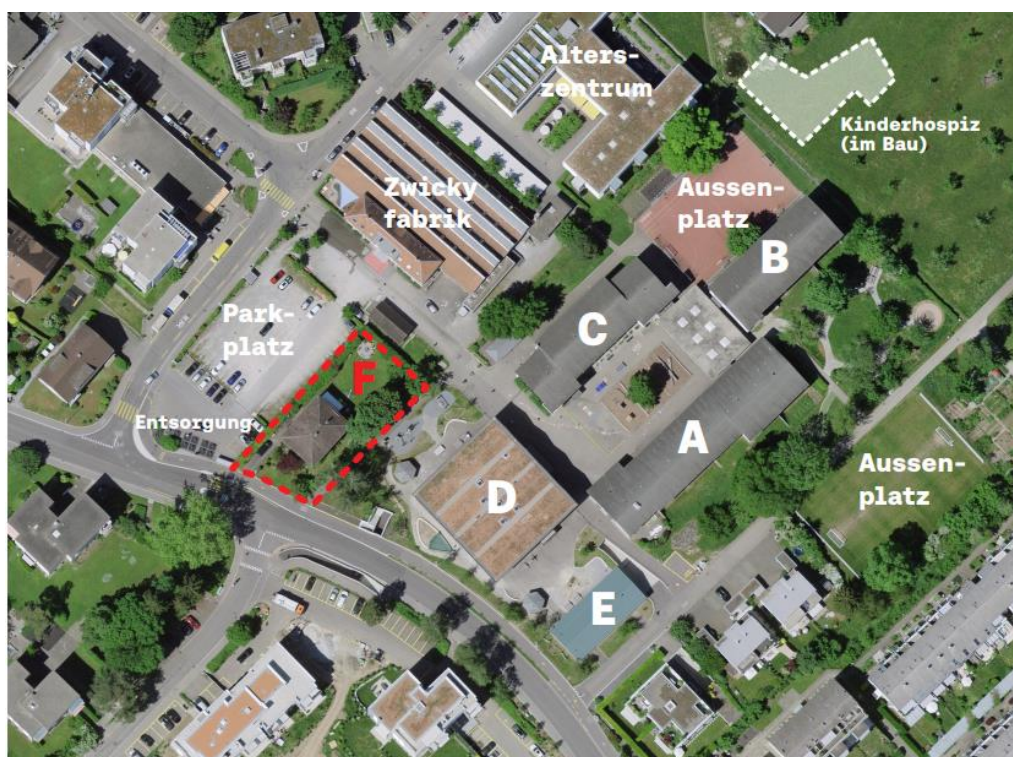


Abbildung 4: Luftbild Areal

## Projektablauf

Mit dem vorliegenden Kreditantrag sollen die SIA-Phasen 11 bis 32 bearbeitet und abgeschlossen werden. Für die Weiterbearbeitung und Realisierung erfolgt eine separate Urnenabstimmung nach Vorlage des Kostenvoranschlags zum Bauprojekt.

Maurstrasse 25 8117 Fällanden			Projektphasen	
SIA Phase	Phasen- bezeichnung	Bezeichnung	Gemeinde- versammlung	Urnen- abstimmung
			Stand: 26.11.2025	noch offen
<b>1</b>	<b>Strategische Planung</b>			
11		Bedürfnisformulierung		
<b>2</b>	<b>Vorstudie</b>			
21		Vorstudien		
22		Wettbewerb		
<b>3</b>	<b>Projektierung</b>			
31		Vorprojekt		
32		Bauprojekt		
33		Bewilligungsverfahren		
<b>4</b>	<b>Ausschreibung</b>			
41		Ausschreibung		
<b>5</b>	<b>Realisierung</b>			
51		Ausführungsprojekt		
52		Ausführung		
53		Inbetriebnahme		

## Erwägungen

In der Machbarkeitsstudie (Stand 7. April 2025) konnte das geforderte Raumprogramm bestehend aus Hort, Tagesstrukturen sowie einer Dorfwerkstatt auf dem Areal sehr gut realisiert werden. Die Grundstücke bieten sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Schulhaus Lätten hervorragend an. Die Wege für Schülerinnen und Schüler können minimiert und das Gefahrenpotential (Strassenquerung etc.) reduziert werden. Das Raumprogramm wurde im bestehenden, «ehemaligen Lehrerhaus» sowie einem Neubau als Annexbau nachgewiesen. Durch die Verbindung von Erhalt des schützenswerten Bestandsgebäudes mit einem ergänzenden Anbau kann das Gebäude zugleich bewahrt und zeitgemäss modernisiert werden, während zusätzliche Flächen für dringend erforderliche Nutzungen entstehen. Durch die Schaffung eines separaten Hortgebäudes kann das obere Stockwerk des Kindergartens Lätten (heute als Hort genutzt) auch für Kindergartenzwecke umgenutzt werden und so die aktuellen Bedürfnisse nach zusätzlichem Schulraum abdecken. Die vorgesehene multifunktionale Raumstruktur des Neu- und Umbaus ermöglicht die zukünftige flexible Nutzung als Hort-, Kindergarten- oder Klassenraum und kann so mögliche Schwankungen im Raumbedarf abdecken. Die dringend anstehenden Investitionen der Gemeinde Fällanden für die Sanierung der Liegenschaft Maurstrasse 25 können durch die geplante Umnutzung sinnvoll eingesetzt werden. Eine umfassende Sanierung wäre auch bei einer weiteren Nutzung als Wohnhaus notwendig.



## **Verfahrenswahl**

Um für diese anspruchsvolle Planungsaufgabe eine qualitativ überzeugende und tragfähige Lösung zu erhalten, soll ein anonymer Gesamtleistungswettbewerb (mit vorgängiger Präqualifikation) durchgeführt werden. Geplant ist, aus den eingereichten Bewerbungen maximal zehn qualifizierte Architekturbüros zur Wettbewerbsteilnahme einzuladen. Durch das Wettbewerbsverfahren kann, dass für die vorhandenen Rahmenbedingungen am besten geeignete Projekt umgesetzt werden.

### *1 Vorbereitung und Ausschreibung*

In einem ersten Schritt wird ein Wettbewerbsprogramm erstellt, das die baulichen Rahmenbedingungen (Bestandesgebäude, Neubau und Umfeld wie z. B. Zwicky-Fabrik), die Anforderungen an den zukünftigen Betrieb sowie die Zielsetzungen des Projekts definiert. Gleichzeitig werden die Kriterien für die Präqualifikation festgelegt.

### *2 Präqualifikation*

Die Wettbewerbsteilnahme wird auf Architekturbüros beschränkt, die sich im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens beworben und ihre Eignung nachgewiesen haben. Diese Auswahl erfolgt anhand qualitativer Kriterien (z. B. Referenzprojekte, Erfahrung mit Umnutzungen, Kapazitäten, Arbeitsweise usw.). Aus den eingegangenen Bewerbungen werden maximal zehn Planungsteams zur Teilnahme am eigentlichen Wettbewerb eingeladen.

### *3 Projektphase (anonymisiert)*

Die ausgewählten Planungsteams reichen innerhalb der Wettbewerbsfrist ihre anonymisierten Projektvorschläge ein. Diese werden anhand definierter Beurteilungskriterien – unter anderem Einordnung in die Umgebung, architektonische Qualität, funktionale Eignung für den Tagesstrukturbetrieb, Umgang mit dem Bestand, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit – beurteilt.

### *4 Beurteilung durch das Preisgericht*

Ein unabhängiges Preisgericht, bestehend aus Fach- und Sachjuror/innen, bewertet die eingereichten Projekte und empfiehlt das überzeugendste Projekt zur Weiterbearbeitung.

### *5 Würdigung und Auftragserteilung*

Das siegreiche Projekt wird vom Gemeinderat begutachtet und gewürdigt. Der Planungsauftrag für die weiteren Projektphasen wird an das siegreiche Team vergeben.

## Projektierungskosten

Für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens und der Projektierung bis und mit SIA-Phase 32 (Bauprojekt) wird mit Projektierungskosten in der Höhe von CHF 900'000 (inkl. MWST) gerechnet.

SIA-Phase	Bezeichnung	CHF
21	Vorstudien	65'000
22	Wettbewerbsverfahren	250'000
31 und 32	Vor- und Bauprojekt	450'000
	Reserve	67'562
<b>Total Projektierungskredit exkl. MWST</b>		<b>832'562</b>
Mehrwertsteuer 8.1 %		67'438
<b>Total Projektierungskredit inkl. MWST</b>		<b>900'000</b>

## Termine

Damit der dringend fehlende Schulraum für die Tagesstrukturen und Schule so bald wie möglich geschaffen werden kann, muss ein Projektierungskredit bewilligt werden. Aufgrund der Höhe der zu erwartenden Kosten erfolgt die Freigabe durch die Gemeindeversammlung.

- Projektierungskredit 26. November 2025
- Wettbewerbsverfahren bis Mitte 2026
- Planung bis ca. Q1/2027
- Objektkredit Urne 2027

## Finanzielles

Im Budget 2026 sind in der Investitionsrechnung auf dem entsprechenden Kostenträger (Ktr 19100504034 Projektierung und Ausführung Erweiterung/Neubau Hort/KIGA und Schulraum, Koa 504000 Hochbauten) CHF 1'250'000 eingestellt.

## Rechtliches

Gemäss Artikel 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 5'000'000 für einen bestimmten Zweck und neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 500'000 für einen bestimmten Zweck zuständig. Die finanzielle Kompetenz liegt demnach bei der Gemeindeversammlung.

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

### *Ausgangslage*

Der Bedarf an Betreuung in Hort und Tagesstrukturen nimmt auch in der Gemeinde Fällanden stetig zu. Die bestehenden Liegenschaften der Schule bieten nicht mehr genug Raum, um den Bedarf angemessen zu decken. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Umnutzung des ehemaligen Lehrerwohnhauses an der Maurstrasse 25 mit einem Erweiterungsbau geprüft.

Der Gemeinderat beantragt nun einen Planungskredit für die Ausarbeitung eines Bauprojektes zur Umnutzung der Liegenschaft in einen Hort mit Tagesstrukturen für die Betreuung ausserhalb der Schulzeiten.

Die RPK hat den Antrag geprüft und sieht den zusätzlichen Raumbedarf als gegeben an. Die Umnutzung des bestehenden Wohngebäudes an der Maurstrasse 25 und die vorgesehene Erweiterung durch einen Anbau an diesem Standort erscheinen der RPK zielführend und sinnvoll.

Um eine optimale funktionale und gestalterische Lösung für den Umbau des unter Schutz stehenden Gebäudes aus dem 19. Jahrhundert zu erreichen, hält auch die RPK den vorgesehenen Architekturwettbewerb für ein sinnvolles Mittel der Planerwahl.

### **Antrag und Empfehlung**

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung den Planungskredit für die Umnutzung und Erweiterung der Liegenschaft Maurstrasse 25 anzunehmen.

Fällanden, 3. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident



Martin Oeschger

Der Aktuar



Daniel Lienhard

# Budget 2026; Genehmigung und Festsetzung des Steuerfusses

## Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Fällanden wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird auf 99 % des voraussichtlich einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

## Weisung

### Zusammenfassung

#### *Erfolgsrechnung*

Das Budget der Politischen Gemeinde weist in der Erfolgsrechnung bei einem Aufwand von CHF 86'081'600 und einem Ertrag von CHF 84'553'000 einen Aufwandüberschuss von CHF 1'528'600 aus. Eine Einlage in die finanzpolitische Reserve kann aufgrund des Aufwandüberschusses nicht vorgenommen werden. Auf eine Entnahme aus der finanzpolitischen Reserve wird verzichtet. Der mittelfristige Ausgleich gemäss Verordnung wird eingehalten. Weitere Details sind im Budget 2026 auf Seite 15 ersichtlich.

#### *Investitionsrechnung*

Im Verwaltungsvermögen stehen Einnahmen von CHF 851'700 Ausgaben von CHF 21'821'400 gegenüber, womit die Nettoinvestitionen CHF 20'969'700 betragen. Im Finanzvermögen sind Ausgaben von CHF 200'000 geplant.

Im Grundsatz basiert das Budget 2026 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 2025 um CHF 1'873'200. Abweichungen sind in sämtlichen Kostenstellen zu finden. Die grössten Posten sind:

- Höhere Aufwendungen im Bereich Informatik/Telematik CHF 669'600
- Höhere Aufwendungen im Bereich ambulante Gesundheitskosten CHF 308'400

- Höhere Aufwendungen im Bereich Soziales CHF 466'700
- Höhere Aufwendungen im Bereich Liegenschaften CHF 517'200
- Tiefere Aufwendungen für den Stromankauf zum Wiederverkauf CHF -1'060'500
- Höhere Aufwendungen im Bereich Bildung CHF 397'100

Der Gesamtertrag der Erfolgsrechnung erhöht sich gegenüber dem Budget 2025 um CHF 2'699'700. Die grössten Positionen erklären sich wie folgt:

- Höhere Ressourcenausgleichsbeträge CHF 2'953'000
- Tiefere Steuererträge von CHF -1'300'000
- Höhere Grundstückgewinnsteuern CHF 1'500'000
- Höhere Staatsbeiträge Ergänzungsleistungen CHF 199'500
- Tiefere Erträge aus Stromverkauf und Netznutzung CHF -849'200
- Höhere Beiträge im Bereich der Tagesstrukturen CHF 430'000

#### *Personalaufwand*

Budget 2026 in CHF	Budget 2025 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in %
20'129'900	19'538'300	+591'600	+3.03 %

Gegenüber dem Budget 2025 erhöht sich der Personalaufwand um CHF 591'600 auf CHF 20'129'900 (+3.03 %). Die Aufwandsteigerung setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen. Zum einen tragen die Teuerung, die individuellen Lohnerhöhungen und die Umsetzung des neuen Einreichungsplans zu der Erhöhung bei. Zum anderen kommt der höhere Personalbedarf bei den Tagesstrukturen im Bereich Bildung hinzu CHF 221'700. Die Erhöhung der Lohnkosten führen auch zu einer Zunahme bei den Sozialversicherungen.

#### *Sach- und übriger Betriebsaufwand*

Budget 2026 in CHF	Budget 2025 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in %
21'587'100	22'229'000	–641'900	–2.89 %

Im Vergleich zum Budget 2025 sinkt der Sach- und übrige Betriebsaufwand um rund CHF 641'900 auf CHF 21'587'100. Der Hauptgrund für den tieferen Aufwand sind die geringeren Kosten für den Stromankauf zum Wiederverkauf. Die Kostensteigerung bei den Dienstleistungen und Honoraren sind grösstenteils auf fachliche Unterstützung bei den Liegenschaften und Informatik-Nutzungsaufwand zurückzuführen. Höhere Kosten sind auch beim Unterhalt von Grundstücken und Hochbauten geplant.



### *Transferaufwand*

Budget 2026 in CHF	Budget 2025 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in %
36'125'200	34'307'800	+1'817'400	+5.30 %

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 etc.) gehören in diese Kategorie.

Die mutmasslich höheren Kosten von CHF 1'817'400 stehen im direkten Zusammenhang mit den Mehraufwendungen in den Bereichen ambulante Pflegefinanzierung ohne Leistungsvereinbarung, Ergänzungsleistungen, wirtschaftliche Hilfe sowie Primarschule und Sonderpädagogik. Die höheren Aufwendungen bei den Ergänzungsleistungen werden teilweise durch höhere Beiträge des Kantons kompensiert (70 % Staatsbeitrag auf Nettoaufwendungen der Ergänzungsleistungen).

### *Alterszentrum Sunnetal*

Budget 2026 in CHF	Budget 2025 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in %
210'300	191'200	+19'100	+9.99 %

Im Betrieb des Alterszentrums Sunnetal wird mit einem Aufwandüberschuss von CHF 210'300 gerechnet. Aufwand und Ertrag steigen um CHF 63'400 bzw. CHF 44'300. Im höheren Aufwand sind, nebst der Teuerung, zusätzliche Kosten für die Schaffung einer Betriebskommission.

### *Asylkoordination und Integration*

Budget 2026 in CHF	Budget 2025 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in %
865'300	1'156'500	-291'200	-25.18 %

Aufgrund der tieferen Auslastung bei den Containeranlagen, wird von einem geringerem Betreuungsaufwand ausgegangen CHF 194'600. Auch die Beiträge an private Haushalte gehen gegenüber dem Budget 2025 deutlich zurück CHF 270'000. Dafür steigen die Kosten durch die höhere Anzahl Anmeldungen bei den Arbeitsintegrationsprogrammen CHF 212'000.

### Steuererträge

Budget 2026 in CHF	Budget 2025 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in %
43'699'000	43'725'000	–26'000	–0.06 %

Die Steuererträge für das Rechnungsjahr wurden gemäss Orientierungsschreiben des Gemeindeamts des Kantons Zürich sowie der aktuellen Finanzplanung budgetiert. Diese bewegen sich auf einem leicht höheren Niveau wie im Budget 2025. Aufgrund des Rückgangs der Steuern aus früheren Jahren (vor allem Juristische Personen) in der Jahresrechnung 2024 sowie dem aktuellen Stand wurden ein um CHF 1'530'000 tieferer Werte budgetiert.

Bei den Grundstückgewinnsteuern darf man weiterhin optimistisch sein und mit einem Ertrag von CHF 6.0 Mio. rechnen, eine Erhöhung gegenüber Budget 2025 um CHF 1'500'000.

### Entgelte

Budget 2026 in CHF	Budget 2025 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in %
22'878'300	23'079'400	-201'100	-0.87 %

Die Entgelte liegen mit CHF 22'878'300 um CHF 201'100 unter dem Wert aus dem Budget 2025. Der Rückgang der Erträge stammen hauptsächlich aus dem tieferen Energieumsatz im «Stromhandel übriges». Hingegen erhöhen sich die Erträge bei den Tagesstrukturen im Bereich Bildung.

### Transferertrag

Budget 2026 in CHF	Budget 2025 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in CHF	Differenz BU25 – BU26 in %
14'374'000	11'381'000	2'993'000	+26.30 %

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

Gesamt erhöhen sich die Transfererträge um CHF 2'993'000. Dies hängt hauptsächlich mit den höher budgetierten Ressourcenausgleichsbeträge zusammen, die um CHF 2'953'000 gegenüber dem Budget 2025 zunahmen.

## **Investitionsrechnung – Zusammenfassung**

### *Verwaltungsvermögen*

In der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens sind für das Jahr 2026 Nettoinvestitionen von CHF 20'969'700 geplant. Davon fallen CHF 12'309'700 (58.7 %) im Steuerhaushalt und CHF 8'660'000 (41.3 %) im gebührenfinanzierten Bereich an.

Im steuerfinanzierten Bereich fallen die grossen Investitionsprojekte hauptsächlich im Bereich der Liegenschaften an. Zum einen sind für die Projektierung für die Umnutzung und Erweiterung der Liegenschaft Maurstrasse 25 zu einem Hort/Kindergarten mit Tagesstrukturen und Schulraum Investitionen von CHF 900'000 vorgesehen. Zum anderen soll die Projektierung für das Gemeindehaus sowie die Schulraumplanung (Bommern) vorangetrieben werden. Für diese beiden Projektierungen ist ein Betrag von CHF 2.0 Mio. vorgesehen. Für den Unterhalt öffentliche Gewässer sind CHF 575'000 eingeplant. Im Bereich der ICT sind bei der Gemeinde CHF 531'400 für Migration/Anschaffungen, Digitalisierung und Webseite budgetiert und bei der Schule CHF 765'000 für die Infrastrukturerweiterung sowie der Ausrüstung der Schüler/innen mit Laptops vorgesehen.

### *Finanzvermögen*

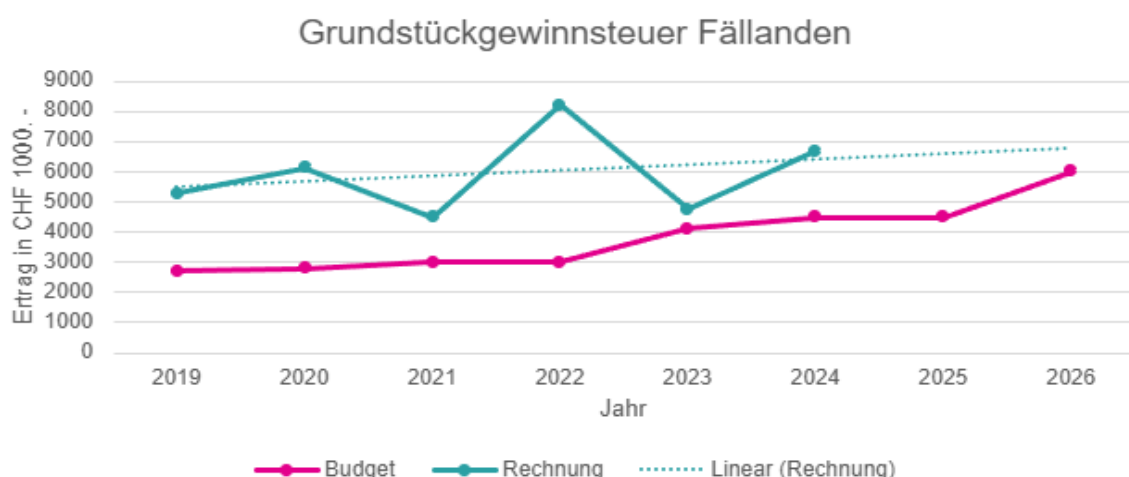
In der Investitionsrechnung des Finanzvermögens sind Ausgaben von CHF 200'000 eingeplant. Für die Sanierung der Liegenschaften Maurstrasse 25 sowie Benglenstrasse 22–28 sollen entsprechende Instandstellungsprojekte ausgearbeitet werden. Zusätzlich sind CHF 75'000 für die Ausarbeitung von Sanierungsprojekten diverser Liegenschaften vorgesehen.

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

### Ausgangslage

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 geprüft und hat folgende finanzpolitische Bemerkungen:

- Gemäss dem vorliegenden Budget wird für das kommende Jahr ein Aufwandüberschuss in Höhe von rund 1.53 Mio. CHF prognostiziert. Damit fällt das budgetierte Defizit um rund 0.83 Mio. CHF niedriger aus als im Budget für das laufende Jahr 2025.
- Die Ausgaben steigen gegenüber dem Vorjahr um rund 1.87 Mio. CHF, was insbesondere auf budgetierte Kostenzunahmen in den Bereichen Informatik, Liegenschaften, Gesundheit, Soziales, Gesellschaft und Schule zurückzuführen ist. Dadurch setzt sich ein langjähriger Trend fort. Insbesondere in den vier letztgenannten Bereichen steigen die Kosten seit Jahren überproportional zur allgemeinen Kostenentwicklung an.
- Auf der Einnahmenseite wird von einer Steigerung um 2.58 Mio. CHF gegenüber dem Vorjahresbudget ausgegangen. Diese wird durch eine optimistischere Prognose der Grundstücksgewinnsteuer (+1.5 Mio. CHF) sowie eine Erhöhung des Beitrags aus dem kantonalen Finanzausgleich (+2.95 Mio. CHF) begründet. Die allgemeinen Steuererträge werden tiefer prognostiziert (-1.3 Mio. CHF)
- Die budgetierten Einnahmen aus der Grundstücksgewinnsteuer von 6.0 Mio. CHF entsprechen zwar ungefähr dem langjährigen Durchschnitt, wurde aber gegenüber dem Vorjahresbudget deutlich (+1.5 Mio. CHF) höher angesetzt als noch im Vorjahr. Die Grundstücksgewinnsteuereinnahmen sind nicht vorhersehbar und in den Jahren 2019 bis 2024 lagen sie in der Hälfte der Fälle unter dem Budgetwert 2026.



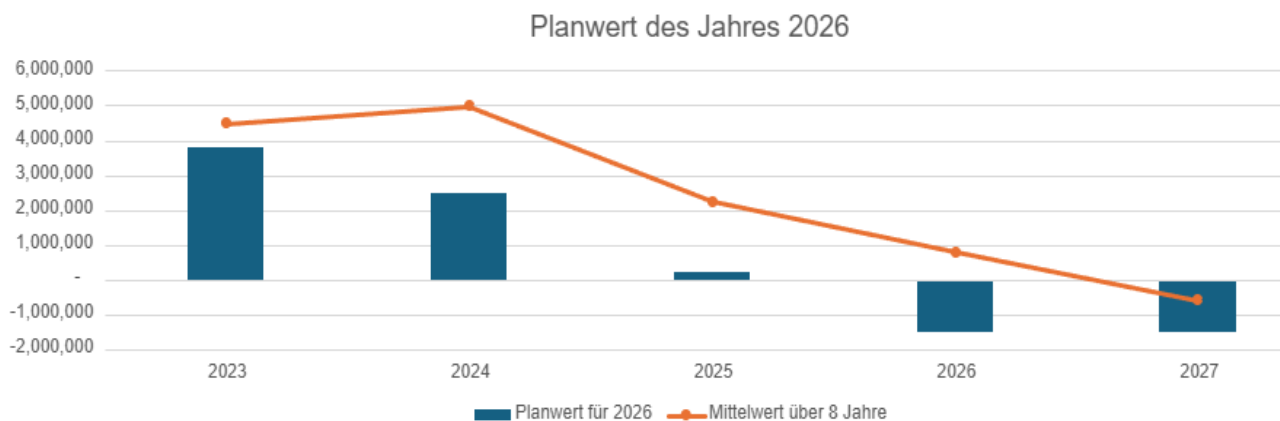
Falls die tatsächlichen Erträge aus Grundstücksgewinnsteuer um 20 % tiefer ausfallen würden als budgetiert, würde sich das Resultat um 1 Mio. CHF verschlechtern, was rund 3 Steuerprozentpunkten entspricht. Die deutliche Erhöhung im Budget scheint der RPK deshalb zu optimistisch.

- Die Vorhersagen des Finanzplans haben sich in den vergangenen Jahren als ungenau erwiesen, die Planwerte haben sich regelmässig deutlich verschlechtert. So wurde beispielsweise für das Jahr 2026 im Budget 2023 noch ein Ertragsüberschuss von rund 3.8 Mio. CHF erwartet und heute liegt das budgetierte Resultat um 5.3 Mio. CHF tiefer.

Abschluss für das Jahr	Resultate laut Budget des Jahres				Extrapolation	Annahmen
	2023	2024	2025	2026	2027	
2019	3'504'000					Rechnung = Budget
2020	9'663'000	9'663'000				
2021	9'570'000	9'570'000	9'570'000			
2022	1'623'000	10'420'000	10'420'000	10'420'000		
2023	1'357'000	1'357'000	191'000	191'000	191'000	
2024	3'026'000	1'103'000	1'103'000	2'782'000	2'782'000	
2025	3'362'000	2'669'000	-2'355'000	-2'355'000	-2'355'000	
2026	3'789'000	2'462'000	199'000	-1'528'000	-1'528'000	
2027		2'710'000	-475'000	-1'043'000	-1'043'000	Budget = Plan
2028			-781'000	-1'450'000	-1'450'000	Plan bleibt gleich
2029				-704'000	-704'000	Plan bleibt gleich
2030					0	Ausgeglichenes Resultat
Mittelwert	4'486'750	4'994'250	2'234'000	789'125	-586'714	

- Auf den Planwerten basiert die Berechnung des mittelfristigen Ausgleichs der Gemeindefinanzen. Dafür wird jeweils der Mittelwert der Resultate aus drei Rechnungsjahren, zwei Budgetjahren und drei Planjahren berechnet. Ist der Mittelwert negativ, soll der Gemeinderat Massnahmen ergreifen (z. B. eine Steuererhöhung), um diesen auszugleichen. Da im Hinblick auf das Budget 2027 das ausserordentlich starke Jahr 2022 aus der Mittelwertberechnung fallen wird, ist voraussichtlich bereits nächstes Jahr eine Steuererhöhung zum Erhalt eines ausbalancierten Gemeindehaushaltes zwingend erforderlich (Gemeinde-Verordnung über den mittelfristigen Ausgleich).





- In der Planung für die Jahre 2027 bis 2029 sind deshalb gemäss der aktuellen Finanzplanung der Gemeinde bereits zwei Steuererhöhungen enthalten (+3 % in 2027 und +2 % in 2029).
- Der Budgetierte Wert für die Projektierung des Umbaus der Maurstrasse 25 ist um 300 kCHF höher als der vorgelegte Planungskredit. Dies sollte im Budget berichtigt werden.

### Antrag und Empfehlung

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung das Budget 2026 zu genehmigen.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung den Steuerfuss für das Jahr 2026 auf 99 % zu belassen.

Fällanden 5. Oktober 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident

Martin Oeschger

Der Aktuar

Daniel Lienhard

Gemeindeverwaltung Fällanden  
Fachbereich Präsidiales  
Schwerzenbachstrasse 10  
8117 Fällanden  
Telefon 043 355 35 55  
[praesidiales@faellanden.ch](mailto:praesidiales@faellanden.ch)