



---

**Herzlich willkommen zur  
Gemeindeversammlung  
vom 26. November 2025**



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



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



# Traktandum 1

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Umnutzung und Erweiterung Liegenschaft  
Maurstrasse 25, Fällanden;  
Bewilligung Projektierungskredit





# Traktandum 1

## Stand Schulraumplanung



3. Erweiterung Lätten, Fällanden 2026 → Planung Maurstrasse 25  
7. Erweiterungsbau Lätten, Fällanden, ca. 2029



2. Neubau Sekundarschulhaus, Pfaffhausen, ca. 2026/2027  
4. Umzug Primarschule Bommern temporär in Neubau, Pfaffhausen, ca. 2029  
5. Sanierung Primarschule Bommern, Pfaffhausen, ca. 2030  
6. Erweiterungsbau Primarschule Bommern und Neubau Sporthalle, Pfaffhausen, ca. 2030  
8. Umzug Primarschule Bommern in Primarschulhaus und Erweiterungsbau, Pfaffhausen, ca. 2032



1. Provisorischer Schulraum Buechwis 2025 → Eröffnet 16.08.2025  
9. Umzug Sekundarschule von Benglen nach Pfaffhausen, ca. 2032  
10. Sanierung (evtl. Ausbau) Primarschulhaus, Benglen, (inkl. KiGa, Hort, ...) ca. 2033

**Legende:**  
erledigt  
in Bearbeitung  
noch offen



# Traktandum 1



# Prognosedaten

- Szenarien Tagesstrukturen
  - Prognose der SuS und Klassenzahlen
  - SOLL – IST Raumprogramm je Ortsteil



# → Grundlage für Planungsaufträge

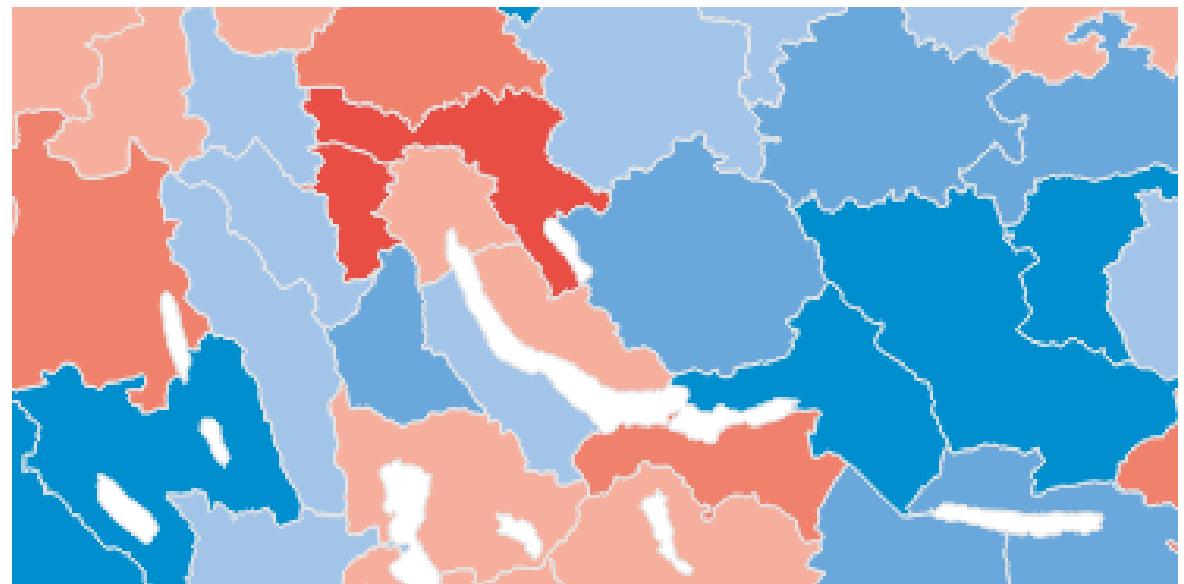


# Traktandum 1

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

## Prognosedaten Gemeinde vs. Entwicklungen und Prognosen Kanton Zürich

- Geburten Rückgang?
- Zuwanderung (10 Mio. Schweiz)
- Binnenmigration



Veränderung der Anzahl schulpflichtiger Kinder  
2040 im Vergleich zu 2023, Quelle: WüestPartner «Nachhaltige Schulraumplanung»



# Traktandum 1

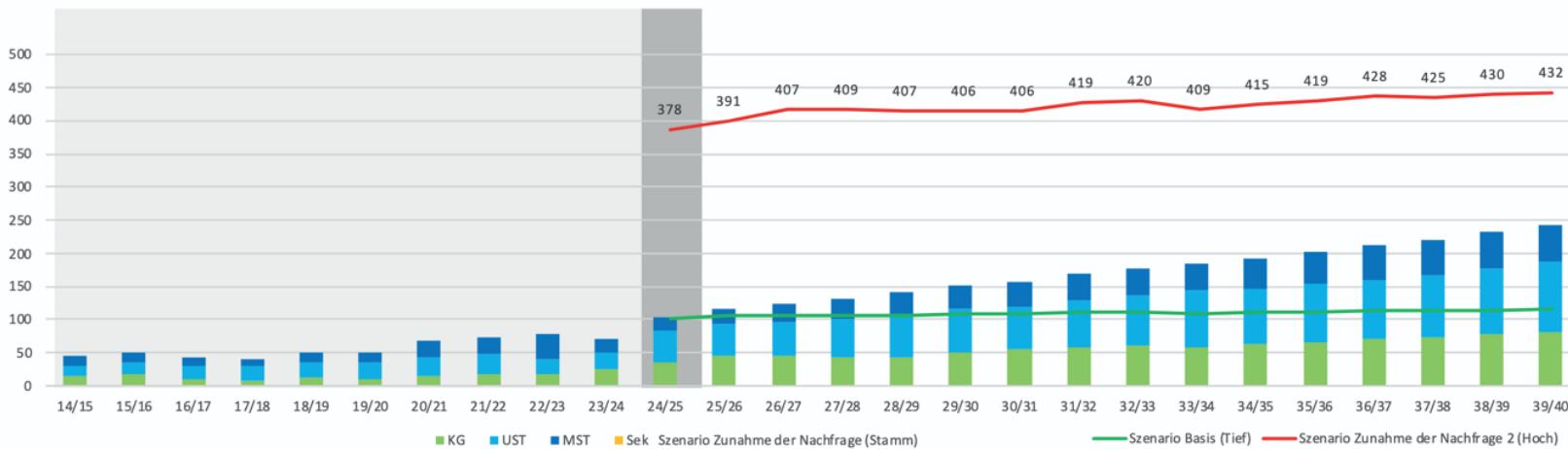
Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

## Entwicklung Tagesstrukturen Fällanden

Szenarien Betreuung: meist nachgefragter Mittag

Mittagsbetreuung Plätze

|       | 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     | 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    | 114   | 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   |   |



# Traktandum 1

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## Situation

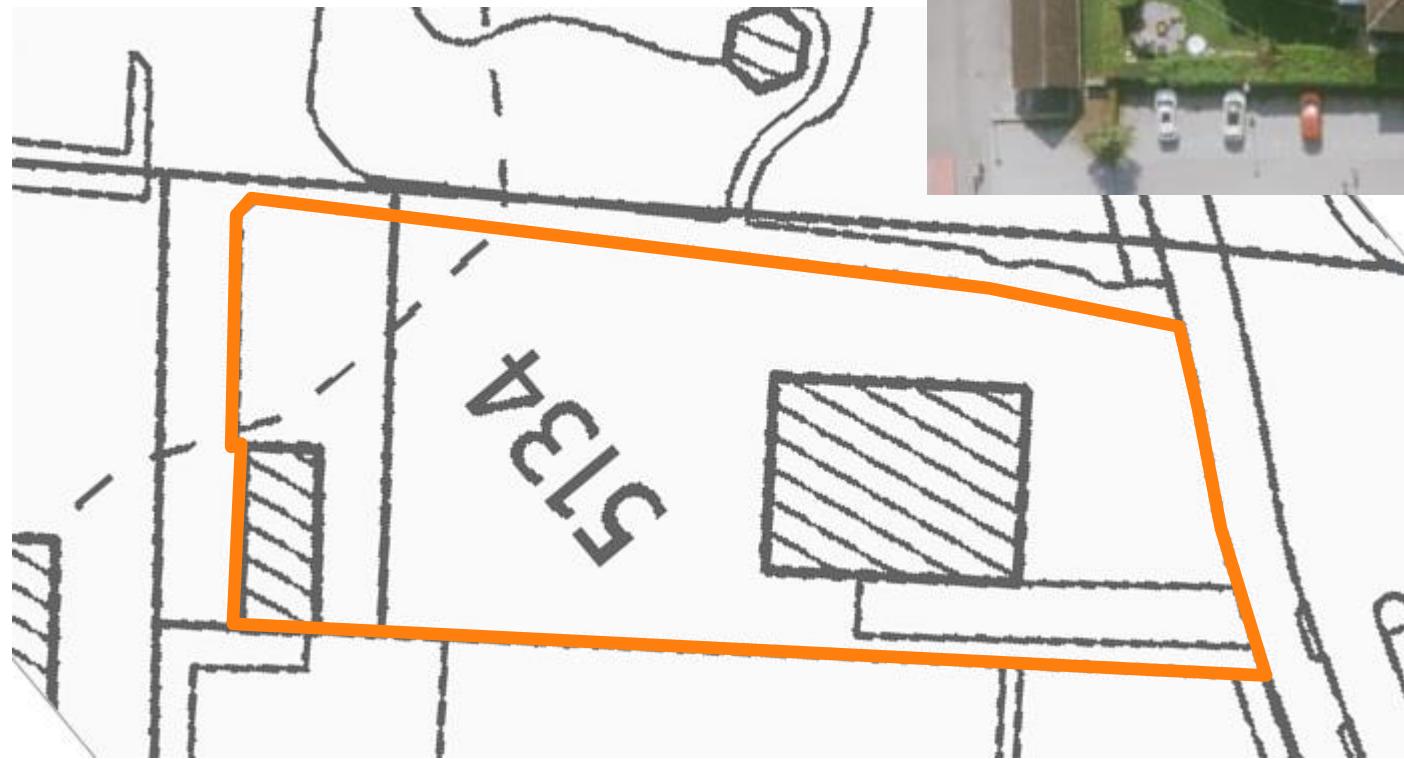




# Traktandum 1

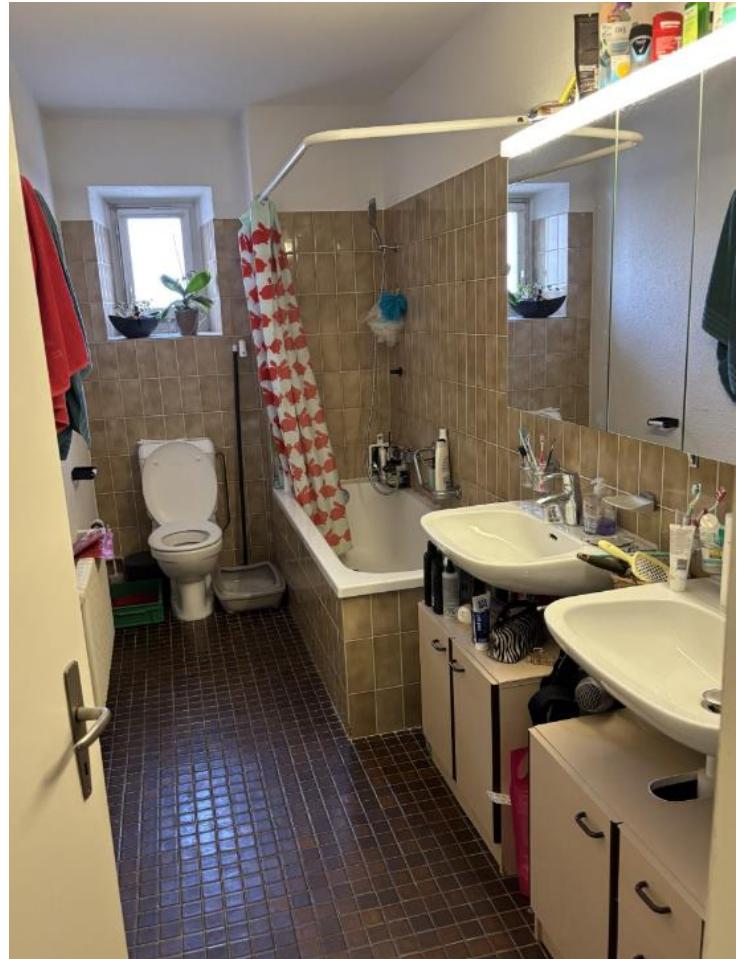
Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Projektperimeter:





## Baulicher IST-Zustand





# Traktandum 1

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen





# Traktandum 1

ungenutztes  
Dachgeschoss





# Traktandum 1

---

## Ziele:

- Raum für Tagesstrukturen und Unterricht
- Erweiterung auf eigenem Grundstück
- Aufwertung des Aussenraums
- Schaffung von Räumlichkeiten für multifunktionale Nutzung



## Vorteile Sanierung und Erweiterung:

- Optimale Verknüpfung mit anstehender Sanierung
- Sicherheit für Schüler durch kurze Wege auf dem Schulareal
- Erweiterung ermöglicht Räume für verschiedene Nutzungen (Hort, Dorfwerkstatt, Musikschule, Kindergarten, Klassenzimmer, öffentliche Nutzungen...)



## Kostenzusammenstellung

| <b>SIA-Phase</b>                             | <b>Bezeichnung</b>   | <b>CHF</b>     |
|--|----------------------|----------------|
| 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> |



## Machbarkeitsstudie



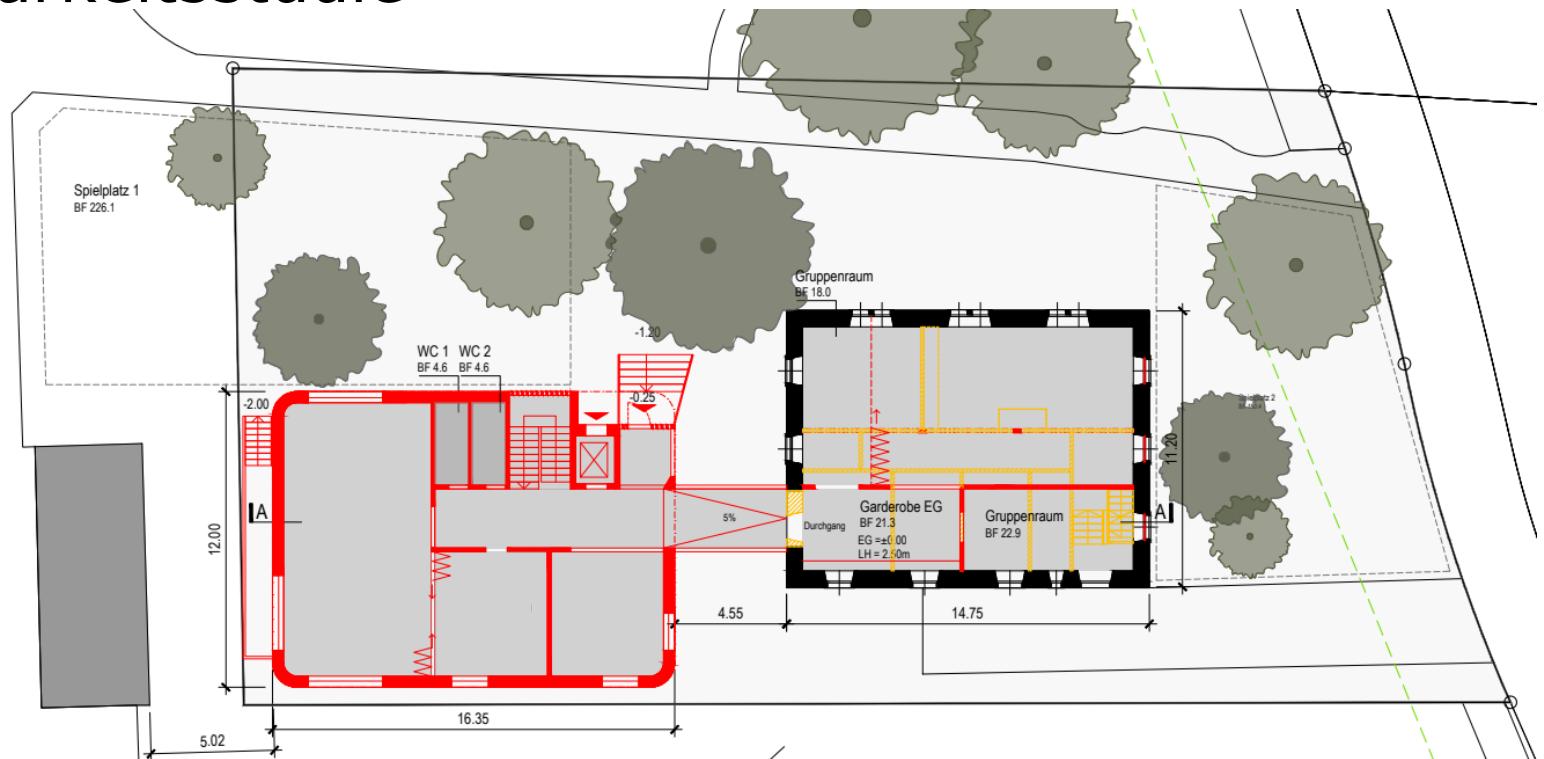
zeigt eine mögliche Option zur Schaffung des benötigten Raums.  
Die beste Lösung soll in einem Konkurrenzverfahren bestimmt werden.



# Traktandum 1

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

## Machbarkeitsstudie



**möglicher** Grundriss für Sanierung des Bestandesgebäudes  
mit Erweiterungsbau



# Traktandum 1

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen





## **Antrag des Gemeinderats**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. 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.



## **Abschied der RPK**

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



# Traktandum 1

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Umnutzung und Erweiterung Liegenschaft  
Maurstrasse 25, Fällanden;  
Bewilligung Projektierungskredit





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



## Budget 2026; Genehmigung





# Auf einen Blick (Steuerhaushalt)

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

## **1. Aufwandüberschuss: CHF 1'528'600**

Aufgrund der, für 2026 steigenden Ausgaben in den Bereichen ICT, Hochbau und Liegenschaften sowie Gesellschaft, erwarten wir einen negativen Abschluss.

## **2. Pro-Kopf-Nettovermögen: CHF 2'319**

Das voraussichtliche Pro-Kopf-Nettovermögen bleibt trotz diverser Herausforderungen und der geplanten hohen Investitionen positiv.

## **3. Selbstfinanzierungsgrad aktuell 15 %**

Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.



# Politische Vorgaben Steuerhaushalt

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

## **Angemessene Selbstfinanzierung**

|                           | <b>SOLL</b> | <b>IST</b>     |
|---------------------------|-------------|----------------|
| – Ausgeglichenes Ergebnis | > CHF 0     | CHF -1'528'600 |
| – Selbstfinanzierungsgrad | > 80 %      | 15 %           |

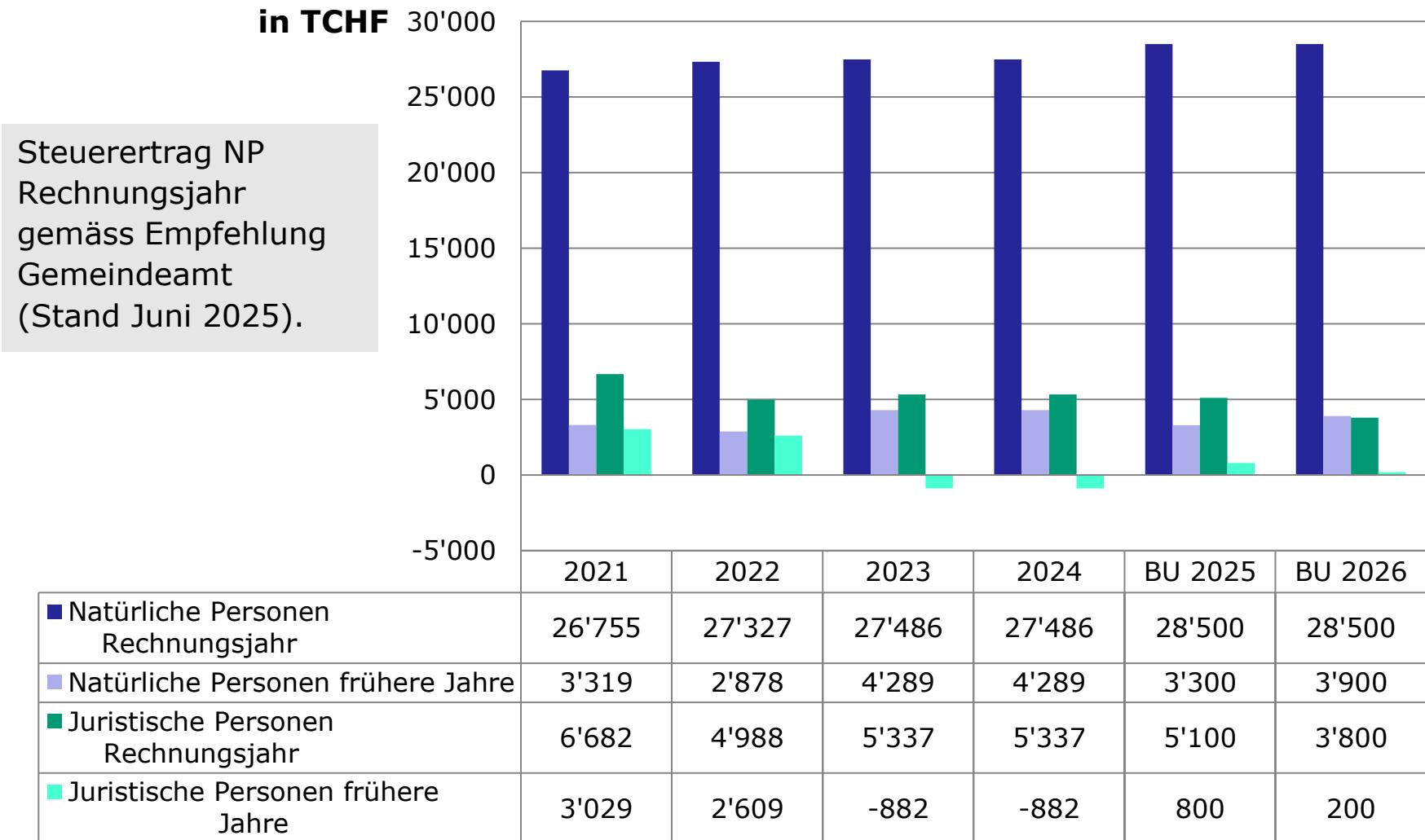
## **Begrenzung von Substanz und Verschuldung**

### Nettovermögen pro Einwohner

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| – Jahresrechnung 2024 | 3'768 |
| – Budget 2025         | 2'354 |
| – Budget 2026         | 2'319 |

Die Schuldenbremse gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 11. Juni 2019 tritt in Kraft, sobald das Nettovermögen kleiner NULL ist.

# Entwicklung des ordentlichen Steuerertrags





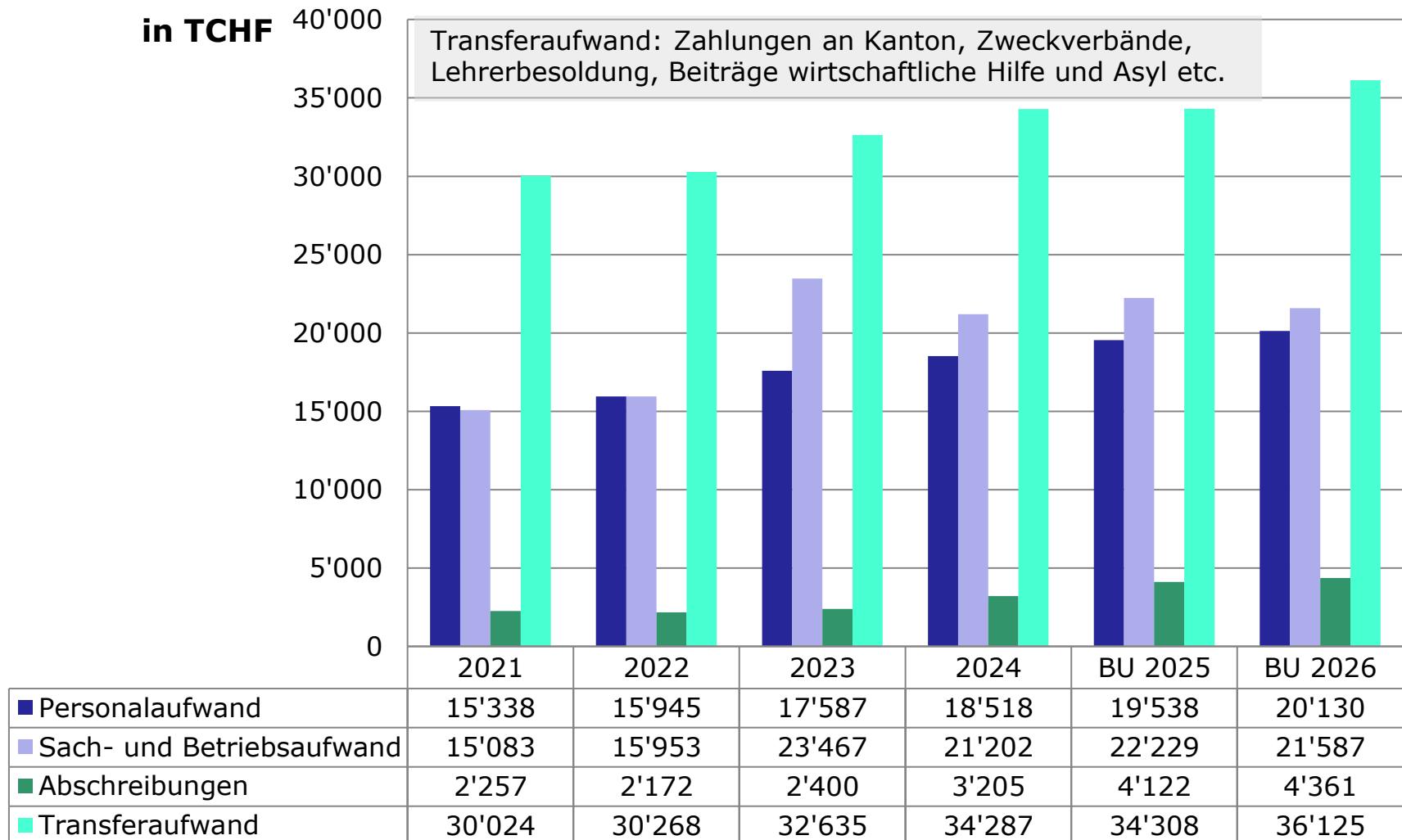
# Entwicklung weiterer Erträge

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

|  | CHF       | in % *   |
|--|-----------|----------|
| Höhere Grundstückgewinnsteuer,<br>Anpassung auf Vorjahreswerte                               | 1'500'000 | 33.33    |
| Tiefere Erträge aus Stromverkauf<br>und Netznutzung  | -849'200  | -7.92    |
| Höhere Beiträge im Bereich<br>Tagesstrukturen, Anpassung<br>Berechnungsgrundlage fürs Budget | 430'000   | 70.53    |
| Ressourcenausgleich, aufgrund<br>tieferer Steuerkraft  | 2'953'000 | 1'476.50 |
| Höhere Staatsbeiträge<br>Ergänzungsleistungen  | 199'500   | 11.99    |



# Entwicklung des Aufwands





# Entwicklung des Aufwands (1/2)

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

|   | CHF       | in % * |
|---|-----------|--------|
| Tiefere Aufwendungen für den Stromankauf zum Wiederverkauf                                    | 1'060'500 | -20.72 |
| Höhere Aufwendungen im Bereich Informatik/Telematik (Zusammenlegung, Digitalisierung)         | 669'600   | 75.78  |
| Höhere Aufwendungen bei den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (v. a. Unterhalt, Personal) | 517'200   | 10.09  |
| Höhere Aufwendungen bei den Ergänzungsleistungen  | 466'700   | 2.71   |

\* Bezogen auf Budget 2025



## Entwicklung des Aufwands (2/2)

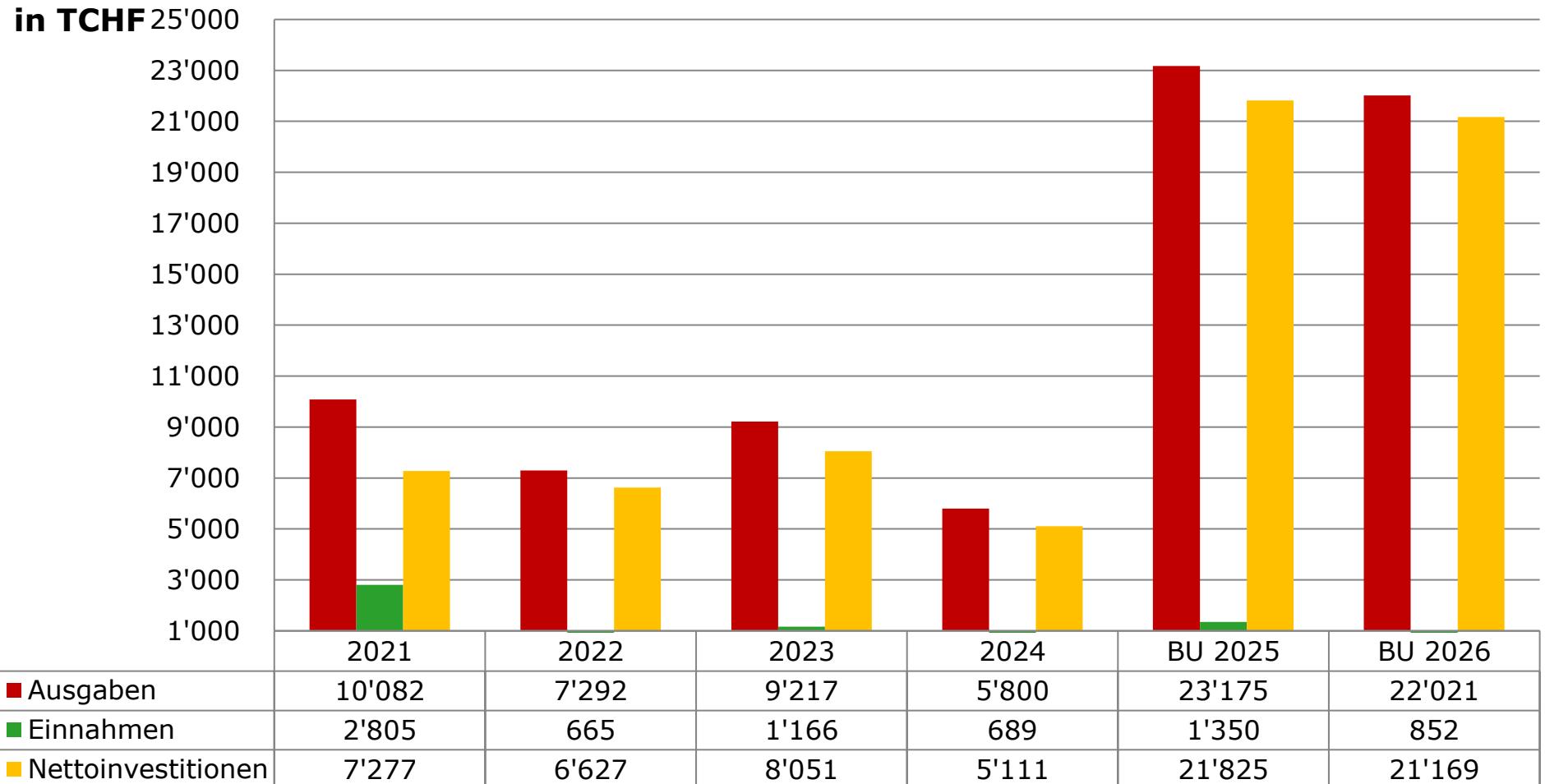
Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

|  | <b>CHF</b> | <b>in % *</b> |
|--|------------|---------------|
| Höhere Aufwendungen im Bereich Bildung (zusätzliches Personal Tagesstrukturen) | 397'100    | 1.77          |
| Höhere Aufwendungen im Bereich ambulante Gesundheitskosten                     | 308'400    | 28.86         |

\* Bezogen auf Budget 2025



# Investitionsrechnung inkl. Werke





# Übersicht Investitionen (1/2)

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

|   | CHF       |
|---|-----------|
| *ARA Abwärmenutzung, Unterdorf Fällanden  | 5'000'000 |
| *Gemeindehaus Fällanden, Projektierung<br>Gesamtinstandsetzung (bereits bewilligt)      | 1'500'000 |
| *Erweiterung/Neubau Kindergarten,<br>Projektierung und Sanierung                        | 1'250'000 |
| *Neubau und Sanierung SH Bommern, Pro-<br>jektierung und Wettbewerb (bereits bewilligt) | 750'000   |
| Abwasser: Sanierung Sandacherstrasse  | 700'000   |
| *Agglomerationsprogramm Zürichstrasse,<br>Pfaffhausen                                   | 600'000   |

\* = Bewilligung Gemeindeversammlung vorausgesetzt



# Übersicht Investitionen (2/2)

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

|   | CHF     |
|---|---------|
| Liegenschaften Gemeinde, Notfallbudget für nicht planbare Ausfälle etc. | 500'000 |
| Ersatz Smart-Meter (Zähler) Wasser und EW                               | 400'000 |
| *Benglen, Lehrschwimmbecken und Turnhalle, Gesamtsanierung              | 400'000 |
| Sanierung Sonderbauwerke (Abwasser-Pumpwerk Wisbach)                    | 400'000 |
| Umsetzung Massnahmen Hochwasser   | 400'000 |
| Migration und Anschaffung Hardware inkl. Submission                     | 400'000 |

\* = Bewilligung Gemeindeversammlung vorausgesetzt



# Investitionsrechnung

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

## Verwaltungsvermögen: Aufteilung

| <b>Steuerhaushalt</b> | <b>Gebührenhaushalt*</b> | <b>Total Nettoinvestitionen<br/>Verwaltungsvermögen</b> |
|-----------------------|--------------------------|---|
| CHF 12'309'700        | CHF 8'660'000            | CHF 20'969'700  |
| 58.70 %               | 41.30 %                  | 100 %   |

\* inkl. geplante Investitionen in die Fernwärme (gebührenfinanzierter Bereich Fernwärme noch nicht bewilligt).



# Geldfluss Steuerhaushalt

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

| in TCHF   | Jahresrechnung |               |              |              |            |              | Budget |  |
|---|----------------|---------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------|--|
|   | 2021           | 2022          | 2023         | 2024         | 2025       | 2026         |        |  |
| Gewinn (+) / Verlust (-)                                | 9'570          | 10'420        | 191          | 2'782        | -2'355     | -1'529       |        |  |
| Erfolgsrechnung   |                |               |              |              |            |              |        |  |
| + Abschreibungen  | 1'886          | 1'735         | 1'828        | 2'542        | 3'273      | 3'415        |        |  |
| +/- Einlagen/Entnahmen Fonds im Fremd- und Eigenkapital | -32            | 499           | 1'499        | -45          | 1          | 1            |        |  |
| <b>= Selbstfinanzierung</b>                             | <b>11'424</b>  | <b>12'654</b> | <b>3'518</b> | <b>5'279</b> | <b>919</b> | <b>1'887</b> |        |  |
| Nettoinvestitionen                                      | 4'145          | 3'702         | 4'808        | 3'002        | 15'244     | 12'310       |        |  |
| Finanzierungsüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)           | 7'279          | 8'952         | -1'291       | 2'277        | -14'325    | -10'423      |        |  |



## **Antrag des Gemeinderats**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das Budget 2026 der Politischen Gemeinde wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird bei 99 % (Vorjahr 99 %) des voraussichtlichen einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.

## **Abschied der RPK**

Die RPK verliest ihren Abschied und empfiehlt der Gemeindeversammlung das Budget 2026 zu genehmigen.



## Traktandum 2a

---

- Diskussion
- Bereinigung der Änderungsanträge
- Schlussabstimmung über Budget 2026



## Festsetzung Steuerfuss 2026





# Steuerertrag

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

## Steuerertrag ordentliche Steuern Rechnungsjahr

- Steuerfuss von 99 % CHF 32'300'000
- 1 Steuerprozent CHF 326'263



# Steuerertrag

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

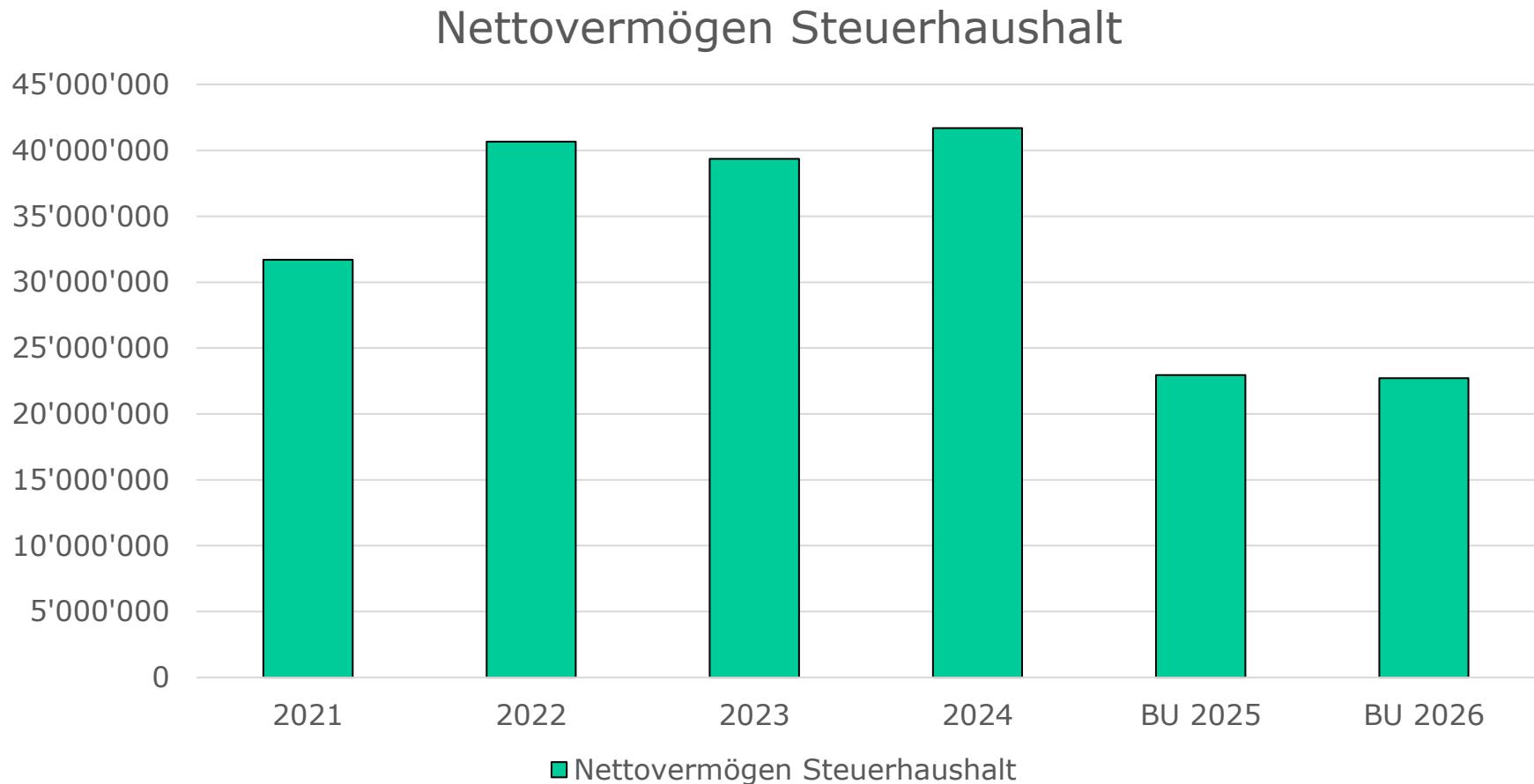
Der Steuerfuss soll künftig erhöht werden, um die zusätzlichen (neuen) Abschreibungen zu finanzieren, die aufgrund der grossen Investitionsvorhaben (Schulhäuser, Gemeindehaus) anfallen.

Da im Jahr 2026 noch keine solch grossen Investitionsvorhaben vorgesehen sind und das Nettovermögen per Ende 2025 voraussichtlich noch CHF 33'145'000 beträgt, wird noch keine Steuerfusserhöhung beantragt.



# Nettovermögen Steuerhaushalt

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen





## **Antrag des Gemeinderats**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das Budget 2026 der Politischen Gemeinde wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss wird bei 99 % (Vorjahr 99 %) des voraussichtlichen einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.



## **Abschied der RPK**

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



## Festsetzung Steuerfuss 2026





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



## Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes





## **Anfragen nach § 17 GG**

- Anfrage von Huldrych Thomann betreffend Asylwesen in der Gemeinde Fällanden
- Anfrage von Tomasz Skraburski betreffend Sicherheitsbedenken



# Rechtsmittel

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

- Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung (insbesondere der Verfahrensvorschriften) **innert 5 Tagen ab Publikation** schriftlich Rekurs in **Stimmrechtssachen** (§ 19 Abs. 1 lit. c VRG) erhoben werden. Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese an der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).
- Des Weiteren kann gegen die Beschlüsse wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit **innert 30 Tagen ab Publikation** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 VRG i. V. m. § 20 Abs. 1 VRG).

Ein Rekurs ist zu begründen und schriftlich und im Doppel beim Bezirksrat Uster, Amtsstrasse 3 in 8610 Uster, einzureichen.



# Besten Dank...

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen

...für Ihre Aufmerksamkeit!

