



# **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

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## 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**



### Legende:

erledigt  
in Bearbeitung  
noch offen



**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**

# Traktandum 1

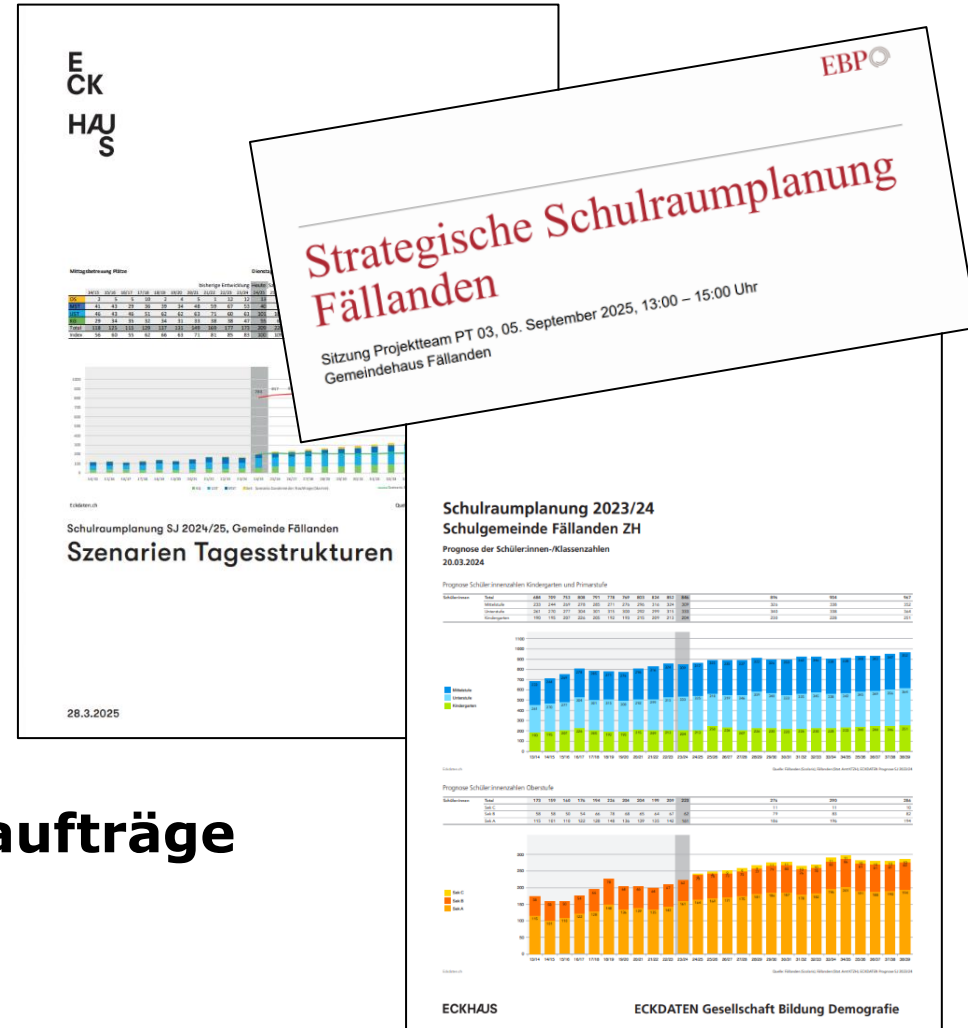
Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## Prognosedaten

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

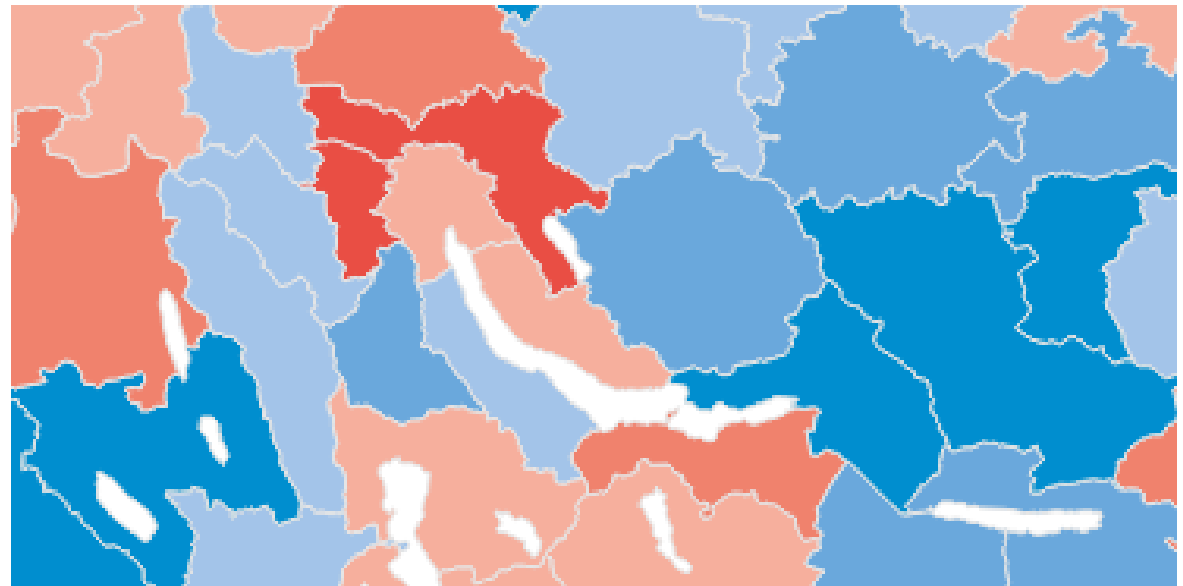
→ Grundlage für Planungsaufträge





## 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»

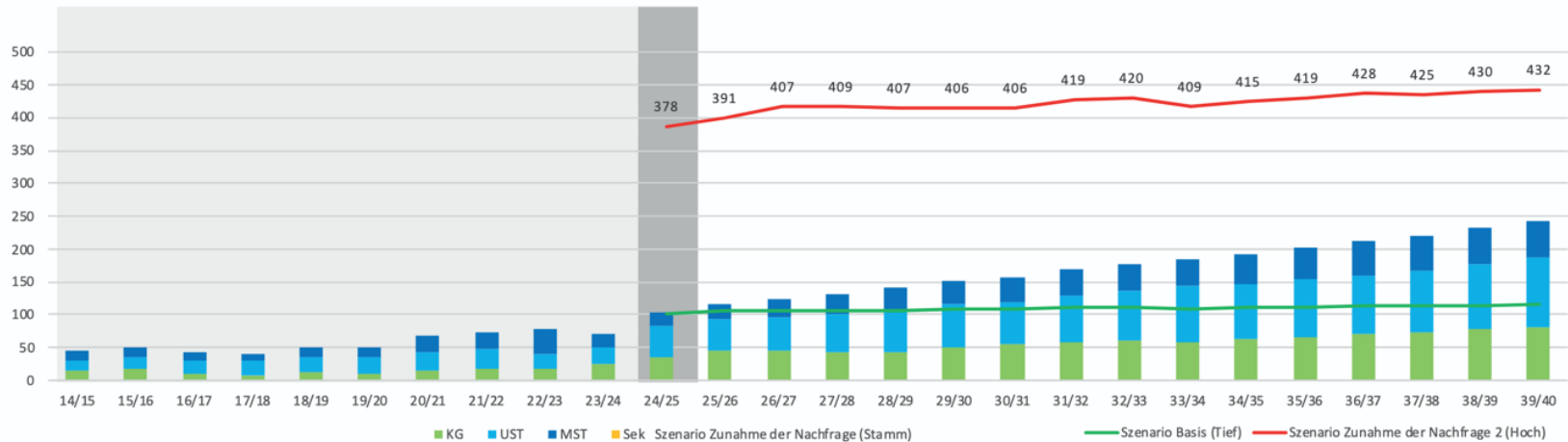
## Entwicklung Tagesstrukturen Fällanden

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	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

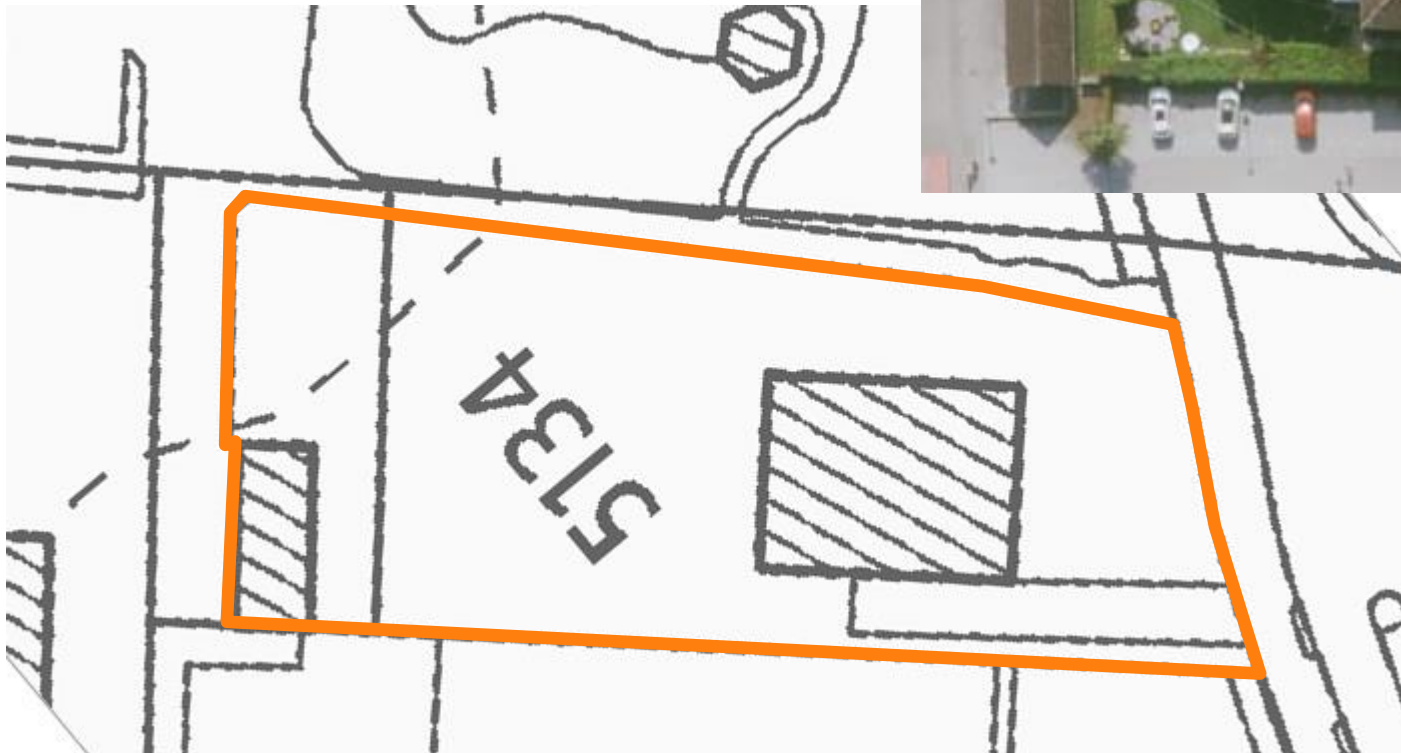


# Traktandum 1

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Projektperimeter: —



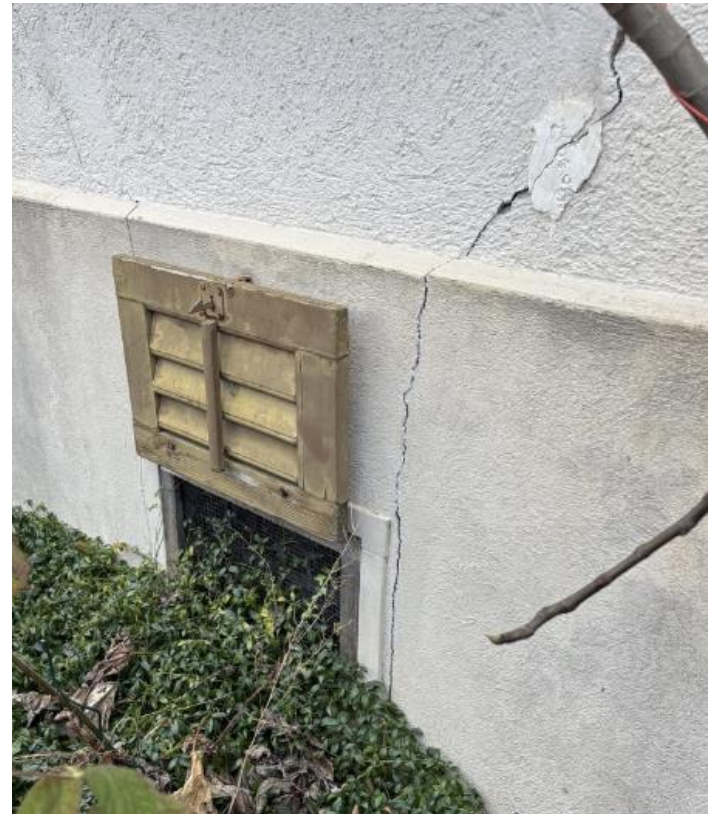
# Traktandum 1

## Baulicher IST-Zustand



# Traktandum 1

## Baulicher IST-Zustand



# Traktandum 1

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



ungenutztes  
Dachgeschoss





## 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.



## 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 verliert 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

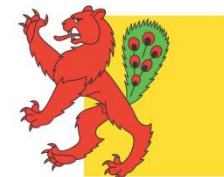
# Traktandum 2a

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## Budget 2026; Genehmigung





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

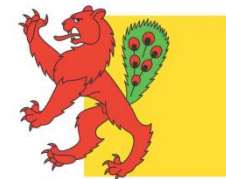
Aufgrund der, für 2026 steigenden Ausgaben in den Bereichen ICT, Hochbau und Liegenschaften sowie Gesellschaft, erwarten wir einen negativen Abschluss.

## **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.



## **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.

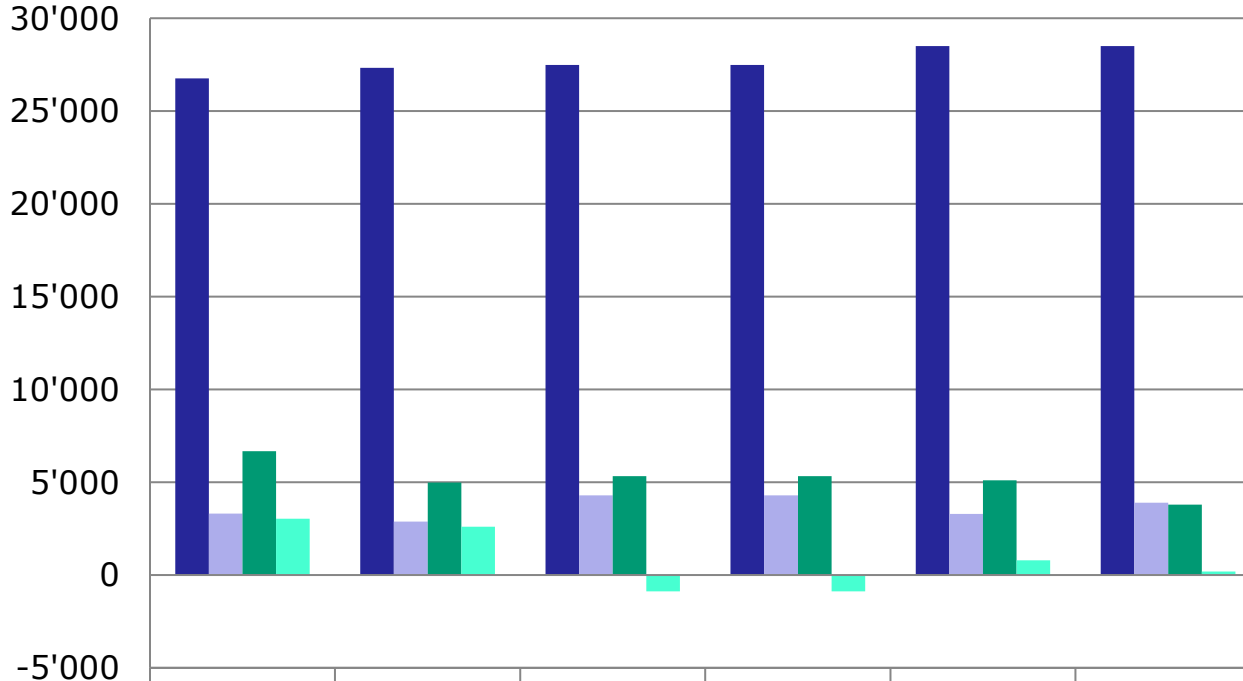
# Entwicklung des ordentlichen Steuerertrags

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



in TCHF

Steuerertrag NP  
Rechnungsjahr  
gemäss Empfehlung  
Gemeindeamt  
(Stand Juni 2025).



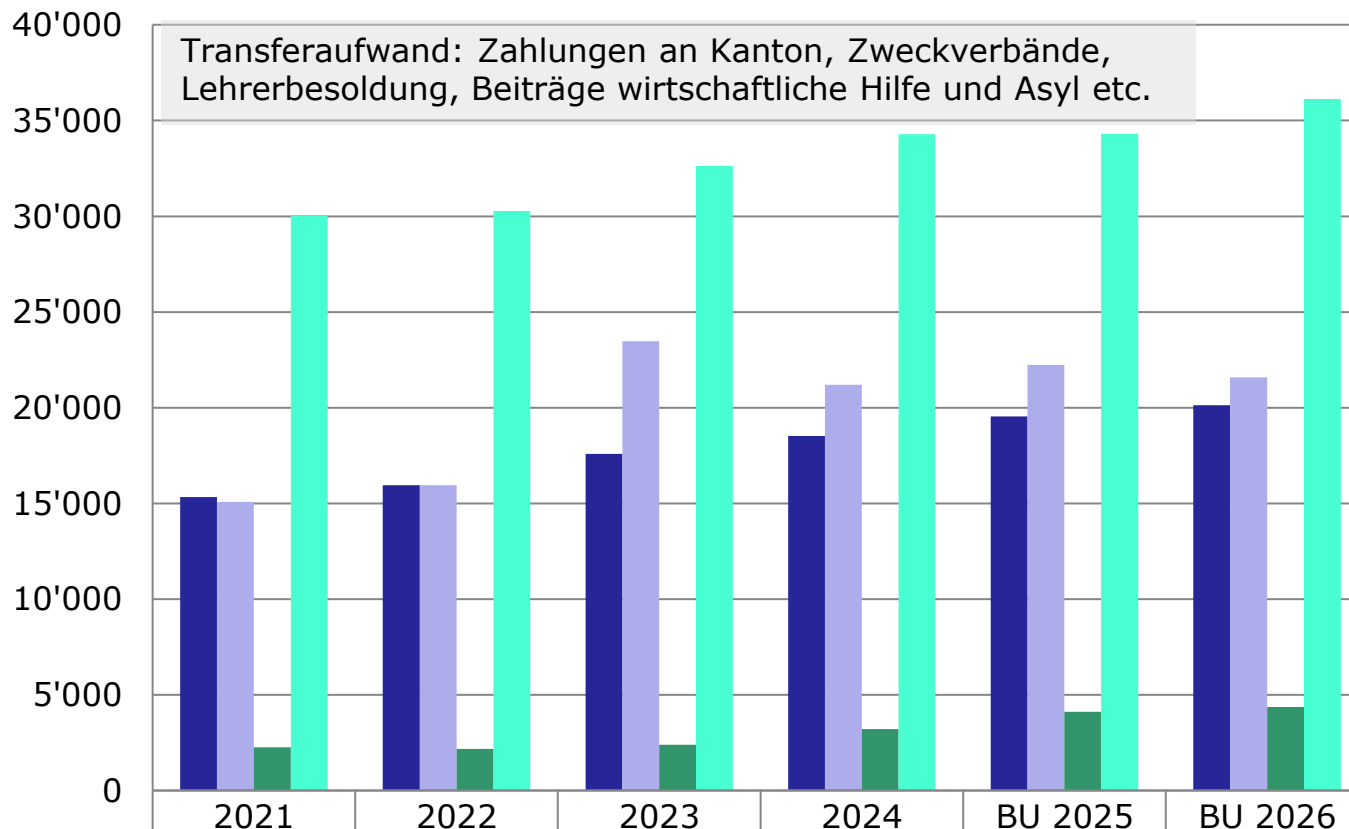
	2021	2022	2023	2024	BU 2025	BU 2026
■ Natürliche Personen Rechnungsjahr	26'755	27'327	27'486	27'486	28'500	28'500
■ Natürliche Personen frühere Jahre	3'319	2'878	4'289	4'289	3'300	3'900
■ Juristische Personen Rechnungsjahr	6'682	4'988	5'337	5'337	5'100	3'800
■ Juristische Personen frühere Jahre	3'029	2'609	-882	-882	800	200

# Entwicklung weiterer Erträge

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

# Entwicklung des Aufwands

in TCHF



■ Personalaufwand	15'338	15'945	17'587	18'518	19'538	20'130
■ Sach- und Betriebsaufwand	15'083	15'953	23'467	21'202	22'229	21'587
■ Abschreibungen	2'257	2'172	2'400	3'205	4'122	4'361
■ Transferaufwand	30'024	30'268	32'635	34'287	34'308	36'125

## Entwicklung des Aufwands (1/2)

	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

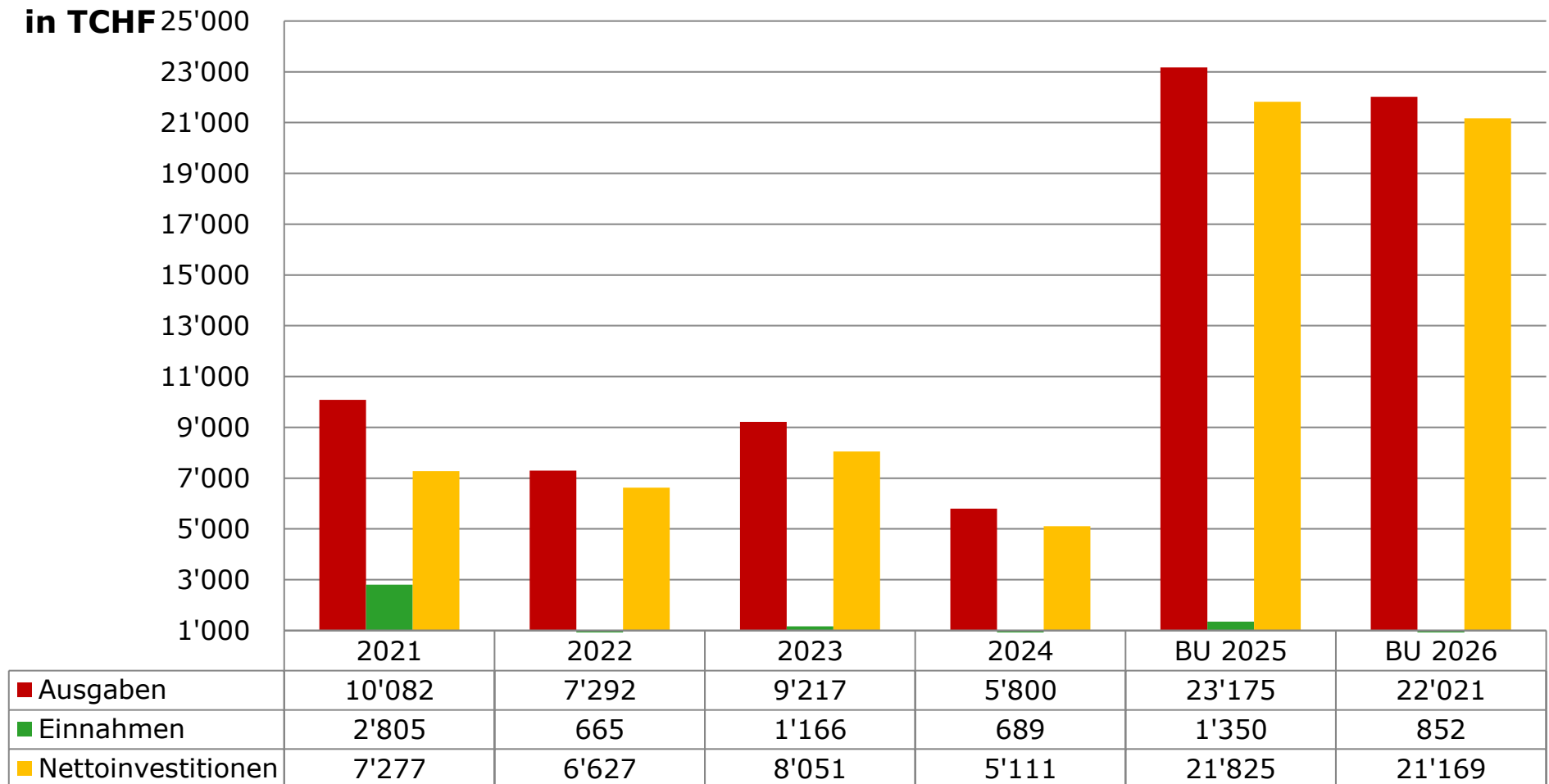


	CHF	in % *
Höhere Aufwendungen im Bereich Bildung (zusätzliches Personal Tagesstrukturen)	397'100	1.77
Höhere Aufwendungen im Bereich ambulante Gesundheitskosten	308'400	28.86

\* Bezogen auf Budget 2025

# Investitionsrechnung inkl. Werke

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



# Übersicht Investitionen (1/2)

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



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

\* = Bewilligung Gemeindeversammlung vorausgesetzt

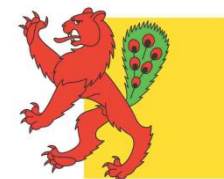
# Übersicht Investitionen (2/2)

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



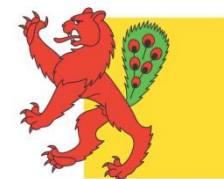
## Verwaltungsvermögen: Aufteilung

Steuerhaushalt	Gebührenhaushalt*	Total Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen
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



	Jahresrechnung				Budget	
in TCHF	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Gewinn (+) / Verlust (-) Erfolgsrechnung	9'570	10'420	191	2'782	-2'355	-1'529
+ 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.



- Diskussion
- Bereinigung der Änderungsanträge
- Schlussabstimmung über Budget 2026



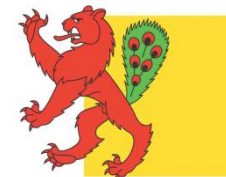
## Festsetzung Steuerfuss 2026





## Steuerertrag ordentliche Steuern Rechnungsjahr

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

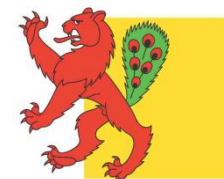


Der Steuerfuss soll künftig erhöht werden, um die zusätzlichen (neuen) Abschreibungen zu finanzieren, die aufgrund der grossen Investitionsvorhaben (Schulhäuser, Gemeindehaus) anfallen.

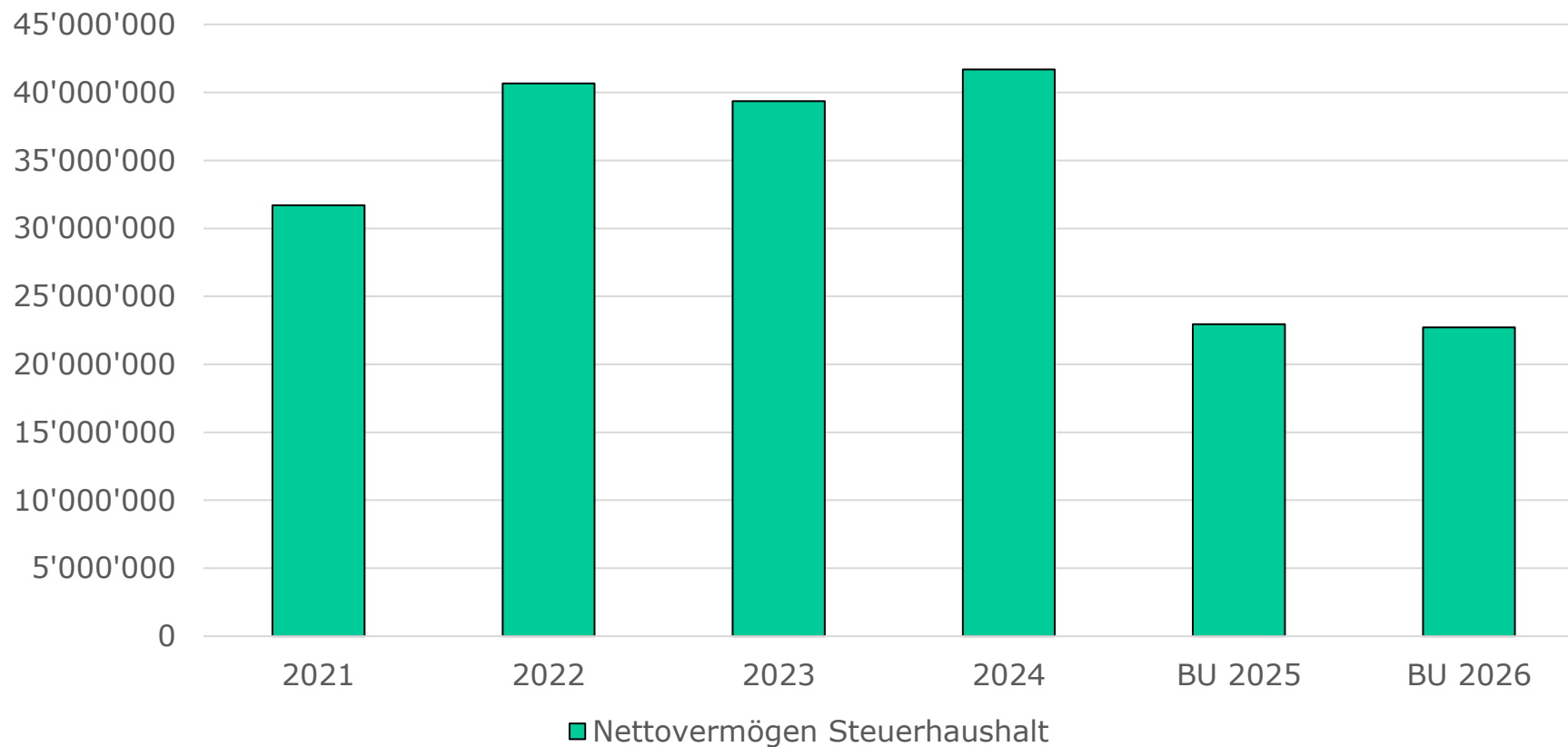
Da im Jahr 2026 noch keine solch grossen Investitionsvorhaben vorgesehen sind und das Nettovermögen per Ende 2025 voraussichtlich noch CHF 33'145'000 beträgt, wird noch keine Steuerfusserhöhung beantragt.

# Nettovermögen Steuerhaushalt

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## Nettovermögen Steuerhaushalt





## **Antrag des Gemeinderats**

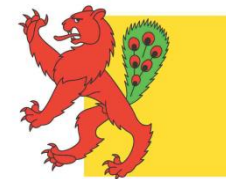
Die Gemeindeversammlung beschliesst:

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 verliert 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



- 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!

