

PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Datum	Mittwoch, 26. November 2025	
Zeit	19.30 – 20.35 Uhr	
Ort	Gemeindsaal Freienstein	
Vorsitz	Gemeindepräsident Oliver Müller	
Protokoll	Gemeindeschreiber Marco Suter	
Stimmenzählerinnen	Andrea Bürgi Oberteufenerstrasse 58 8428 Teufen	(Protokollprüfung)
	Yvonne Gehring Im Geissstig 4 8427 Freienstein	(Protokollprüfung)
Anwesend	Stimmberechtigte	64
	Absolutes Mehr	33
	Nichtstimmberechtigte	06
	Gesamthaft	70
Stimmrecht	Wird von keinem Stimmberechtigten bestritten (Total 1'626 Stimmberechtigte).	
Geschäftsordnung	Keine Einwendungen aus der Versammlung zur Reihenfolge der Traktandenliste.	
Bemerkungen	Stimmbeteiligung 3,9 %	

Geschäfte

- 1. Budget 2026, Steuerfussfestsetzung**
- 2. Revision Nutzungsplanung (BZO) und Kommunale Richtplanung**
- 3. Beantwortung der Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz**

1. Budget 2026, Steuerfussfestsetzung

Genehmigung

Beleuchtender Bericht der Abteilung Finanzen und Steuern

Inhaltsverzeichnis

Bericht, Anträge und Beschlüsse	
Bericht des Gemeindevorstands (Gemeinderat)	349
Antrag des Gemeinderates	350
Budget	
Steuerertrag und Steuerfuss	351
Finanzierung	352
Haushaltsgleichgewicht	353
Erfolgsrechnung	354
Investitionsrechnungen	356
Budget - Details	
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	358
Eigenwirtschaftsbetriebe	364
Finanz- und Lastenausgleich	367
Finanzplan	
Finanzpolitische Ziele	368
Finanzplan 2025 - 2029	369

Bericht des Gemeindevorstandes (Gemeinderat)

Erfolgsrechnung: Für das Jahr 2026 sieht die Erfolgsrechnung einen Aufwand von CHF 12'625'742 und einen Ertrag von CHF 12'680'996 vor. Daraus resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 55'254, welcher dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben wird. Im Verwaltungsvermögen sind planmässige Abschreibungen von CHF 572'900 vorgesehen. Das Ergebnis der Erfolgsrechnung im Budget 2026 ist mit einem Ertragsüberschuss von CHF 55'254 um CHF 157'762 besser im Vergleich zum Budget 2025, wo ein Aufwandüberschuss von CHF 102'508 budgetiert wurde.

Investitionsrechnung: Das Budget der Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen sieht Ausgaben von CHF 1'545'000 und Einnahmen von CHF 60'000 vor. Somit belaufen sich die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen auf CHF 1'485'000. Das Budget der Investitionsrechnung im Finanzvermögen sieht keine Investitionen vor.

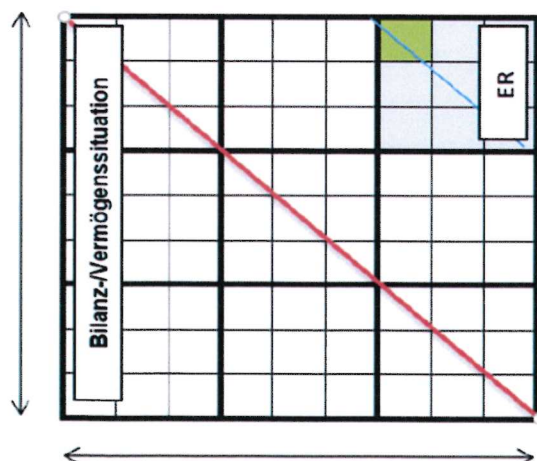
Finanzausgleich: Der Finanzausgleich wird ab 2019 zeitlich abgegrenzt. Das heisst, die in der Erfolgsrechnung abgebildete Zahlung vom Ressourcenausgleich stimmt mit der im entsprechenden Jahr erzielten Steuerkraft überein. Für das Budgetjahr wird mit einer höheren Steuerkraft pro Einwohner gerechnet (CHF 2'843). Gleichzeitig wird auch mit einem Anstieg vom Kant. Mittel gerechnet (CHF 4'350). Dies hat zur Folge, dass dennoch mit einem höheren Finanzausgleich gerechnet werden darf. Die Einnahmen des Finanzausgleichs erhöhen sich um CHF 308'000 auf CHF 3'229'000 und die Weitergabe an die Schulgemeinde erhöht sich um CHF 202'222 auf CHF 2'120'050. Der geografisch-topografische Sonderlastenausgleich beträgt CHF 464'119 (Budget 2025 CHF 453'037).

Finanzplan 2025 – 2029: Bei stabilem Steuerfuss weist die Planung am Ende einen Aufwandüberschuss von 0,1 Mio. Franken aus. Dank des hohen Ertragsüberschusses zu Beginn und den in den Folgejahren gut ausgeglichenen Ergebnissen steigt das Eigenkapital dennoch auf 14,5 Mio. Franken an. Über die ganze Fünfjahresperiode liegt die Selbstfinanzierung bei 3,0 Mio. Franken, womit die Investitionen im Verwaltungsvermögen von 4,9 Mio. Franken zu 62% gedeckt werden können. So wird das Nettovermögen abgebaut. Es beträgt am Ende der Planung 3,7 Mio. Franken, was einer durchschnittlich hohen Substanz entspricht. Mit steigender Einwohnerzahl wird in der Planungsperiode von einer weiteren Zunahme der Erträge ausgegangen (Steuern und Ressourcenausgleich). Die Grundstückgewinnsteuer bleiben eine bedeutende Einnahmequelle. Der Haushalt wird wegen steigender Kosten, insbesondere in den Bereichen Gesundheit sowie Soziale Sicherheit (u.a. Asylwesen) belastet. Die Kapitalfolgekosten der geplanten Investitionen wirken sich ebenfalls ungünstig auf den Haushalt aus. Diverse Anpassungen der Steuergesetzgebung führen insgesamt zu moderaten Veränderungen im Steuerertrag (Ausgleich kalte Progression, Neubewertung Liegenschaften-Steuerwerte).

Gebührenhaushalte: Bei den Gebührenhaushalten zeigt sich dank den getätigten Anpassungen weiterhin eine recht stabile Situation.

Steuerfuss: Unter Berücksichtigung des Budget 2026 und der Finanzplanung für die nächsten Jahre kann eine Beibehaltung des Steuerfusses von 34% vertreten werden. Bei einem mutmasslichen Steuerfuss der Schulgemeinde Rorbas/Freienstein-Teufen von 65% bleibt man mit total 99% immer noch unter dem kantonalen Mittelwert.

Die Gemeinde auf einen Blick



Innerhalb der grossen neun Felder (hellblau) wird die Vermögens- und Investitionssituation analysiert (Beispiel: Nettovermögen hoch -> oben und Investitionen tief -> rechts).

Innerhalb dieses blauen Feldes erfolgt die Analyse der Erfolgsrechnung, dass bei eher tiefem Ausgabenlevel eine eher tiefe Ausschöpfung vorliegt (Ausschöpfung = Erträge im Verhältnis zu zürcherischen Gemeinden / tief, da eher tiefer Steuersatz).

Nettovermögen tief hoch	4	2	1
	7	5	3
	9	8	6
Investitionen hoch tief			

Ausgabenlevel hoch tief	4	2	1
	7	5	3
	9	8	6
Ausschöpfung tief hoch			

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das **Budget 2026** der Politischen Gemeinde Freienstein-Teufen genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	12'625'742.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	10'396'196.00
	zu deckender Aufwandsüberschuss	Fr.	-2'229'546.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	1'545'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	60'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	1'485'000.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		Fr.	6'720'000.00
Steuerfuss			34%
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandsüberschuss	Fr.	2'229'546.00
	Steuerertrag bei 34%	Fr.	2'284'800.00
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr.	55'254.00

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Freienstein-Teufen zu genehmigen und den Steuerfuss auf 34% (Vorjahr 34%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8427 Freienstein, 20.10.2025
Gemeinderat Freienstein-Teufen

Oliver Müller Marco Suter
 Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

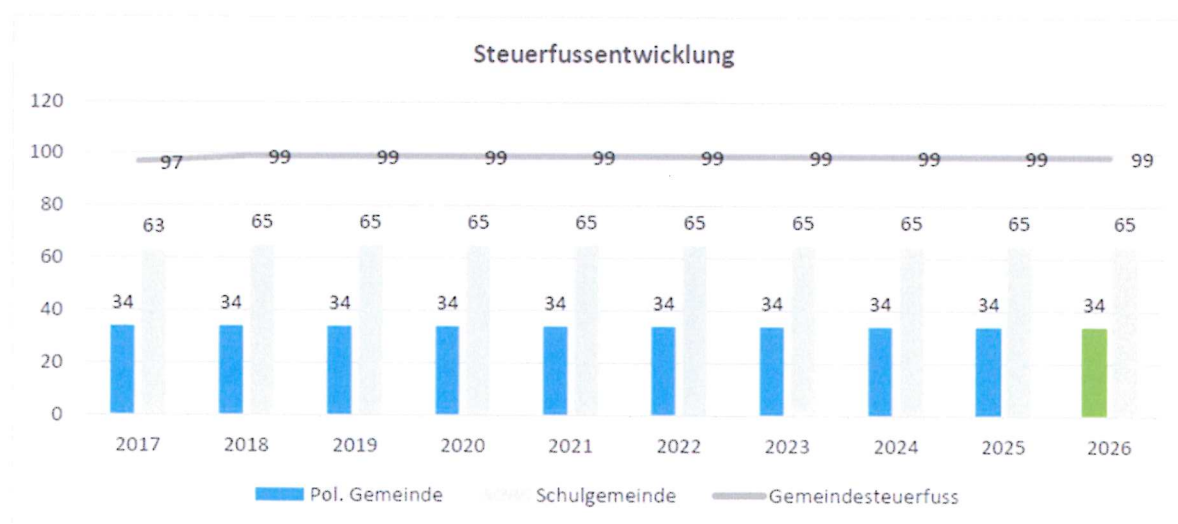
Steuerertrag und Steuerfuss

Steuerbedarf

	Budget 2026	Budget 2025
Gesamtaufwand	12'625'742	11'549'986
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	10'396'196	9'307'177
Zu deckender Aufwandüberschuss (-)	-2'229'546	-2'242'809

Steuerertrag und Steuerfuss

	Budget 2026	Budget 2025
Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100 %	6'720'000	6'295'003
Steuerfuss	34%	34%
Zusammensetzung Steuerertrag:		
Einkommenssteuer nat. Personen Rechnungsjahr	1'954'977	1'762'724
Vermögenssteuer nat. Personen Rechnungsjahr	306'956	276'442
Gewinnsteuer jur. Personen Rechnungsjahr	19'600	93'110
Kapitalsteuer jur. Personen Rechnungsjahr	3'267	8'025
Steuerertrag Rechnungsjahr	2'284'800	2'140'301
Steuerertrag Rechnungsjahr	2'284'800	2'140'301
Jahresergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	55'254 -102'508



Finanzierung

Finanzierung Gesamthaushalt / EWB

	Gesamt- Haushalt Budget 2026	Allgemeiner Haushalt Budget 2026	Eigenwirt- schaftsbetr. Budget 2026
+ Ertragsüberschuss	55'254	55'254	
- Aufwandüberschuss	0	0	
+ Betriebsgewinne Betriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-		5'919
- Betriebsverluste Betriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-		69'388
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	658'700	425'300	233'400
- Ertrag aus Aufwertungen	0	0	0
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	7'686	1'767	0
- Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	76'188	6'800	0
+ Einlagen in das Eigenkapital	0	0	0
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0	0	0
Selbstfinanzierung	645'452	475'521	169'931
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'485'000	995'000	490'000
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-839'548	-519'479	-320'069
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	43%	48%	35%

Selbstfinanzierung: Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

Selbstfinanzierungsgrad: Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

Richtwerte: >100% ideal / 80 - 100% gut bis vertretbar / 50 - 80% problematisch / < 50% ungenügend

Finanzierung Eigenwirtschaftsbetriebe

	Wasser Budget 2026	Abwasser Budget 2026	Abfall Budget 2026
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in SPF)	0.00	5'919.00	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus SPF)	49'285.00	0.00	20'103.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	154'800.00	74'200.00	4'400.00
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	105'515.00	80'119.00	-15'703.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	429'000.00	181'000.00	0.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-323'485.00	-100'881.00	-15'703.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	25%	44%	0%

Haushaltsgleichgewicht

Mittelfristiger Ausgleich des Budgets

Regel: Der Gemeindesteuerfuss wird grundsätzlich so festgesetzt, dass die Erfolgsrechnung des Budgets ausgeglichen ist (§ 92 Abs. 1 GG).

Jahresergebnis Erfolgsrechnung	Aufwandüberschuss (-) / Ertragsüberschuss (+) gemäss Budget	55'254.00
--------------------------------	---	-----------

Zulässiger Aufwandüberschuss

Regel: Pro Jahr darf ein Aufwandüberschuss in der Höhe der budgetierten Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen zuzüglich 3% des Steuerertrags budgetiert werden (§ 92 Abs. 2 GG).

Ist das Finanzvermögen grösser als das Fremdkapital [Nettovermögen], darf von Abs. 2 abgewichen und bis zur Höhe der Differenz ein Aufwandüberschuss budgetiert werden (§ 92 Abs. 3 GG).

Falls Einlagen in die Vorfinanzierungen (§ 90 Abs. 3 GG) oder in die Reserve (§ 123 Abs. 2 GG) budgetiert werden, darf im Budget kein Aufwandüberschuss resultieren.

Finanzvermögen per 31.12.2024	13'088'293
./. Fremdkapital per 31.12.2024	9'548'269
= Nettovermögen (+) / Nettoschuld (-) per 31.12.2024	3'540'024

Ist das Finanzvermögen grösser als das Fremdkapital (Nettovermögen), darf ein Aufwandüberschuss in gleicher Höhe budgetiert werden.

Zulässiger Aufwandüberschuss bei einem Nettovermögen	3'540'024
---	------------------

Abschreibungen allgemeiner Haushalt	425'300.00
-------------------------------------	------------

3 % vom Steuerertrag Rechnungsjahr	68'544.00
------------------------------------	-----------

Total zulässiger Aufwandüberschuss bei einer Nettoschuld	493'844.00
---	-------------------

Kennzahlen

Regel: Zur Beurteilung der Veränderung des Eigenkapitals, der Zinsbelastung und der Investitionen werden nachfolgende Kennzahlen ausgewiesen (§ 94 GG).

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur der Gemeinde. Sie zeigt, zu welchem Anteil die Aktiven selber finanziert sind. Ein höheres Eigenkapital bedeutet mehr Handlungsspielraum der Gemeinde und eine bessere Bonität gegenüber den Kreditgebern.

2026	56%	Richtwerte	> 25 % <i>genügend</i>	< 25 % <i>ungenügend</i>
------	-----	------------	------------------------	--------------------------

Zinsbelastungsquote

Die Zinsbelastungsquote informiert über das Verhältnis der Zinsen zum laufenden Ertrag. Sie zeigt, wie gut die Gemeinde ihre Verpflichtungen gegenüber den Kreditgebern erfüllen kann. Die Tragbarkeitsberechnung erfolgt zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 5 %.

2026	-0.7%	Richtwerte	< 5 % <i>genügend</i>	> 5 % <i>ungenügend</i>
------	-------	------------	-----------------------	-------------------------

Investitionsanteil

Der Investitionsanteil zeigt das Ausmass der Investitionstätigkeit an. Er gibt an, welcher Anteil der gesamten Ausgaben einer Gemeinde für Investitionen in die Infrastruktur eingesetzt wird.

2026	14.6%	Richtwerte	> 10 % <i>genügend</i>	< 10 % <i>ungenügend</i>
------	-------	------------	------------------------	--------------------------

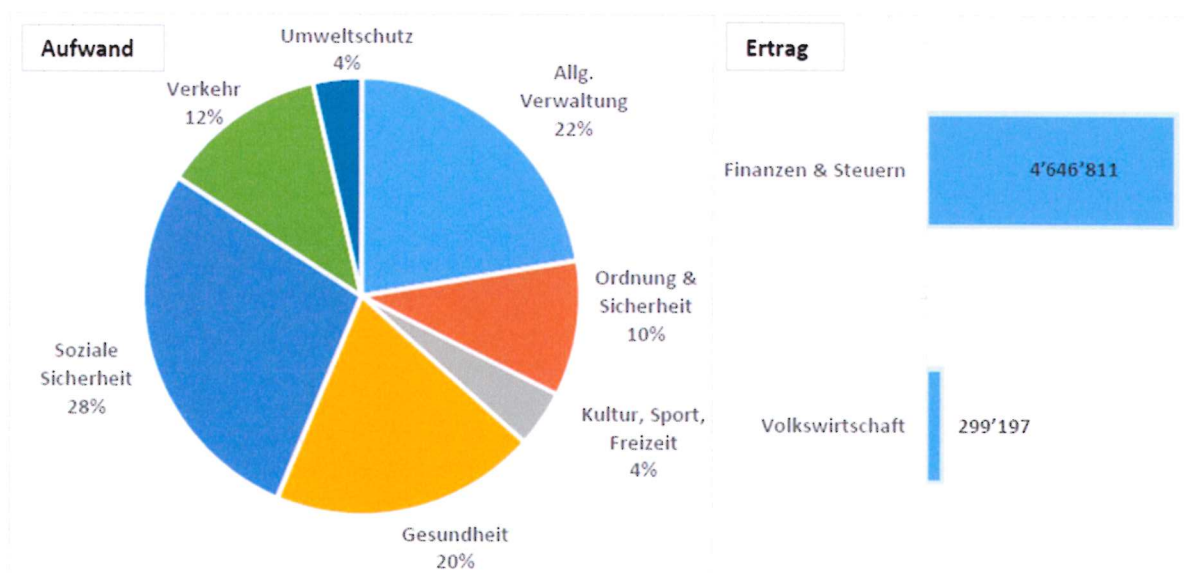
Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis

	Budget 2026	Budget 2025
30 Personalaufwand	1'832'940.00	1'693'500.00
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'042'700.00	1'694'050.00
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	572'900.00	712'741.00
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	7'686.00	87'617.00
36 Transferaufwand	7'209'167.00	6'483'245.00
37 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00
<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>11'665'393.00</i>	<i>10'671'153.00</i>
40 Fiskalertrag	3'021'800.00	2'947'800.00
41 Regalien und Konzessionen	0.00	0.00
42 Entgelte	1'533'500.00	1'408'100.00
43 Verschiedene Erträge	0.00	0.00
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	76'188.00	8'533.00
46 Transferertrag	6'874'359.00	6'038'662.00
47 Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00
<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>11'505'847.00</i>	<i>10'403'095.00</i>
<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>-159'546.00</i>	<i>-268'058.00</i>
34 Finanzaufwand	134'800.00	145'200.00
44 Finanzertrag	349'600.00	310'750.00
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>214'800.00</i>	<i>165'550.00</i>
Operatives Ergebnis	55'254.00	-102'508.00
38 Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	55'254.00	-102'508.00
39 Interne Verrechnungen: Aufwand	825'549.00	733'633.00
49 Interne Verrechnungen: Ertrag	825'549.00	733'633.00
Total Aufwand	12'625'742.00	11'549'986.00
Total Ertrag	12'680'996.00	11'447'478.00

Erfolgsrechnung Aufgabenbereiche nach Funktionen

Erfolgsrechnung		Budget 2026		Budget 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG Nettoergebnis	1'896'975	803'722 1'093'253	1'809'316	792'678 1'016'638
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG & SICHERHEIT Nettoergebnis	552'536	62'900 489'636	586'255	76'800 509'455
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT Nettoergebnis	274'974	69'000 205'974	300'167	63'500 236'667
4	GESUNDHEIT Nettoergebnis	963'500	963'500	987'700	987'700
5	SOZIALE SICHERHEIT Nettoergebnis	3'187'279	1'827'700 1'359'579	2'558'787	1'461'175 1'097'612
6	VERKEHR Nettoergebnis	1'072'498	470'350 602'148	1'175'362	459'589 715'773
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG Nettoergebnis	1'457'510	1'280'846 176'664	1'365'024	1'193'707 171'317
8	VOLKSWIRTSCHAFT Nettoergebnis	887'044 299'197	1'186'241	637'291 236'243	873'534
9	FINANZEN UND STEUERN Nettoergebnis	2'333'426 4'646'811	6'980'237	2'130'084 4'396'411	6'526'495
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		55'254			102'508
Total		12'680'996	12'680'996	11'549'986	11'549'986



Investitionsrechnung

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen Sachgruppen

	Budget 2026	Budget 2025
50 Sachanlagen	1'408'000.00	900'000.00
51 Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0.00
52 Immaterielle Anlagen	19'000.00	34'000.00
54 Darlehen	0.00	0.00
55 Beteiligungen und Grundkapitalien	34'000.00	34'000.00
56 Eigene Investitionsbeiträge	84'000.00	124'000.00
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben	1'545'000.00	1'092'000.00
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00
61 Rückerstattungen	0.00	0.00
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	60'000.00	60'000.00
64 Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00
65 Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen	60'000.00	60'000.00
Investitionen im Verwaltungsvermögen		
Total Investitionsausgaben	1'545'000.00	1'092'000.00
Total Investitionseinnahmen	60'000.00	60'000.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-1'485'000.00	-1'032'000.00
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Investitionsrechnung Finanzvermögen, Sachgruppen

	Budget 2026	Budget 2025
70 Investitionen in Sachanlagen	0.00	0.00
72 Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sachanlagen	0.00	0.00
75 Übertragung von Sachanlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
77 Übertragung realisierte Gewinne aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00
Total Ausgaben	0.00	0.00
80 Verkauf von Sachanlagen	0.00	0.00
82 Beiträge Dritter für Sachanlagen	0.00	0.00
85 Übertragung von Sachanlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00
87 Übertragung realisierte Verluste aus Sachanlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00
Total Einnahmen	0.00	0.00
Investitionen im Finanzvermögen		
Total Ausgaben	0.00	0.00
Total Einnahmen	0.00	0.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	0.00	0.00

Investitionen im Verwaltungsvermögen - Detail

		Budget 2026	Budget 2025
0210.5200.00	EDV Steuern Züri-Central - Ablösung Steuerapplikation	9'000	9'000
3410.5620.01	Schwimmbad Dachsanierung PV-Anlage	84'000	
3410.5650.00	FCE Projekt Kunstrasen		124'000
4120.5540.00	Erhöhung Beteiligung KZU	34'000	34'000
6150.5010.15	Oberteufenerstrasse, Fahrbahnsanierung	400'000	
6150.5010.16	Alte Brücke, Strassensanierung inkl. Bushaltestelle	300'000	300'000
6150.5010.25	Mädenbrunnenstrasse Sanierung		180'000
6150.5010.26	Mettlenstrasse Sanierung		200'000
6150.5010.27	Dättlikerstrasse, Sanierung (Breite - Oberhof)	38'000	
7101.5030.15	Oberteufenerstrasse, Ersatz Ringwasser - Hauptleitung	300'000	
7101.5030.16	Alte Brücke, Ersatz Wasserleitung	10'000	10'000
7101.5030.20	Blumer-Areal, Löschwasser	13'000	
7101.5030.24	Reservoir Oberteufen Sanierung		50'000
7101.5030.27	Dättlikerstrasse, Sanierung (Breite - Oberhof)	16'000	
7101.5030.28	Reservoir Oberhof, Sanierung Quellwasserpumpwerk		50'000
7101.5030.29	Pumpwerk Tüfenbach, Teilsanierung	120'000	
7101.6370.00	Wasseranschlussgebühren	-30'000	-30'000
7201.5030.05	Oeff. Kanalisationsnetz (Sanierungsprogramm)	100'000	100'000
7201.5030.15	Oberteufenerstrasse, Ableitung Brunnen Oberteufen	85'000	
7201.5030.16	Alte Brücke, Ersatz Abwasserleitung	10'000	10'000
7201.5030.27	Dättlikerstrasse, Sanierung (Breite - Oberhof)	16'000	
7201.6370.00	Abwasseranschlussgebühren	-30'000	-30'000
7900.5290.00	Revision Bau- und Zonenordnung	10'000	25'000

Investitionen im Finanzvermögen - Detail

keine

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

0 ALLGEMEINE VERWALTUNG		Budget 2026	Budget 2025	
0120 Exekutive				
3130.00	Dienstleistungen Dritter - Wahljahr, Wechsel in den Behörden, Verabschiedungen, usw.	40'000	27'000	13'000
0210 Finanz- und Steuerverwaltung				
3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen - grössere Updates, Investitionen in IT-Security, Cloud	46'900	33'000	13'900
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden - Anpassung der Steuerbezugsentschädigung an das abgeschlossene Rechnungsjahr	-176'000	-165'000	-11'000
0220 Allgemeine Dienste, übrige				
3130.00	Dienstleistungen Dritter - Anpassung der Budgetmarke an das abgeschlossene Rechnungsjahr	47'000	36'000	11'000
0290 Gemeindehaus und Gemeindesaal				
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude - der zweite Teil der Malerarbeiten im Gemeindesaal sowie die 2. Etappe der Teppichsanierung im Gemeindehaus verursachen Mehrkosten	47'000	33'000	14'000
1 ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT		Budget 2026	Budget 2025	
1400 Allgemeines Rechtswesen (allgemein)				
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände - die Berufsbeistandschaften Bülach werden ab Budget 2026 in der KST 5450 geführt	159'000.00	209300	-50'300.00
4612.02	Entschädigungen vom Betreibungsamt Embrach - budgetierter Ertragsüberschuss vom Betreibungsamt Embrachertal fällt deutlich tiefer aus	-200.00	-13800	13'600.00
1620 Zivilschutz				
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände - Mehrkosten im Bereich Zivilschutz beim Sicherheitszweckverband Embrachertal	34'950.00	21650	13'300.00
3 Kultur, Sport und Freizeit		Budget 2026	Budget 2025	
3410 Sport				
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude - Ersatz Holzbalken (Anschlagbalken Hafenmauer) am Bootshafen wird 2025 abgeschlossen	2'500	24'000	-21'500
3632.00	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände - Tiefere Kosten Betriebsbeitrag Schwimmbad	80'300	94'300	-14'000
3420 Freizeit				
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge - Ersatz Parkuhr Tössegg	11'500	1'500	10'000

4	Gesundheit	Budget	Budget	
		2026	2025	
4125	Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime			
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw. - Pflegeversorgungskonzept Embrachertal	10'000	10'000	
3634.81	Pflegebeiträge an Alterszentrum Embrachertal - Kosten schwierig zu budgetieren - Hochrechnung anhand des laufenden Jahres	180'000	230'000	-50'000
3634.82	Pflegebeiträge an diverse Pflegezentren - Kosten schwierig zu budgetieren - Hochrechnung anhand des laufenden Jahres	420'000	460'000	-40'000
4215	Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)			
3636.00	Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck - Kosten schwierig zu budgetieren - Hochrechnung anhand des laufenden Jahres	314'000	260'000	54'000
5	Soziale Sicherheit	Budget	Budget	
		2026	2025	
5120	Prämienverbilligungen			
3635.10	Beiträge an obligatorische Krankenpflegeversicherung für Sozialhilfebeziehende - Kosten schwierig zu budgetieren - Anpassung an Jahresrechnung 2024	120'000	75'000	45'000
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten - Pendant zu 3635.10	-90'000	-60'000	-30'000
4637.10	Durch Sozialhilfebeziehende rückerstattete Prämien; IPV, RDP und weitere nachträgliche Erträge - Pendant zu 3635.10	-30'000	-15'000	-15'000
5220	Ergänzungsleistungen IV			
3637.20	Ergänzungsleistungen zur IV - aufgrund der laufenden Entwicklung muss mit einem weiteren Anstieg der Kosten gerechnet werden	480'000	420'000	60'000
3637.22	EL-Krankheits- und Behinderungskosten (zur IV) - aufgrund der laufenden Entwicklung muss mit einem weiteren Anstieg der Kosten gerechnet werden	30'000	20'000	10'000
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten - dementsprechend steigen auch die Staatsbeiträge zu den Ergänzungsleistungen IV	-345'000	-295'000	-50'000
5320	Ergänzungsleistungen AHV			
3637.21	Ergänzungsleistungen zur AHV - die Kosten für die Ergänzungsleistungen AHV werden der laufenden Entwicklung angepasst	360'000	380'000	-20'000
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten - Pendant zu 3637.21	-250'000	-280'000	30'000
4637.20	Rückerst. EL zu Unrecht bezogene Leistungen - Anpassung an Jahresrechnung 2024	-20'000		-20'000
5350	Leistungen an das Alter			
3130.00	Dienstleistungen Dritter - zusätzliche Kosten (CHF 35.000) für das Alterskonzept 'Leben im Alter'	35'000	3'000	32'000
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw. - zusätzliche Kosten (CHF 10.000) für das Alterskonzept 'Leben im Alter' (Beratungskosten)	10'000		10'000
5440	Jugendschutz			
3130.00	Dienstleistungen Dritter - ständig steigende Teilnehmerzahlen im Jugendtreff - Kostendach muss angepasst werden	20'000	10'000	10'000
3631.00	Beiträge an Kantone und Konkordate - der Beitrag für das KJG (ergänzende Hilfe zur Erziehung) ist wieder gestiegen: CHF 112.00 / pro Einwohner	268'800	252'000	16'800
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden - durch die Mehrkosten erhöht sich auch der Kostenanteil der Gemeinde Rorbas an der Jugendarbeit	-90'200	-77'175	-13'025

5450 Leistungen an Familien

3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände - die Berufsbeistandschaften Bülach werden ab Budget 2026 in der KST 5450 geführt / vormals KST 1400	75'600		75'600
---------	---	--------	--	--------

5720 Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe

3637.30	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an schweizerische Staatsangehörige ohne Kostenersatz - Hochrechnung aufgrund der laufenden Fälle	400'000	200'000	200'000
3637.34	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an ausländische Staatsangehörige ohne Kostenersatz - Hochrechnung aufgrund der laufenden Fälle	200'000	80'000	120'000
4631.35	Kostenerstattungen des Kantons für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz - Pendant zu den Aufwendungen in der KST 5720 (gesetzliche wirtschaftliche Hilfe)	-200'000	-190'000	-10'000
4637.30	Rückerstattungen Dritter für schweizerische Staatsangehörige ohne Kostenersatz - Pendant zu den Aufwendungen in der KST 5720 (gesetzliche wirtschaftliche Hilfe)	-150'000	-15'000	-135'000
4637.34	Rückerstattungen Dritter für ausländische Staatsangehörige ohne Kostenersatz - Pendant zu den Aufwendungen in der KST 5720 (gesetzliche wirtschaftliche Hilfe)	-100'000	-10'000	-90'000
4637.35	Rückerstattungen Dritter für ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz - Pendant zu den Aufwendungen in der KST 5720 (gesetzliche wirtschaftliche Hilfe)	-50'000	-10'000	-40'000

5730 Asylwesen

3160.00	Miete und Pacht Liegenschaften - Anpassung an die Vorjahreszahlen bzw. den aktuellen Trend	85'000	64'500	20'500
3637.03	SIL: Integrationskosten - Anpassung an die Vorjahreszahlen bzw. den aktuellen Trend	100'000	60'000	40'000
4980.00	Interne Uebertragungen - Pendant siehe KST 5790		-15'000	15'000

5790 Fürsorge, übriges

3980.00	Interne Uebertragungen - Pendant siehe KST 5730		15'000	-15'000
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten - Pendant siehe KST 5730	-25'000	-15'000	-10'000

6	Verkehr	Budget 2026	Budget 2025	
---	---------	----------------	----------------	--

6150 Gemeindestrassen

3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge - u.a. Ersatz Pfladchlitten für Kommunalfahrzeug Aebi	30'000	15'000	15'000
3300.10	Planmässige Abschreibungen Strassen und Verkehrswege VV - die neuen grossen Strassenprojekte (zB. alte Brücke, Oberteufenerstrasse 2. Etappe oder auch Grütstrasse) werden neu über 40 Jahre abgeschrieben	221'400	364'247	-142'847

7	Umweltschutz & Raumordnung	Budget 2026	Budget 2025	
---	----------------------------	----------------	----------------	--

7101 Wasserwerk [Gemeindebetrieb]

3118.00	Anschaffung immaterielle Anlagen - Aktualisierung Leitsystem-Software "RiTop" 2016, auf neue Version (ermöglicht auch Steuerung Wasserversorgung FRETE und Rorbas von einem Account aus)	47'600		47'600
3143.00	Unterhalt übrige Tiefbauten - nebst dem ordentlichen Unterhalt (WL-Brüche usw.) von CHF 80.000 werden noch zusätzlich CHF 20.000 für das Reservoir Riberg budgetiert (Ersatz Dachisolierung und Ziegel sowie Malerarbeiten Aussenwände)	100'000	80'000	20'000

3510.00	Einlagen in Spezialfinanzierungen des Eigenkapitals - infolge grosser Aufwendungen in der Wasserversorgung kann für einmal keine Einlage in die Spezialfinanzierung getätigt werden	73'000	-73'000	
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen - Anpassung an die letztbekannten Werte gemäss Jahresrechnung 2024	78'317	64'994	13'323
4240.01	Wasserabgabe - Anpassung an die letztbekannten Werte gemäss Jahresrechnung 2024	-300'000	-320'000	20'000
4510.00	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen des EK - infolge grosser Aufwendungen in der Wasserversorgung muss eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung budgetiert werden	-49'285		-49'285
7201	Abwasserbeseitigung [Gemeindebetrieb]			
3130.00	Dienstleistungen Dritter - Entleeren / Spülen der Leitungen (in ungeraden Jahren)	15'000	65'000	-50'000
3143.00	Unterhalt übrige Tiefbauten - Zwischenpodest / Absturzsicherung Tüfenbachpumpe	12'000	200	11'800
3632.00	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände - gemäss Meldung AVE - Gemeinde Rorbas	245'000	217'500	27'500
4240.11	Abwassergebühren - Anpassung an die letztbekannten Werte gemäss Jahresrechnung 2024	-260'000	-270'000	10'000
7301	Abfallwirtschaft [Gemeindebetrieb]			
3130.00	Dienstleistungen Dritter - Mehrkosten - Anpassung aufgrund der Vorjahre	160'000	145'000	15'000
4510.00	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen des EK - da die Kosten im gesamten Abfallbereich wieder etwas gestiegen sind, erhöht sich die Entnahme aus der Spezialfinanzierung	-20'103	-3'033	-17'070
7710	Friedhof und Bestattung			
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände - Mehraufwendungen im Friedhof (KST 7719) führen zu einem höheren Anteil an die Friedhoforganisation	65'317	47'120	18'197
7719	Regionale Friedhoforganisation			
3143.01	Unterhalt übrige Tiefbauten FH Federen - eine neue Säule für das Gemeinschaftsgrab, die Erweiterung der Plattenwege sowie eine Oberflächensanierung des Parkplatzes führen zu deutlichen Mehrkosten	48'000	9'000	39'000
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden - der Anteil am Friedhof durch die Gemeinde Rorbas erhöht sich entsprechend	-82'773	-59'780	-22'993
4690.00	Uebrigter Transferertrag - der Anteil am Friedhof durch die Gemeinde Freienstein-Teufen erhöht sich entsprechend - siehe KST 7710	-65'317	-47'120	-18'197

8

Volkswirtschaft

Budget
2026 Budget
2025

8200	Forstwirtschaft			
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals - bei einer allfälligen Uebernahme der Beförderung Embrach muss eine neue Stelle in der Forstwirtschaft geschaffen werden	226'200	135'600	90'600
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen - bei einer allfälligen Uebernahme der Beförderung Embrach muss eine neue Stelle in der Forstwirtschaft geschaffen werden	28'700	16'500	12'200
4631.00	Beiträge von Kantonen und Konkordaten - Anpassung an Vorjahreswerte	-30'000	-20'000	-10'000
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen - bei einer allfälligen Uebernahme der Beförderung Embrach muss eine neue Stelle in der Forstwirtschaft geschaffen werden - aus diesem Grund müssen die internen Verrechnungen angepasst werden (Arbeiten des neuen Forstwartes für andere KST)	-183'652	-121'118	-62'534

8202	Holzernte			
3130.15	Dienstleistungen Dritter Hard - durch die Möglichkeit eines grossen Holzschnitzelabnehmers (Hard) entstehen zusätzliche Kosten - demgegenüber werden Mehrerträge erzielt (4250.15)	100'000		100'000
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen - bei einer allfälligen Uebernahme der Beförderung Embrach muss eine neue Stelle in der Forstwirtschaft geschaffen werden - aus diesem Grund müssen die internen Verrechnungen angepasst werden (Arbeiten des neuen Forstwartes für andere KST)	22'620	11'612	11'008
4250.11	Stammholz - Schätzung und Anpassung an das laufende Jahr	-35'000	-25'000	-10'000
4250.15	Schnitzelverkauf Hard - durch die Möglichkeit eines grossen Holzschnitzelabnehmers (Hard) entstehen zusätzliche Erträge - demgegenüber entstehen Mehrkosten (3130.15)	-150'000		-150'000
8204	Forstliche Nebenbetriebe			
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen - Neuberechnung der internen Verrechnungen - erfolgsneutral	77'506	66'954	10'552
4611.00	Entschädigungen von Kantonen und Konkordaten - rund CHF 20.000 erhöhte Staatsbeiträge (neuer Mitarbeiter) bei allfälliger Uebernahme Beförderung Embrach	-90'000	-70'000	-20'000
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden - Mehrertrag durch Entschädigung der Gemeinde Embrach (Försterstunden) bei allfälliger Uebernahme Beförderung Embrach	-100'000	-35'000	-65'000

9

Finanzen und Steuern

Budget	Budget
2026	2025

9100	Allgemeine Gemeindesteuern			
4000.00	Einkommenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr - aufgrund zweier grösseren Ueberbauungen darf mit höheren Steuereinnahmen gerechnet werden	-1'954'977	-1'762'724	-192'253
4001.00	Vermögenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr - aufgrund zweier grösseren Ueberbauungen darf mit höheren Steuereinnahmen gerechnet werden	-306'956	-276'442	-30'514
4001.50	Passive Steuerauscheidungen Vermögenssteuern natürliche Personen	25'000	42'726	-17'726
4010.00	Gewinnsteuern juristische Personen Rechnungsjahr - der Wegzug von einigen nahnhaften juristischen Personen führt zu einem eigentlichen Einbruch der Gewinnsteuern für juristische Personen im Rechnungsjahr	-19'600	-93'110	73'510
9101	Sondersteuern			
4022.00	Grundstückgewinnsteuern - eher vorsichtige Schätzung für die Grundstückgewinnsteuern 2026	-500'000	-600'000	100'000
9300	Finanz- und Lastenausgleich			
3632.00	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände - Anteil Schule entsprechend höher (siehe Kommentar unten)	2'120'050	1'917'828	202'222
4621.50	Ressourcenausgleichsbeiträge - aufgrund der Prognosen steigt die Steuerkraft pro Person auf CHF 2.843 (von CHF 2.789) - dies würde, durch die Abgrenzung des FA, zu einem tieferen Ressourcenausgleich führen. Weil aber das Kant. Mittel von CHF 4.350 gestiegen ist (Vorjahr Annahme CHF 4.230), erhöht sich der Beitrag	-3'229'000	-2'921'000	-308'000
4621.62	Geografisch-topografische Sonderlastenausgleichsbeiträge	-464'119	-453'037	-11'082
9610	Zinsen			
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten - Darlehenszinsen kurz- und langfristige Darlehen	38'500	11'000	27'500

9630	Liegenschaften des Finanzvermögens			
3430.41	Baulicher Unterhalt Gebäude FV Dorfstr. 51 - nebst kleineren Unterhaltsarbeiten wird eine Flachdachsanierung nötig sein	28'000	2'000	26'000
3439.16	Ver- und Entsorgung Liegenschaft FV Irchelstr. 16 - Anschaffung der Liegenschaft im 2025	10'000		10'000
3439.66	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten Irchelstr. 16	10'000		10'000
4430.11	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften FV Dorfstr. 51 - die Umbauarbeiten an der Dorfstr. 51 konnten abgeschlossen werden - die Mietzinse werden angepasst	-172'000	-148'600	-23'400
4430.16	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften Irchelstr. 16 - Vermietung noch sehr unsicher - vorsichtige Prognose	-30'000		-30'000
9639	Gewinne und Verluste sowie Wertberichtigungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens			
3441.40	Wertberichtigung Gebäude FV - die Wertberichtigung für die Liegenschaft Dorfstrasse 51 wird im Jahr 2025 vorgenommen. Für das Jahr 2026 steht wieder eine allg. Liegenschaftenneubewertung im Finanzvermögen an. Es wird aktuell nicht mit grossen Veränderungen gerechnet		100'000	-100'000
9999	Abschluss			
9000	Ertragsüberschuss	55'254		55'254
9001	Aufwandüberschuss		-102'508	102'508

Eigenwirtschaftsbetriebe

		Budget 2026		Budget 2025	
		Aufwand in 1'000 Fr.	Ertrag in 1'000 Fr.	Aufwand in 1'000 Fr.	Ertrag in 1'000 Fr.
Wasserwerk					
Erfolgsrechnung	Eigene Aufwendungen / Erträge	307	12	209	12
	Gebührenertrag		411		431
	Zinsaufwand/-ertrag	12	2	13	2
	Abschreibungen VV	155		148	
		474	425	370	445
	Saldo (Einlage / - Entnahme)	-49		75	
Investitionsrechnung	Nettoinvestitionen VV	429		382	
Bilanz		Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
	Verwaltungsvermögen VV	2639		2365	
	Fremdkapital		2201		1878
	Spezialfinanzierung		438		487



Trend stabil

		Budget 2026		Budget 2025	
Abwasser		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
		in 1'000 Fr.	in 1'000 Fr.	in 1'000 Fr.	in 1'000 Fr.
Erfolgsrechnung	Eigene Aufwendungen / Erträge	64		101	
	Beitrag ARA-Zweckverband	245		218	
	Gebührenertrag		390		400
	Zinsaufwand/-ertrag	6	5	5	5
	Abschreibungen VV	74		68	
		389	395	392	410
Saldo (Einlage / - Entnahme)		6		18	
Investitionsrechnung	Nettoinvestitionen VV	181		70	
Bilanz	Verwaltungsvermögen VV	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
	Fremdkapital	1276		1169	
	Spezialfinanzierung		233		133
			1043		1036



Trend stabil

		Budget 2026		Budget 2025	
Abfallwirtschaft		Aufwand in 1'000 Fr.	Ertrag in 1'000 Fr.	Aufwand in 1'000 Fr.	Ertrag in 1'000 Fr.
Erfolgsrechnung	Eigene Aufwendungen / Erträge	247	12	228	13
	Gebührenertrag		219		215
	Zinsaufwand/-ertrag	1	2	1	2
	Abschreibungen VV	4		4	
		252	233	233	230
	Saldo (Einlage / - Entnahme)	-19		-3	
Investitionsrechnung	Nettoinvestitionen VV	0		0	
Bilanz	Verwaltungsvermögen VV	Aktiven 110	Passiven	Aktiven 110	Passiven
	Fremdkapital		-199		-215
	Spezialfinanzierung		309		325



Trend

stabil

Finanz- und Lastenausgleich

Berechnung Ressourcenzuschuss

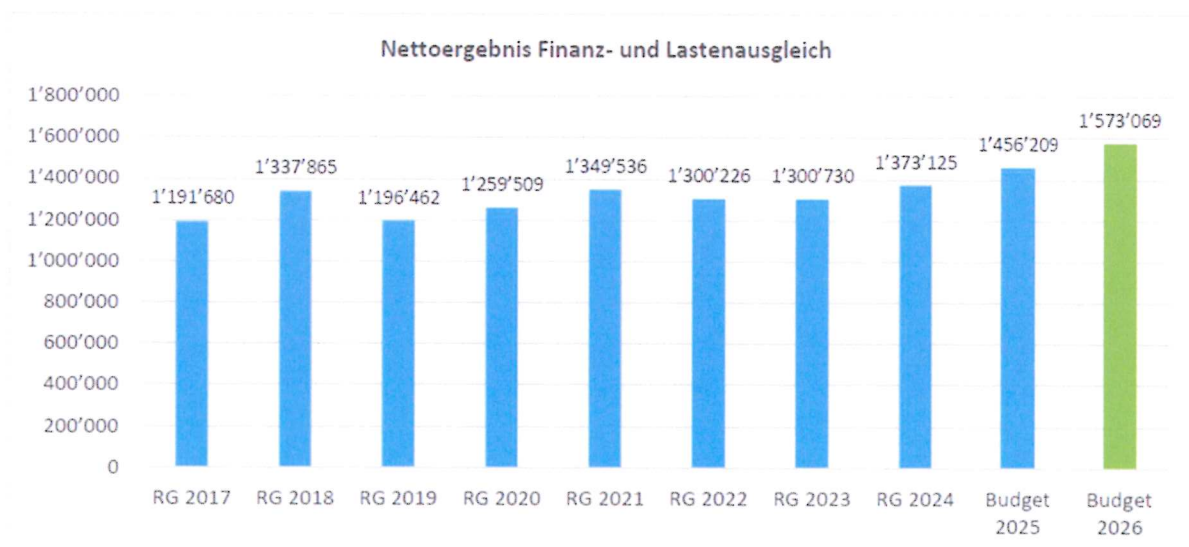
Schätzung Kantonsmittel der relativen Steuerkraft 2026	Fr./Einwohner	4'350
Ausgleichsgrenze	95%	4'133
Steuerkraft pro Einwohner	Fr./Einwohner	2'843
Einfacher relativer Ausgleich	Fr./Einwohner	1'290
Einwohnerzahl geschätzt	Anzahl	2'530
		3'262'435
Gesamter Zuschuss	99%	3'229'811

Ressourcenzuschuss Basis 2026 - Auszahlung 2028 3'229'000

Mit der neuen Rechnungslegung HRM2 wird der Ressourcenzuschuss jeweils per Ende Jahr abgegrenzt. Im Budget erscheint die Basis für das Budgetjahr, die entsprechende Auszahlung erfolgt jedoch zwei Jahre später.

Anteil Politische Gemeinde	(/ 99 x 34)	34%	1'108'949
Anteil Schulgemeinde	(/ 99 x 65)	65%	2'120'051

Geografisch-topografischer Sonderlastenausgleich 464'119



Finanzplan 2025 - 2029

Finanzpolitische Ziele

Ausgeglichene Erfolgsrechnung

ok

Die Rechnung soll ausgeglichen gestaltet werden. Vorübergehend anfallende Aufwandüberschüsse können am Eigenkapital abgebucht werden.

Finanzierung der Konsumaufwendungen über laufende Erträge

ok

Ein Abbau der Substanz soll nur für Investitionen erfolgen. Um eine angemessene Selbstfinanzierung der Investitionen zu erreichen, soll sich der Selbstfinanzierungsanteil im Steuerhaushalt mindestens in einer Bandbreite von 5 - 10% bewegen.

Investitionen zur Werterhaltung

ok

In den nächsten Jahren wird beabsichtigt, den notwendigen Unterhalt zur Werterhaltung auszuführen. Bedeutende neue Infrastrukturvorhaben sind im Einzelfall detailliert zu prüfen.

Massvolle Steuerbelastung / Steuerfuss < Kant. Mittel

(ok)

Eine effiziente Aufgabenerledigung bildet die Basis für einen gesunden Finanzhaushalt bei einer tiefen Steuerbelastung. Nach Möglichkeit soll der Steuerfuss unter dem kant. Mittel liegen.

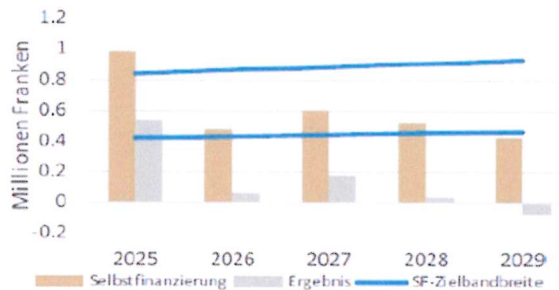
Kostendeckende Verursacherfinanzierung

ok

In den gebührenfinanzierten Bereichen Wasser, Abwasser und Abfall sind hohe Aufwendungen für den Werterhalt notwendig. Die einzelnen Spezialfinanzierungen sollen nie mehr als 10% des Anlagewertes (Wiederbeschaffungswert: Wasser 27 Mio., Abwasser 29 Mio.) betragen.

Selbstfinanzierung / Erfolgsrechnung

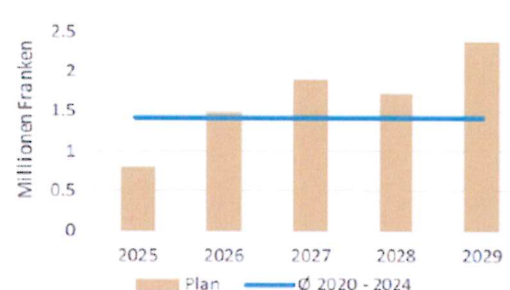
Steuerhaushalt 2025 - 2029



Die minimal angestrebte Selbstfinanzierung wird in allen Jahren ebenso erreicht wie der Rechnungsausgleich (Ausnahme Rechnungsjahr Planjahr 2029).

Investitionen zur Werterhaltung

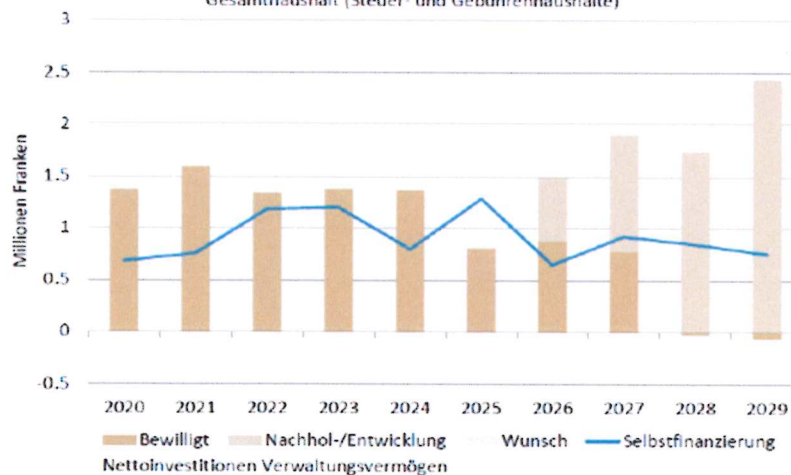
Gesamthaushalt



Über den Zeitraum von fünf Jahren betrachtet liegen die jährlichen Investitionstranchen beim Durchschnitt der in der Vergangenheit getätigten Ausgaben.

Selbstfinanzierung und Nettoinvestitionen

Gesamthaushalt (Steuer- und Gebührenhaushalte)



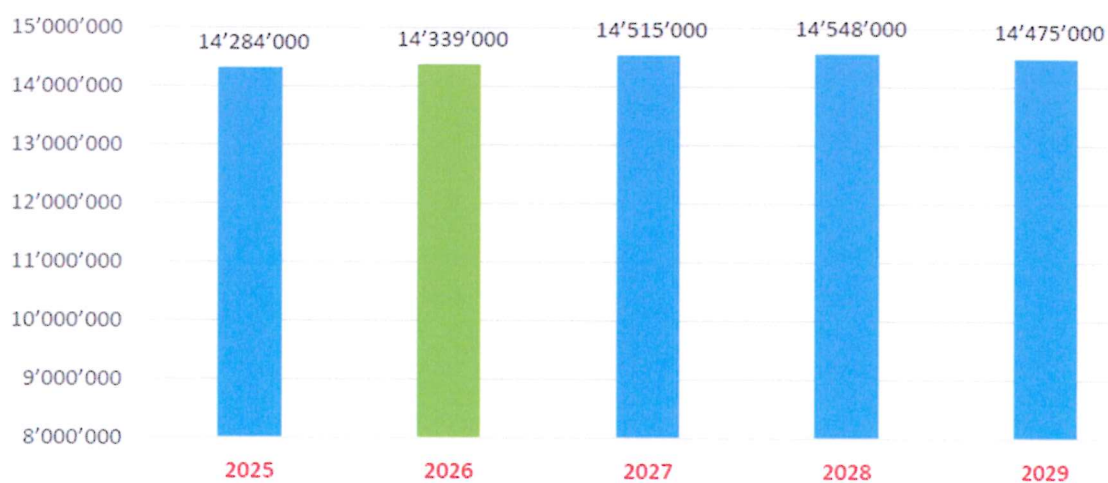
Rechnungsergebnisse Steuerhaushalt 2025 - 2029



Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen Gesamthaushalt 2025 - 2029



Entwicklung Eigenkapital Steuerhaushalt 2025 - 2029



Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass mit dem vorliegenden Budget das Haushaltsgleichgewicht - auch unter Berücksichtigung der beantragten Beibehaltung des Steuerfusses und der durch die Investitionstätigkeit entstehenden Folgekosten - gewahrt bleibt.

Mit Beschluss vom 20. Oktober 2025 hat der Gemeinderat das Budget 2026 erstinstanzlich abgenommen. Die Exekutive empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Budget 2026 sowie der Steuerfussfestsetzung 2026 im vorgelegten Sinne zuzustimmen.

Abschied RPK

Seite 6

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Freienstein-Teufen in der vom Gemeindevorstand am 20. 10. 2025 beschlossenen Fassung geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	12'625'742
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	10'396'196
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-2'229'546
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	1'545'000
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	60'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	-1'485'000
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	0
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	0
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	0

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Freienstein-Teufen finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Freienstein-Teufen entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)

Steuerfuss

Erfolgsrechnung

	Fr.	6'720'000
	%	34
	Fr.	-2'229'546
	Fr.	2'284'800
	Fr.	55'254

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2026 auf 34 % (Vorjahr 34%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8427 Freienstein, 27. 10. 2025

Rechnungsprüfungskommission Freienstein-Teufen

Christine Lienhard
Präsidentin

Doris Pfister
Aktuarin



Referent

Oliver Müller, Gemeindepräsident

Anmerkungen / Fragen aus der Versammlung

Rudolf Lienhard, Freienstein

Ich frage mich, weshalb die Gemeinde Freienstein-Teufen einen neuen Forstwart anstellen soll und nicht die Gemeinde Embrach?

Oliver Müller, Gemeindepräsident

Aktuell wird eine Entwicklungsstrategie der Forstreviere im Embrachertal erarbeitet. Eine engere Kooperation und Zusammenarbeit der Forstbetriebe Embrach, Rorbas und Freienstein-Teufen unter Berücksichtigung des Staatswaldes wird dabei thematisiert.

Infolge Pensionierung des Försters von Embrach erfolgte eine Anfrage bzgl. Übernahme der hoheitlichen Aufgaben (Kernaufgaben ohne Personalführung) durch unseren Förster. Für Martin Gross, Förster Rorbas-Freienstein und Staatswald Teufen, ist dies eine neue berufliche Herausforderung und zugleich eine echte Chance für die Zukunft.

Die drei bisherigen Forstwarte von Embrach sind weiterhin für die allgemeinen Forstarbeiten (Operative) verantwortlich und werden weiterhin durch die Gemeinde Embrach besoldet. Aktuell sind in unserem Forstrevier zwei Forstwarte angestellt (Baudirektion). Bei einem Ausfall muss jeweils Martin Gross als Förster einspringen. Mit einem dreiköpfigen Forsteam kann unser Forstrevier in Zukunft flexibler, effektiver und final auch ökonomischer ihre Arbeitsprozesse ausführen. Der Förster wird für den Bereich seiner Kernaufgaben nachhaltig entlastet.

Die erbrachten Forst-Dienstleistungen werden der Gemeinde Embrach zu attraktiven Konditionen in Rechnung gestellt. Das Forstrevier Rorbas-Freienstein inkl. Staatswald, mit Sitz im Werkhof Rorbas, wird mit der Übernahme der hoheitlichen Aufgaben von Embrach gestärkt in die Zukunft blicken.

Anträge

Keine Anträge aus der Versammlung.

Abstimmung

Das vom Gemeinderat vorgelegte Budget 2026 wird - inklusive Beibehaltung des Steuerfusses von 34 % - durch Handerheben ohne Gegenstimme genehmigt.

2. Revision Nutzungsplanung (BZO) und Kommunale Richtplanung

Genehmigung

ANTRAG

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Änderungen bzw. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und Revision des Kommunalen Richtplans bestehend aus:
 - a. Teilrevision BZO, Änderung Bauordnung (Synoptische Darstellung)
 - b. Teilrevision BZO, Bericht gem. Art. 47 RPV (inkl. Nichtberücksichtigte Einwendungen)
 - c. Teilrevision BZO, Zonenplan (1:5000)
 - d. Teilrevision BZO, Kernzonenplan Freienstein (1:1000)
 - e. Teilrevision BZO, Kernzonenplan Teufen (1:1000)
 - f. Revision Kommunalen Richtplan, Richtplantext gemäss Art. 47 RPV
 - g. Revision Kommunalen Richtplan, Nr. I: Fuss- und Veloverkehr (1:5000)
 - h. Revision Kommunalen Richtplan, Nr. II: MIV, öV, Schifffahrt und Erholungsgebiete (1:5000)zu genehmigen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.

BELEUCHTENDER BERICHT

Ausgangslage

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde letztmals im Juni 2012 teilrevidiert und festgesetzt. Die Themenfelder der Teilrevision waren insbesondere die Berücksichtigung des Inventars der schützenswerten Bauten im Kernzonenplan und die Darstellung der Gestaltungspläne im Zonenplan. Die Überführung des Zonenplans in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) hat bereits stattgefunden.

Die Gemeinde nimmt die vorgesehene Teilrevision der Nutzungsplanung zum Anlass, ebenfalls die Richtplanung zu überprüfen und diese auf die gewünschte Siedlungsentwicklung abzustimmen. Der kommunale Verkehrsplan (genehmigt vom Regierungsrat am 18.01.1982) soll an die geänderten übergeordneten Festlegungen angepasst werden.

Der Siedlungs- und Landschaftsplan, der Versorgungsplan sowie der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sollen aufgehoben werden. Da der Siedlungs- und Landschaftsplan aufgehoben wird, sollen die Erholungsgebiete neu in der Teilrichtplankarte „Teil II: MIV, ÖV, Schifffahrt und Erholungsgebiete“ festgelegt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist zu den folgenden vier Themenpakete zu revidieren:

- Harmonisierung Baubegriffe,
- Behebung Fehlwirkungen (und Vollzugsprobleme),
- Regelung Mehrwertausgleich,
- Umsetzung Naturgefahrenkarte.

Mit Bericht vom 27. März 2024 wurde die BZO-Teilrevision durch das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich vorgeprüft. Die Anträge der kantonalen Vorprüfung sind im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt und erläutert (Ziff. 8. Mitwirkung).

Revision kommunale Richtplanung

Die Revision der Richtplanung hat nach den gesetzlichen Vorgaben des PBG zu erfolgen. Gemäss § 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes kann sich der kommunale Richtplan auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Auf den Verkehrsrichtplan mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung darf nicht verzichtet werden.

Gemäss § 18 Planungs- und Baugesetzes (PBG) soll mit der Richtplanung angestrebt werden, dass die für die Erholung der Bevölkerung nötigen Gebiete dauernd zur Verfügung stehen. Die Erholungsgebiete sollen in einem Plan festgehalten werden.

Die Eintragungen sind nicht parzellenscharf und entfalten keine Rechtswirkung auf Privatpersonen. Der kommunale Verkehrsplan und der Plan der Erholungsgebiete sind somit behördenverbindliche Planungs- und Koordinationsinstrumente.

Der Gemeinderat unterstützt die im Richtplan festgesetzten strategischen Ziele und Massnahmen.

Mit Bericht vom 28. März 2025 erfolgte eine 3. Vorprüfung der Teilrevision Kommunale Richtplanung durch das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich.

Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren)

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die öffentliche Auflage der Planunterlagen wurde vom 16. Mai bis zum 15. Juli 2025 durchgeführt. Dabei sind zwei Einwendungen zur Revision der Bau- und Zonenordnung eingegangen. Die Ausführungen der Einwendungen und Erläuterungen bzgl. Berücksichtigung und/oder Nichtberücksichtigung der Vorlage werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV ausführlich beschrieben.

Verabschiedung zu Handen Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung ist im Sinne der Gemeindeordnung (Art. 13 Abs. 2 Ziff. 1 + 2) für die Änderung des kommunalen Richtplans und der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuständig

Die „Arbeitsgruppe Ortsplanung“ unterbreitet dem Gemeinderat die definitive Dokumentation, datiert vom 30. September 2025, zur erstinstanzlichen Genehmigung sowie zur Verabschiedung zu Händen der Gemeindeversammlung vom 26. November 2025:

- a. Teilrevision BZO, Änderung Bauordnung (Synoptische Darstellung)
- b. Teilrevision BZO, Bericht gemäss Art. 47 RPV (inkl. Nichtberücksichtigte Einwendungen)
- c. Teilrevision BZO, Zonenplan (1:5000)
- d. Teilrevision BZO, Kernzonenplan Freienstein (1:1000)
- e. Teilrevision BZO, Kernzonenplan Teufen (1:1000)
- f. Revision Kommunalen Richtplan, Richtplantext gemäss Art. 47 RPV
- g. Revision Kommunalen Richtplan, Nr. I: Fuss- und Veloverkehr (1:5000)
- h. Revision Kommunalen Richtplan, Nr. II: MIV, ÖV, Schifffahrt und Erholungsgebiete (1:5000)

Der Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Richtplantext gemäss Art. 47 RPV zur Revision Kommunalen Richtplan bilden für die Legislative den beleuchtenden Bericht im Sinne von Art. 64 GPR (Gesetz Politische Rechte).

Sämtliche Pläne zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Positionen a – e) und zur Revision Kommunalen Richtplan (Positionen f – h) sind auf der Internetseite der Gemeinde Freienstein-Teufen publiziert.



**ABSCHIED
RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
FREIENSTEIN - TEUFEN**

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Artikel 28 Mehrwertausgleich**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die finanzrelevanten Aspekte der BZO-Revision (Teilbereich der Mehrwertabgabe) geprüft und empfiehlt die Annahme:

Artikel 28 „Mehwertausgleich“ der Bau- und Zonenordnung

¹Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe in Sinne von §19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

²Die Freifläche gemäss §19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000m².

³Die Mehrwertabgabe beträgt 10% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Die übrigen Punkte der BZO-Teilrevision müssen nicht durch die RPK geprüft werden.

Freienstein, 20. Oktober 2025

Die Präsidentin



Christine Lienhard

Die Aktuarin



Doris Pfister

Referentin

Simona Hofmann, Vorsteherin Bau und Planung

Anträge Teilrevision Bauordnung (BZO)

Arbeitsgruppe Ortsplanung – Art. 7 Abs. 8 BZO - Bedachungsmaterial

BZO 2012 – Art. 2.1.4.8	Als Bedachungsmaterial sind rote oder braunrote unglasierte Ziegel zu verwenden. Abweichungen sind bei einer guten Einordnung möglich
Entwurf BZO – Art. 7 Abs. 8	Als Bedachungsmaterial sind in der Regel rote oder braunrote unglasierte Ziegel zu verwenden.
Antrag Arbeitsgruppe Ortsplanung	Als Bedachungsmaterial sind in der Regel rote oder braune unglasierte Ziegel zu verwenden.

Abstimmung – Art. 7 Abs. 8 BZO

Der Änderungsantrag der Arbeitsgruppe Ortsplanung wird durch Handerheben ohne Gegenstimme **genehmigt**.

Anmerkungen / Fragen aus der Versammlung zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

Ulrich Wirth, Freienstein

Danksagung an die Arbeitsgruppe bzgl. der BZO-Anpassung für Dachaufbauten in der Kernzone (Art. 7 Abs. 4 BZO - Dachaufbauten).

Silvia Guggisberg, Freienstein

Was sind die Argumente für eine Mehrwertabgabe von lediglich 10 % (Art. 28 BZO)?

Simona Hofmann, Vorsteherin Bau und Planung

Der Dorfcharakter in Freienstein und Teufen wird sich in Zukunft nicht wesentlich verändern. Durch die verschiedenen Schutzverordnungen wird in den nächsten Jahren nicht erwartet, dass es in Freienstein-Teufen grössere Ein-, Auf- oder Umzonungen geben wird. Nur wenige Gebiete würden dafür überhaupt in Frage kommen. Die Infrastruktur ist intakt und gut ausgebaut. Deshalb ist aus Sicht der Arbeitsgruppe und des Gemeinderates nicht notwendig, einen Fonds für den Mehrwertausgleich mit einem hohen Abgabesatz zu äufnen. Ein Fondsreglement mit definierter Zweckbestimmung muss innerhalb von 2 Jahren von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Anträge Revision Kommunalen Richtplan

Rudolf Lienhard, Freienstein - Antrag

Die im Kommunalen Richtplan, Teilrichtplan II, eingezeichnete Buslinie (529) nach Dättlikon-Pfungen soll nicht definitiv eingetragen werden. Ich beantrage einen **provisorischen Eintrag der Buslinie** im Kommunalen Richtplan.

Rudolf Lienhard, Freienstein - Argumentarium

Die Gemeindestrasse ist nicht ausgebaut für einen Busbetrieb. Der Unterhalt geht voll zu Lasten der Gemeinde. Der Verkehrsverbund soll sich am Unterhalt beteiligen. Die Bevölkerung dürfe die Strasse nicht benutzen (Fahrverbot); es hat somit keinen Nutzen für die Bevölkerung. Die Gemeinde soll sicherstellen, dass die öV-Verbindungen nach Winterthur wieder über den Bahnhof Embrach-Rorbas sichergestellt sind.

Andreas Herger, Freienstein - Gegenargument

Die Aussage, die Buslinie nach Pfungen (Winterthur) habe keinen Nutzen für die Bevölkerung, ist völlig falsch. Die Buslinie wird von der Bevölkerung rege genutzt. Er bittet die Versammlung um Ablehnung des Antrags.

Abstimmung – Antrag Rudolf Lienhard, Teilrichtplan II

Der Antrag wird vom **Grossteil der Stimmberechtigten abgelehnt**. Die einzelnen Stimmen für eine Zustimmung des Antrages werden zur Kenntnis genommen (ohne Auszählung, da die ablehnende Mehrheit gut ersichtlich war).

Anmerkungen / Fragen aus der Versammlung zum Kommunalen Richtplan

Keine weiteren Wortmeldungen aus der Versammlung.

Schluss-Abstimmung

Die vorliegenden Änderungen bzw. **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)** und **Revision des Kommunalen Richtplans** werden durch Handerheben mit einer Gegenstimme **genehmigt**. Der genehmigte Sachantrag wird dabei berücksichtigt.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.

3. Anfragerecht

§ 17 des Gemeindegesetzes

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse eine Anfrage schriftlich an den Gemeinderat einzureichen und deren Beantwortung an der Gemeindeversammlung verlangen.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekanntgegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Es ist keine Anfrage gemäss §§ 17 GG beim Gemeinderat eingereicht worden.

Schluss der Versammlung, Rechtsmittelbelehrung

Rüge wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften

Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften setzt voraus, dass diese **während der Gemeindeversammlung** von irgendeiner stimmberechtigten Person **gerügt** worden ist.
(§ 21a Abs. 2 VRG).

Rekurs in Stimmrechtssachen

Wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung kann innert 5 Tagen ab Veröffentlichung schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden.
(§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)

Rekurs gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung

Gegen Beschlüsse im Übrigen kann innert 30 Tagen ab Veröffentlichung schriftlich Rekurs erhoben werden. (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG)

Rekurse und Beschwerden sind beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, einzureichen. Die Eingaben haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten.

- Während der Versammlung wurde von den Stimmberechtigten keine Rüge betr. Verletzung von Verfahrensvorschriften (§ 21a Abs. 2 VRG) angebracht.

Für die Richtigkeit des Protokolls:



Marco Suter
Gemeindeschreiber

Freienstein, 27. November 2025

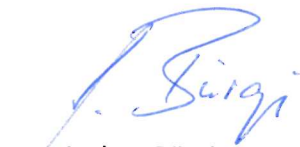
Protokollprüfung

Wir haben das Protokoll am 28. November 2025 geprüft und bezeugen hiermit die Richtigkeit.

GEMEINDE FREIENSTEIN-TEUFEN



Oliver Müller
Gemeindepräsident



Andrea Bürgi
Stimmenzählerin



Yvonne Gehring
Stimmenzählerin