

# Beleuchtender Bericht

## Gemeindeversammlung

26. November 2025, 19.30 Uhr  
im Gemeindesaal Freienstein-Teufen

- *Budget 2026, Steuerfussfestsetzung*
- *Revision Nutzungsplanung (BZO) und Kommunale Richtplanung*
- *Anfragen gemäss §17 Gemeindegesetz*

Alle Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Freienstein-Teufen sind herzlich eingeladen.

Gemeinderat Freienstein-Teufen

## **Geschäfte**

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

## **Allgemeine Hinweise**

Die vollständigen Akten zu den Geschäften liegen seit dem 11. November 2025 zur Einsichtnahme bei der Gemeindekanzlei auf. Der Beleuchtende Bericht kann ab diesem Datum ebenso auf der Internetseite der Gemeinde ([www.freienstein-teufen.ch](http://www.freienstein-teufen.ch)) eingesehen werden. Auf Verlangen wird er kostenlos zugestellt.

# BUDGET 2026

## Bericht der Abteilung Finanzen und Steuern

### Inhaltsverzeichnis

<b>Bericht, Anträge und Beschlüsse</b>	
Bericht des Gemeindevorstands (Gemeinderat)	4
Antrag des Gemeinderates	5
<b>Budget</b>	
Steuerertrag und Steuerfuss	6
Finanzierung	7
Haushaltsgleichgewicht	8
Erfolgsrechnung	9
Investitionsrechnungen	11
<b>Budget - Details</b>	
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	13
Eigenwirtschaftsbetriebe	19
Finanz- und Lastenausgleich	22
<b>Finanzplan</b>	
Finanzpolitische Ziele	23
Finanzplan 2025 - 2029	24

# 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.

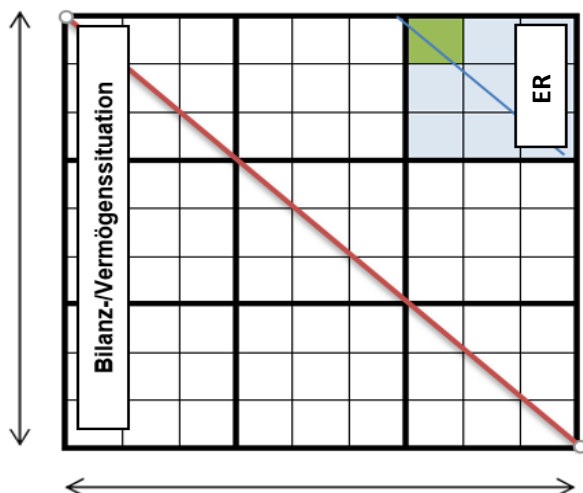
**Finanzausgleich:** Der Finanzausgleich wird ab 2019 zeitlich abgegrenzt. Das heisst, die in der Erfolgsrechnung abgebildete Zahlung vom Ressourcenausgleich stimmt mit der im entsprechenden Jahr erzielten Steuerkraft überein. Für das Budgetjahr wird mit einer höheren Steuerkraft pro Einwohner gerechnet (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
	hoch	.....	tief

**Investitionen**

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

**Ausschöpfung**

# Antrag des Gemeinderates

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

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

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.

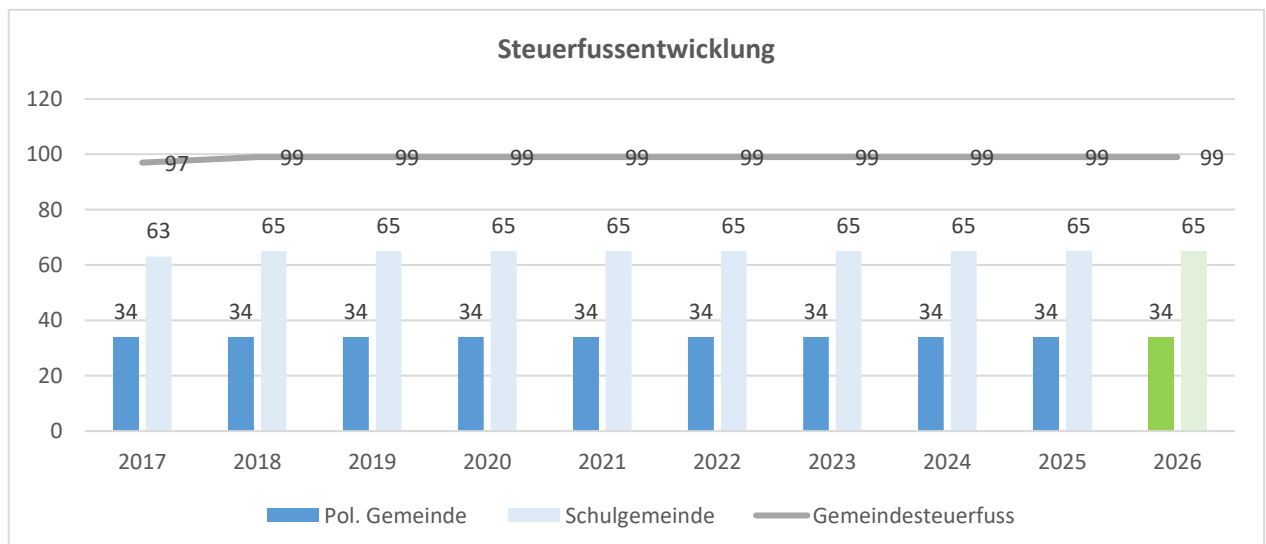
8427 Freienstein, 20.10.2025

**Gemeinderat Freienstein-Teufen**

Oliver Müller                  Marco Suter  
Gemeindepräsident      Gemeindeschreiber

# Steuerertrag und Steuerfuss

	Budget 2026	Budget 2025
<b>Steuerbedarf</b>		
Gesamtaufwand	12'625'742	11'549'986
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	10'396'196	9'307'177
<b>Zu deckender Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>-2'229'546</b>	<b>-2'242'809</b>
<b>Steuerertrag und Steuerfuss</b>		
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
<b>Steuerertrag Rechnungsjahr</b>	<b>2'284'800</b>	<b>2'140'301</b>
<b>Steuerertrag Rechnungsjahr</b>	<b>2'284'800</b>	<b>2'140'301</b>
<b>Jahresergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>55'254</b>
		<b>-102'508</b>



# Finanzierung

## Finanzierung Gesamthaushalt / EWB

	Gesamt- Haushalt Budget 2026	Allgemeiner Haushalt Budget 2026	Eigenwirt- schafts Betr. 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
<b>Selbstfinanzierung</b>	<b>645'452</b>	<b>475'521</b>	<b>169'931</b>
<b>./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>1'485'000</b>	<b>995'000</b>	<b>490'000</b>
<b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>	<b>-839'548</b>	<b>-519'479</b>	<b>-320'069</b>
<b>Selbstfinanzierungsgrad (in %)</b>	<b>43%</b>	<b>48%</b>	<b>35%</b>

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
<b>Selbstfinanzierung</b>	<b>105'515.00</b>	<b>80'119.00</b>	<b>-15'703.00</b>
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>429'000.00</b>	<b>181'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>	<b>-323'485.00</b>	<b>-100'881.00</b>	<b>-15'703.00</b>
<b>Selbstfinanzierungsgrad (in %)</b>	<b>25%</b>	<b>44%</b>	<b>0%</b>

## Mittelfristiger Ausgleich des Budgets

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

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

## 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
<b>= Nettovermögen (+) / Nettoschuld (-) per 31.12.2024</b>	<b>3'540'024</b>

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

<b>Zulässiger Aufwandüberschuss bei einem Nettovermögen</b>	<b>3'540'024</b>
---	------------------

Abschreibungen allgemeiner Haushalt	425'300.00
3 % vom Steuerertrag Rechnungsjahr	68'544.00

<b>Total zulässiger Aufwandüberschuss bei einer Nettoschuld</b>	<b>493'844.00</b>
---	-------------------

## 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.

<b>2026</b>	<b>56%</b>	<i>Richtwerte</i>	<i>&gt; 25 % genügend</i>	<i>&lt; 25 % 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 %.

<b>2026</b>	<b>-0.7%</b>	<i>Richtwerte</i>	<i>&lt; 5 % genügend</i>	<i>&gt; 5 % 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.

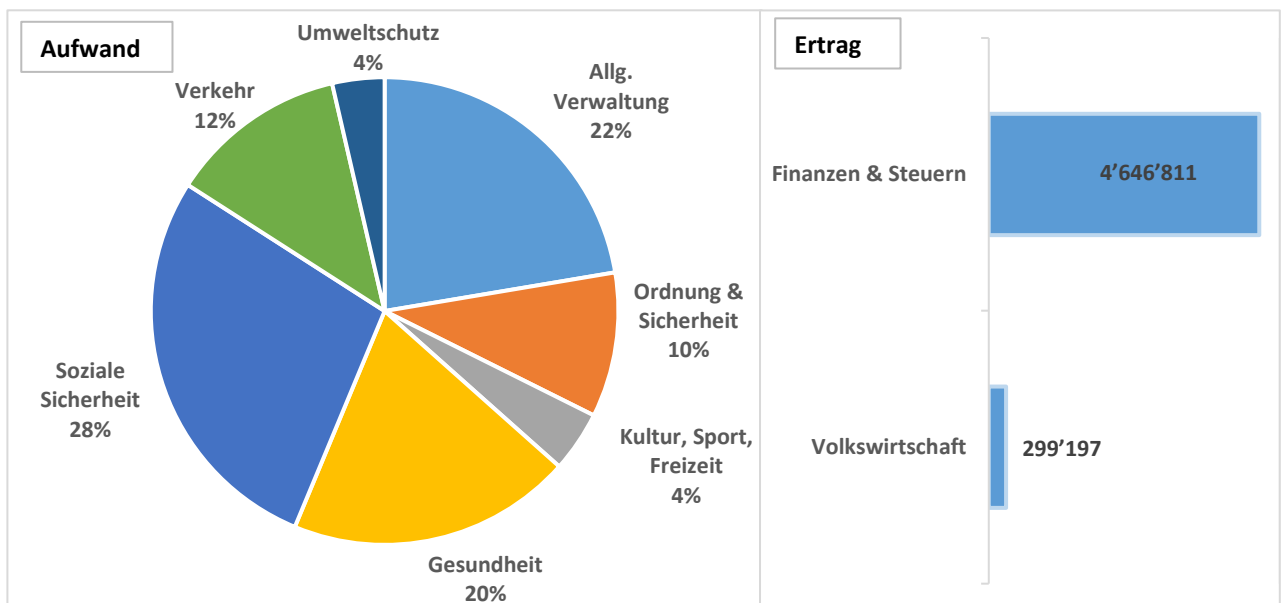
<b>2026</b>	<b>14.6%</b>	<i>Richtwerte</i>	<i>&gt; 10 % genügend</i>	<i>&lt; 10 % ungenügend</i>
-------------	--------------	-------------------	---------------------------	-----------------------------

# Erfolgsrechnung

Gestuftter 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
<b>Total Betrieblicher Aufwand</b>	<b>11'665'393.00</b>	<b>10'671'153.00</b>
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
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>11'505'847.00</b>	<b>10'403'095.00</b>
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-159'546.00</b>	<b>-268'058.00</b>
34 Finanzaufwand	134'800.00	145'200.00
44 Finanzertrag	349'600.00	310'750.00
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>214'800.00</b>	<b>165'550.00</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>55'254.00</b>	<b>-102'508.00</b>
38 Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	<b>55'254.00</b>	<b>-102'508.00</b>
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
<b>0 ALLGEMEINE VERWALTUNG</b>	1'896'975	803'722	1'809'316	792'678
Nettoergebnis		1'093'253		1'016'638
<b>1 ÖFFENTLICHE ORDNUNG &amp; SICHERHEIT</b>	552'536	62'900	586'255	76'800
Nettoergebnis		489'636		509'455
<b>3 KULTUR, SPORT UND FREIZEIT</b>	274'974	69'000	300'167	63'500
Nettoergebnis		205'974		236'667
<b>4 GESUNDHEIT</b>	963'500		987'700	
Nettoergebnis		963'500		987'700
<b>5 SOZIALE SICHERHEIT</b>	3'187'279	1'827'700	2'558'787	1'461'175
Nettoergebnis		1'359'579		1'097'612
<b>6 VERKEHR</b>	1'072'498	470'350	1'175'362	459'589
Nettoergebnis		602'148		715'773
<b>7 UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG</b>	1'457'510	1'280'846	1'365'024	1'193'707
Nettoergebnis		176'664		171'317
<b>8 VOLKSWIRTSCHAFT</b>	887'044	1'186'241	637'291	873'534
Nettoergebnis	299'197		236'243	
<b>9 FINANZEN UND STEUERN</b>	2'333'426	6'980'237	2'130'084	6'526'495
Nettoergebnis	4'646'811		4'396'411	
<b>Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss</b>	<b>55'254</b>			<b>102'508</b>
<b>Total</b>	<b>12'680'996</b>	<b>12'680'996</b>	<b>11'549'986</b>	<b>11'549'986</b>



# Investitionsrechnung

	Budget 2026	Budget 2025
<b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen Sachgruppen</b>		
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
<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>1'545'000.00</b>	<b>1'092'000.00</b>
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
<b>Total Investitionseinnahmen</b>	<b>60'000.00</b>	<b>60'000.00</b>
<b>Investitionen im Verwaltungsvermögen</b>		
Total Investitionsausgaben	1'545'000.00	1'092'000.00
Total Investitionseinnahmen	60'000.00	60'000.00
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>-1'485'000.00</b>	<b>-1'032'000.00</b>
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

	Budget 2026	Budget 2025
<b>Investitionsrechnung Finanzvermögen, Sachgruppen</b>		
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
<b>Total Ausgaben</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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
<b>Total Einnahmen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Investitionen im Finanzvermögen</b>		
Total Ausgaben	0.00	0.00
Total Einnahmen	0.00	0.00
<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## Investitionen im Verwaltungsvermögen - Detail

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

## Investitionen im Finanzvermögen - Detail

keine

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

<b>0</b>	<b>ALLGEMEINE VERWALTUNG</b>	Budget 2026	Budget 2025	
<b>0120 Exekutive</b>				
3130.00	Dienstleistungen Dritter - Wahljahr, Wechsel in den Behörden, Verabschiedungen, usw.	40'000	27'000	13'000
<b>0210 Finanz- und Steuerverwaltung</b>				
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
<b>0220 Allgemeine Dienste, übrige</b>				
3130.00	Dienstleistungen Dritter - Anpassung der Budgetmarke an das abgeschlossene Rechnungsjahr	47'000	36'000	11'000
<b>0290 Gemeindehaus und Gemeindesaal</b>				
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
<b>1</b>	<b>ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT</b>	Budget 2026	Budget 2025	
<b>1400 Allgemeines Rechtswesen (allgemein)</b>				
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
<b>1620 Zivilschutz</b>				
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände - Mehrkosten im Bereich Zivilschutz beim Sicherheitszweckverband Embrachertal	34'950.00	21650	13'300.00
<b>3</b>	<b>Kultur, Sport und Freizeit</b>	Budget 2026	Budget 2025	
<b>3410 Sport</b>				
3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude - Ersatz Holzbalken (Anschlagbalken Hafenummauerung) 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
<b>3420 Freizeit</b>				
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge - Ersatz Parkuhr Tössegg	11'500	1'500	10'000

## 4

## Gesundheit

Budget  
2026Budget  
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  
2026Budget  
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

<b>5450</b>	<b>Leistungen an Familien</b>			
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
<b>5720</b>	<b>Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe</b>			
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
<b>5730</b>	<b>Asylwesen</b>			
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
<b>5790</b>	<b>Fürsorge, übriges</b>			
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

<b>6150</b>	<b>Gemeindestrassen</b>			
3111.00	Anschaffung Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge - u.a. Ersatz Pfadschlitten 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

<b>7101</b>	<b>Wasserwerk [Gemeindebetrieb]</b>			
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 letztbekanntesten Werte gemäss Jahresrechnung 2024	78'317	64'994	13'323	
4240.01	Wasserabgabe - Anpassung an die letztbekanntesten 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	
<b>7201</b>	<b>Abwasserbeseitigung [Gemeindebetrieb]</b>				
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 letztbekanntesten Werte gemäss Jahresrechnung 2024	-260'000	-270'000	10'000	
<b>7301</b>	<b>Abfallwirtschaft [Gemeindebetrieb]</b>				
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	
<b>7710</b>	<b>Friedhof und Bestattung</b>				
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	
<b>7719</b>	<b>Regionale Friedhoforganisation</b>				
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	Budget
2026	2025

<b>8200</b>	<b>Forstwirtschaft</b>				
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	

<b>8202</b>	<b>Holzernte</b>			
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
<b>8204</b>	<b>Forstliche Nebenbetriebe</b>			
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

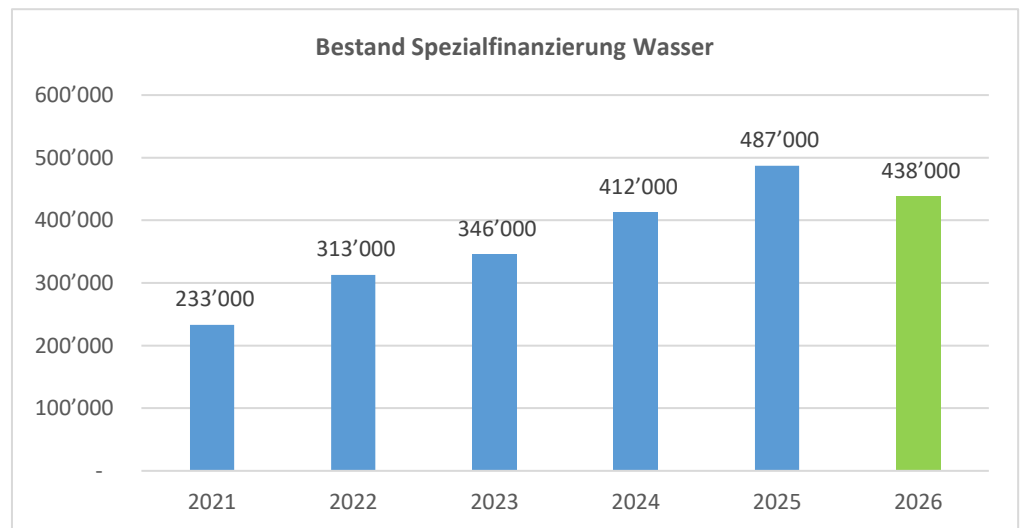
Budget	Budget
2026	2025

<b>9100</b>	<b>Allgemeine Gemeindesteuern</b>			
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 namhaften juristischen Personen führt zu einem eigentlichen Einbruch der Gewinnsteuern für juristische Personen im Rechnungsjahr	-19'600	-93'110	73'510
<b>9101</b>	<b>Sondersteuern</b>			
4022.00	Grundstückgewinnsteuern - eher vorsichtige Schätzung für die Grundstückgewinnsteuern 2026	-500'000	-600'000	100'000
<b>9300</b>	<b>Finanz- und Lastenausgleich</b>			
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
<b>9610</b>	<b>Zinsen</b>			
3401.00	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten - Darlehenszinsen kurz- und langfristige Darlehen	38'500	11'000	27'500

<b>9630</b>	<b>Liegenschaften des Finanzvermögens</b>			
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
<b>9639</b>	<b>Gewinne und Verluste sowie Wertberichtigungen auf Liegenschaften des Finanzvermögens</b>			
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
<b>9999</b>	<b>Abschluss</b>			
<b>9000</b>	<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>55'254</b>		<b>55'254</b>
9001	Aufwandüberschuss		-102'508	102'508

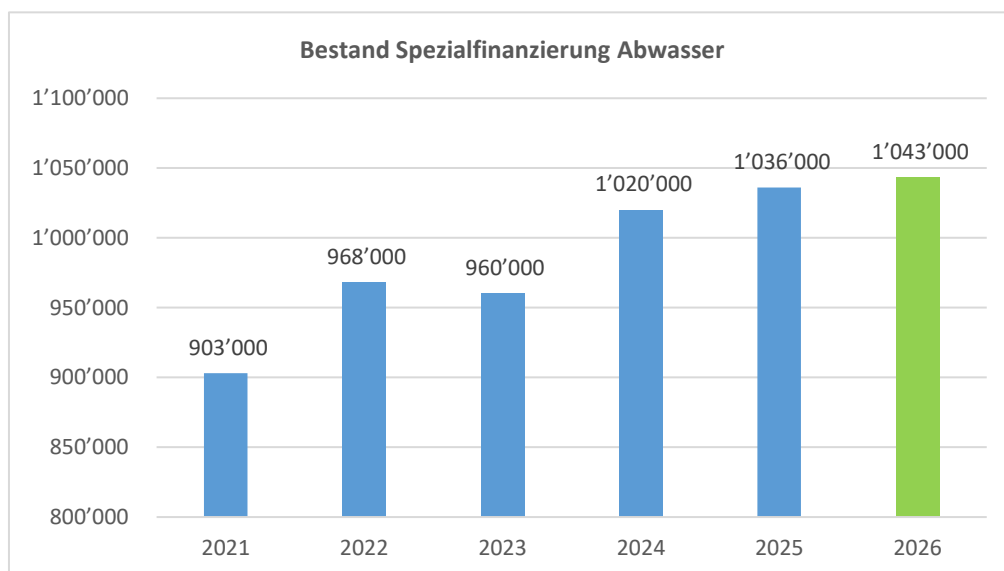
# Eigenwirtschaftsbetriebe

Wasserwerk		Budget 2026		Budget 2025	
		Aufwand in 1'000 Fr.	Ertrag in 1'000 Fr.	Aufwand in 1'000 Fr.	Ertrag in 1'000 Fr.
<b>Erfolgsrechnung</b>	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	
<b>Investitionsrechnung</b>	Nettoinvestitionen VV	429		382	
<b>Bilanz</b>		Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
	Verwaltungsvermögen VV	2639		2365	
	Fremdkapital		2201		1878
	Spezialfinanzierung		438		487



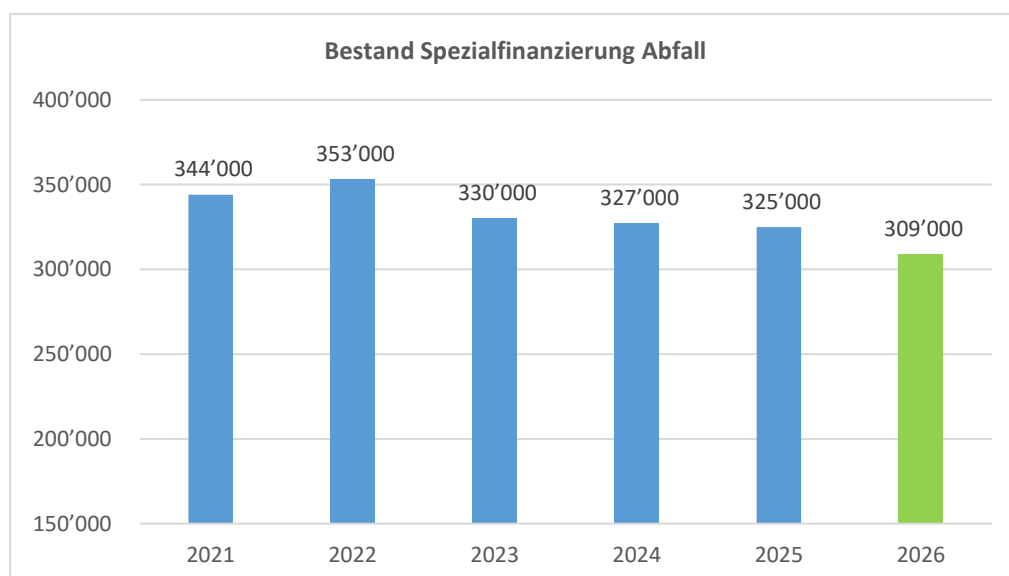
**Trend** stabil

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



**Trend** stabil

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



**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

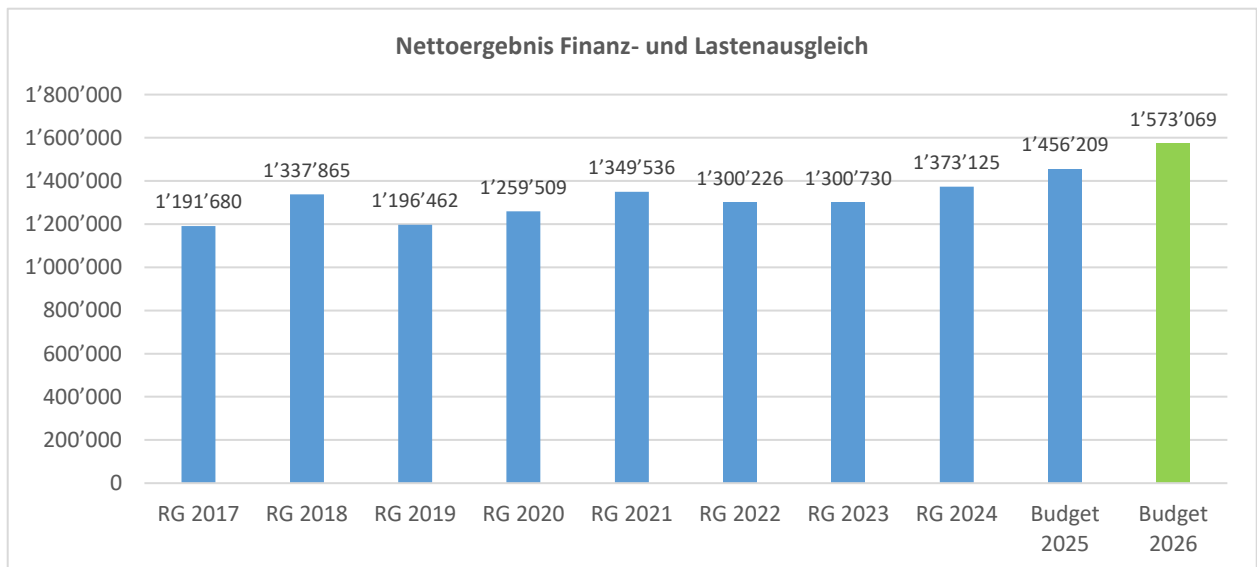
**Ressourcenzuschuss Basis 2026 - Auszahlung 2028 3'229'000**

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**



## 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)

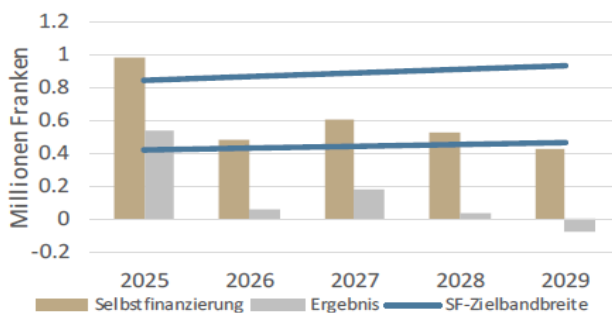
Eine effiziente Aufgabenerledigung bildet die Basis für einen gesunden Finanzhaushalt bei einer tiefen Steuerbelastung. Nach Möglichkeit soll der Steuerfuss unter dem kant. Mittel liegen.

### 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

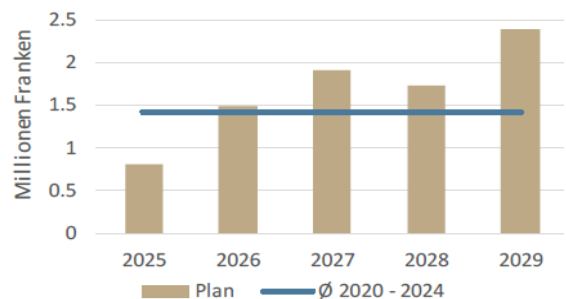
Steuerhaushalt 2025 - 2029



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

## Investitionen zur Werterhaltung

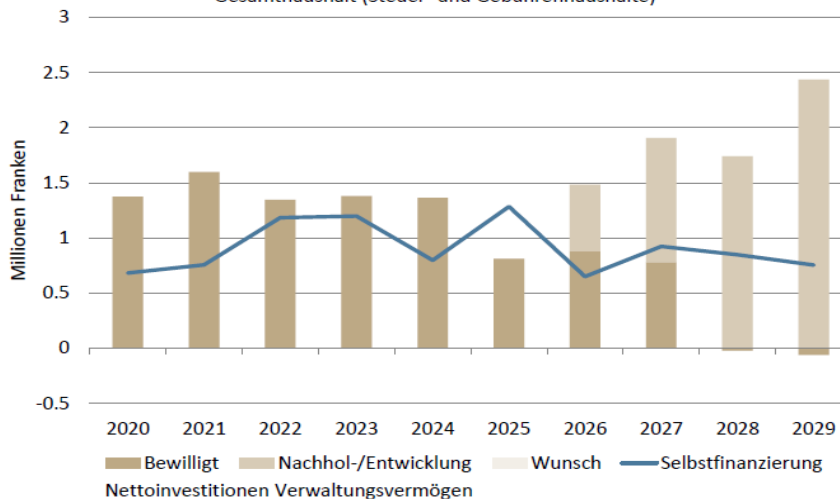
Gesamthaushalt

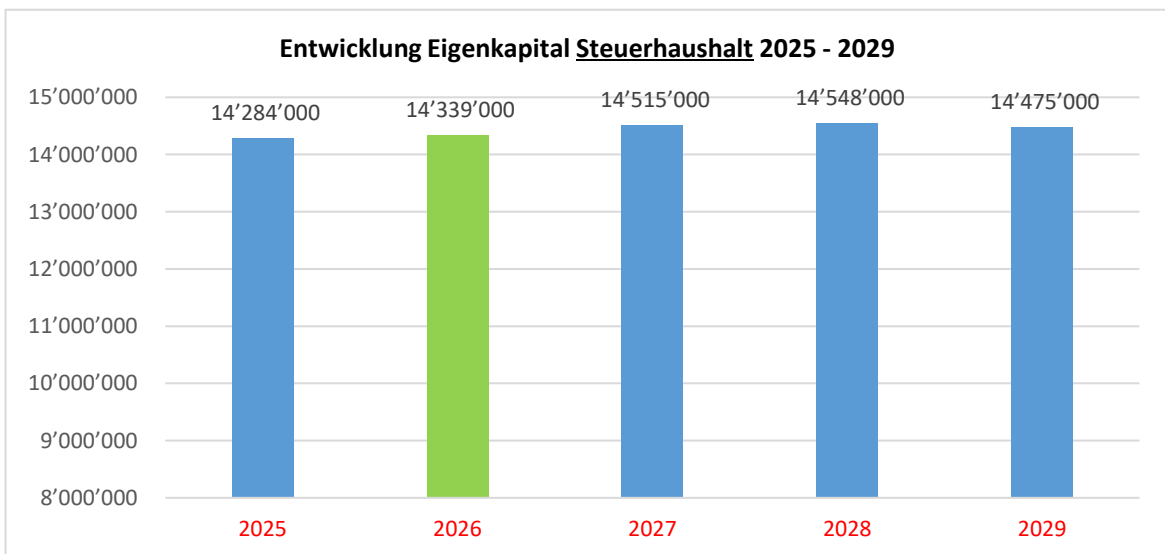
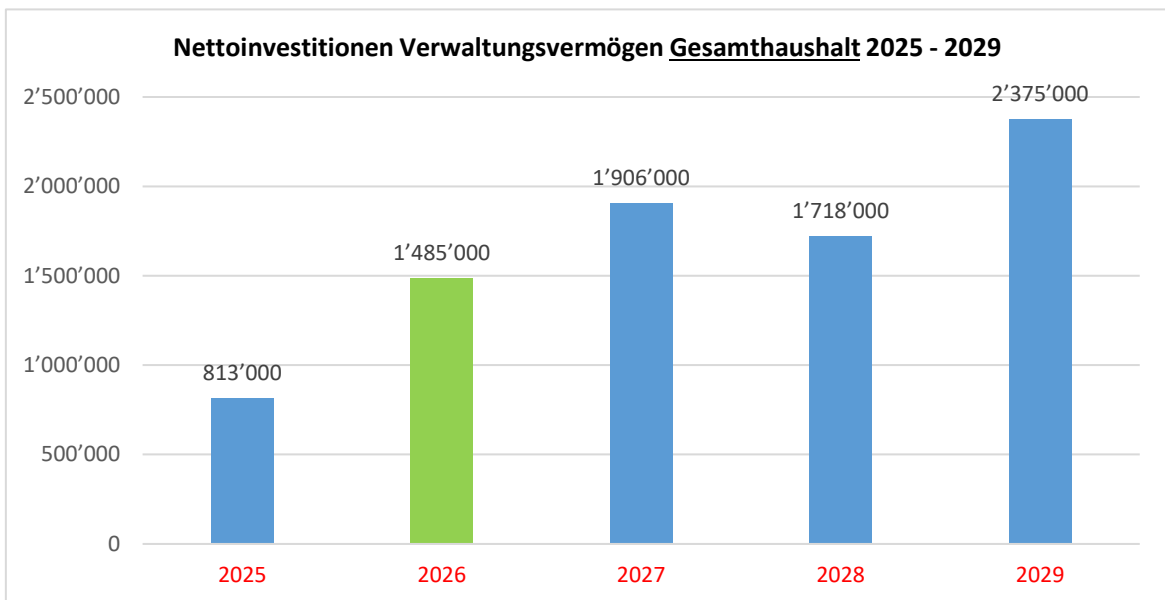
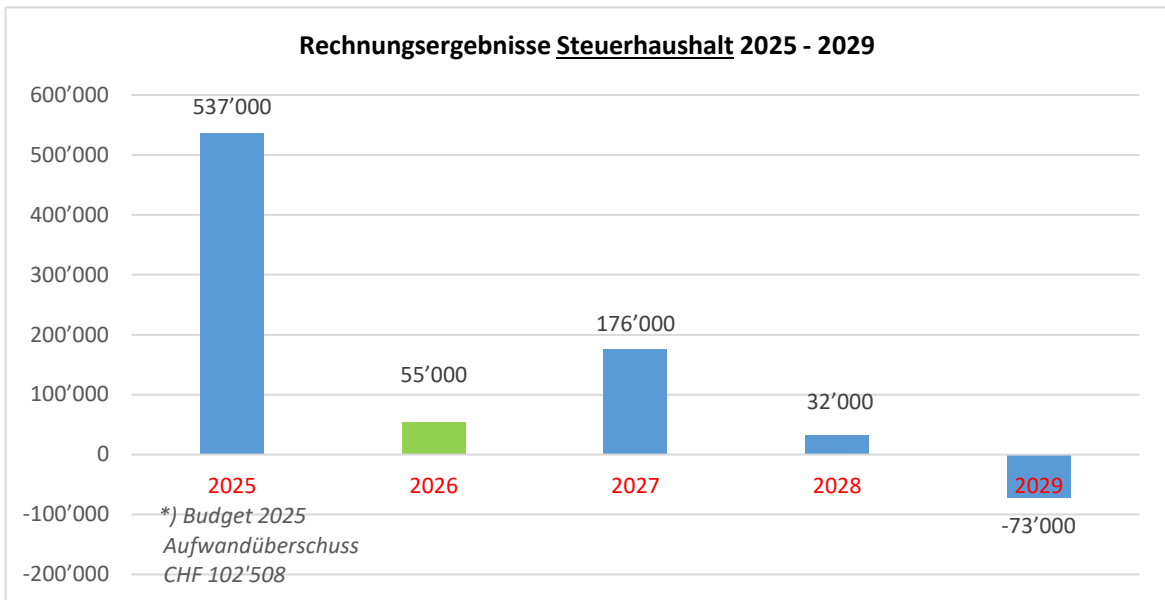


Über den Zeitraum von fünf Jahren betrachtet liegen die jährlichen Investitionstranchen beim Durchschnitt der in der Vergangenheit getätigten Ausgaben.

## Selbstfinanzierung und Nettoinvestitionen

Gesamthaushalt (Steuer- und Gebührenhaushalte)





## 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:

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

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

<b>Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)</b>		<b>Fr.</b>	<b>6'720'000</b>
<b>Steuerfuss</b>		<b>%</b>	<b>34</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-2'229'546
	Steuerertrag bei 34%	Fr.	2'284'800
	<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>55'254</b>

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



## 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 Handen 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) können auf der Internetseite der Gemeinde Freienstein-Teufen eingesehen werden.

**Abschied RPK****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 „Mehrwertausgleich“ der Bau- und Zonenordnung

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

<sup>2</sup>Die Freifläche gemäss §19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup>Die Mehrwertabgabe beträgt 10% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup>Die 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

### 3. Anfragerecht

#### § 17 des Gemeindegesetzes

---

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeinderat.

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 bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

