



Beleuchtender Bericht

Urnenabstimmung

29. November 2026

- Bewilligung eines Rahmenkredits für die Schulraumplanung
 - Teilrevision Bau- und Zonenordnung
(Einführung kommunaler Mehrwertausgleich)
-

Inhaltsverzeichnis

Bewilligung eines Rahmenkredits für die Schulraumplanung

Kurz und bündig	4
Detaillierte Erläuterungen	6
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	14
Abstimmungsempfehlungen	16

Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Einführung kommunaler Mehrwertausgleich)

Kurz und bündig	17
Detaillierte Erläuterungen	18
Gegenvorschlag des Gemeinderats	23
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	24
Abstimmungsempfehlungen	27
Anhang	28

Bewilligung eines Rahmenkredites für die Schulraumplanung

Kurz und bündig

Den Stimmberechtigten wird beantragt, die Vorlage «Bewilligung eines Rahmenkredits von brutto CHF 17'180'000.- (inkl. MwSt.) für die Schulraumplanung» anzunehmen.

Auf dem Stimmzettel werden den Stimmberechtigten folgende Fragen gestellt:

[Wollen Sie die Vorlage «Bewilligung eines Rahmenkredits von brutto CHF 17'180'000.- \(inkl. MwSt.\) für die Schulraumplanung» annehmen?](#)

Der bestehende Schulraum der Gemeinde Neftenbach ist vollständig ausgelastet. Da die Sekundarschule in den vergangenen Jahren neun oder zehn Klassen führte und der Schulraum im Schulhaus Ebni nicht mehr ausreichte, mussten alternative Lösungen gefunden werden. Seit Sommer 2024 nutzt die Sekundarschule deshalb das oberste Geschoss des Modulbaus Auenrain. Dies war möglich, weil auf der Primarstufe vorübergehend eine Klasse weniger geführt wurde. Gemäss Monitoring (Prognosen vom Oktober 2023) der Schülerinnen- und Schülerzahlen und den Betreuungsplätzen in der schulergänzenden Betreuung (SEB), fehlen längerfristig Räume für einen zusätzlichen Kindergarten und weitere Räumlichkeiten für eine Zunahme der Betreuungsplätze in der SEB auf das Doppelte. Für die pädagogische Weiterentwicklung der Schule fehlen ebenfalls Räume für zwei Primarschulklassen und einen erweiterten Lernraum (EL), oft auch Schulinsel oder Förderklasse genannt, um den Regelunterricht zu entlasten und gleichzeitig Schülerinnen und Schüler in herausfordernden Situationen gezielt zu unterstützen. Gleichzeitig erfordern die heutigen pädagogischen Konzepte flexiblere und zeitgemässe Raumstrukturen.

Zusätzlich stehen bei der Primarschule Umbau- und Instandhaltungsmassnahmen am Trakt 2 des Schulhauses Auenrain an. Der 1991 erstellte Trakt befindet sich zwar grundsätzlich in einem guten baulichen Zustand, aufgrund seines Alters besteht jedoch in verschiedenen Bereichen ein moderater Umbau- und Instandhaltungsbedarf.

Auch das denkmalgeschützte Schulhaus Heerenweg weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Für die langfristige Entwicklung dieses Standorts sind weitere fachliche, betriebliche und politische Abklärungen erforderlich. Aus diesem Grund ist die Sanierung des Schulhauses Heerenweg nicht Bestandteil der vorliegenden Vorlage.

Die Schulraumplanung soll mit einem zweistufigen Massnahmenpaket umgesetzt werden:

Etappe 1

Zur Deckung des langfristigen Schulraumbedarfs, zur Vermeidung kostenintensiver Provisorien, während der Sanierungsarbeiten sowie zur Umsetzung des pädagogischen Konzepts ist als erste Etappe ein Neubau in Modulbauweise vorgesehen. Dieser soll im Sommer 2029 bezugsbereit sein.

Während des anschliessenden Umbaus und der Instandsetzung des Trakts 2 des Schulhauses Auenrain, dient der Neubau als Ausweichstandort für den Schulbetrieb. Gleichzeitig ist er so konzipiert, dass er bei Bedarf auch die Aufnahme der Schülerinnen und Schüler des Schulhauses Heerenweg ermöglichen würde.

Etappe 2

Im Trakt 2 des Schulhauses Auenrain sind als zweite Etappe Instandhaltungsarbeiten an der Tragstruktur, der Gebäudehülle und der Haustechnik vorgesehen. Ergänzt werden diese durch projektspezifische Umbaumassnahmen zur Verbesserung der Hindernisfreiheit, insbesondere durch den Einbau eines Lifts, sowie durch punktuelle

Anpassungen zur Umsetzung des pädagogischen Konzepts. Dazu gehört unter anderem die Abtrennung der Treppenhäuser, wodurch die Korridorbereiche künftig als zusätzliche Lernräume genutzt werden können. Mit der gewählten Variante einer minimalen Instandhaltung in Kombination mit gezielten objektspezifischen Eingriffen soll die Nutzungsdauer des Gebäudes um rund zehn Jahre verlängert werden.

Mit den vorgesehenen zweistufigen Massnahmen bestehend aus dem Neubau als erster Etappe und der Instandsetzung des Trakts 2 des Schulhauses Auenrain als zweiter Etappe, wird der Bevölkerung eine ausgewogene Vorlage unterbreitet. Sie deckt die kurz-, mittel- und langfristigen Schulraumbedürfnisse der Schule Neftenbach ab.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Bewilligung eines Rahmenkredits von brutto CHF 17'180'000.- (inkl. MwSt.) für die Schulraumplanung» annehmen?

- Für die Schulraumerweiterung der Gemeinde Neftenbach wird ein Rahmenkredit von brutto CHF 17'180'000.- (inkl. MWST) bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung der Grobkostenschätzung (Preisbasis April 2026) und der Bauausführung.
- Der Gemeinderat wird zur allfälligen Darlehensaufnahme ermächtigt.
- Der Gemeinderat wird mit der Ausführung des Projekts beauftragt.

Der Gemeinderat empfiehlt die Zustimmung zur Vorlage.

Detailierte Erläuterungen

Die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von mehr als CHF 3'000'000 ist der Urnenabstimmung zu unterbreiten (Art. 7 Ziff. 2 Gemeindeordnung). Die Gemeindeversammlung ist zuständig für die Vorberatung aller der Urnenabstimmung unterstehenden Geschäfte. Davon ausgenommen sind die Geschäfte gemäss Art. 7 Ziff. 2 sowie 4 bis 8 und 9 (Art. 11 Ziff. 6 Gemeindeordnung). Somit untersteht diese Vorlage nicht der Vorberatung durch die Gemeindeversammlung.

Ausgangslage

Die Schule Neftenbach umfasst sechs Kindergartenabteilungen, 18 bis 19 Primarschulklassen sowie acht bis zehn Sekundarschulklassen (die Anzahl Klassen variieren). Aktuell besuchen rund 700 Schülerinnen und Schüler die Schule Neftenbach.

Der Kindergarten Aesch befindet sich im Ortsteil Aesch. Der Kindergarten Alte Landi sowie die vier Kindergärten im ehemaligen Schulhaus Drei Linden liegen zentral in Neftenbach in unmittelbarer Nähe der Schulhäuser Auenrain und Ebni.

Rund 350 Schülerinnen und Schüler (SuS) besuchen die Primarschule Auenrain. Die Aussenwachtschule Heerenweg, in den drei altersdurchmischten Klassen geführt werden (1./2. Klasse, 3./4. Klasse sowie 5./6. Klasse), wird aktuell von rund 60 Schülerinnen und Schüler besucht (Stand Sommer 2026). Sie wohnen in den Ortsteilen Hüniikon, Aesch und Riet. In der alters- und niveaudurchmischten Schule Ebni, direkt neben dem Schulhaus Auenrain gelegen, werden sämtliche Sekundarschülerinnen und -schüler der Gemeinde Neftenbach unterrichtet.

Der bestehende Schulraum ist mittlerweile vollständig ausgelastet. Da die Sekundarschule bis zu zehn Klassen führt und der vorhandene Schulraum im Schulhaus Ebni nicht mehr ausreichte, musste zusätzlicher Raum bereitgestellt werden. Seit Sommer 2024 nutzt die Sekundarschule deshalb das oberste Geschoss des Modulbaus Auenrain. Die Räumlichkeiten werden für den Unterricht in Technischem und Textilem Gestalten (TTG), Bildnerischem Gestalten (BG) sowie für den DaZ-Unterricht genutzt. Zusätzlich steht den Sekundarschülerinnen und -schülern, die für die schulergänzende Betreuung (SEB) angemeldet sind, ein separater Raum für die Mittagsverpflegung zur Verfügung.

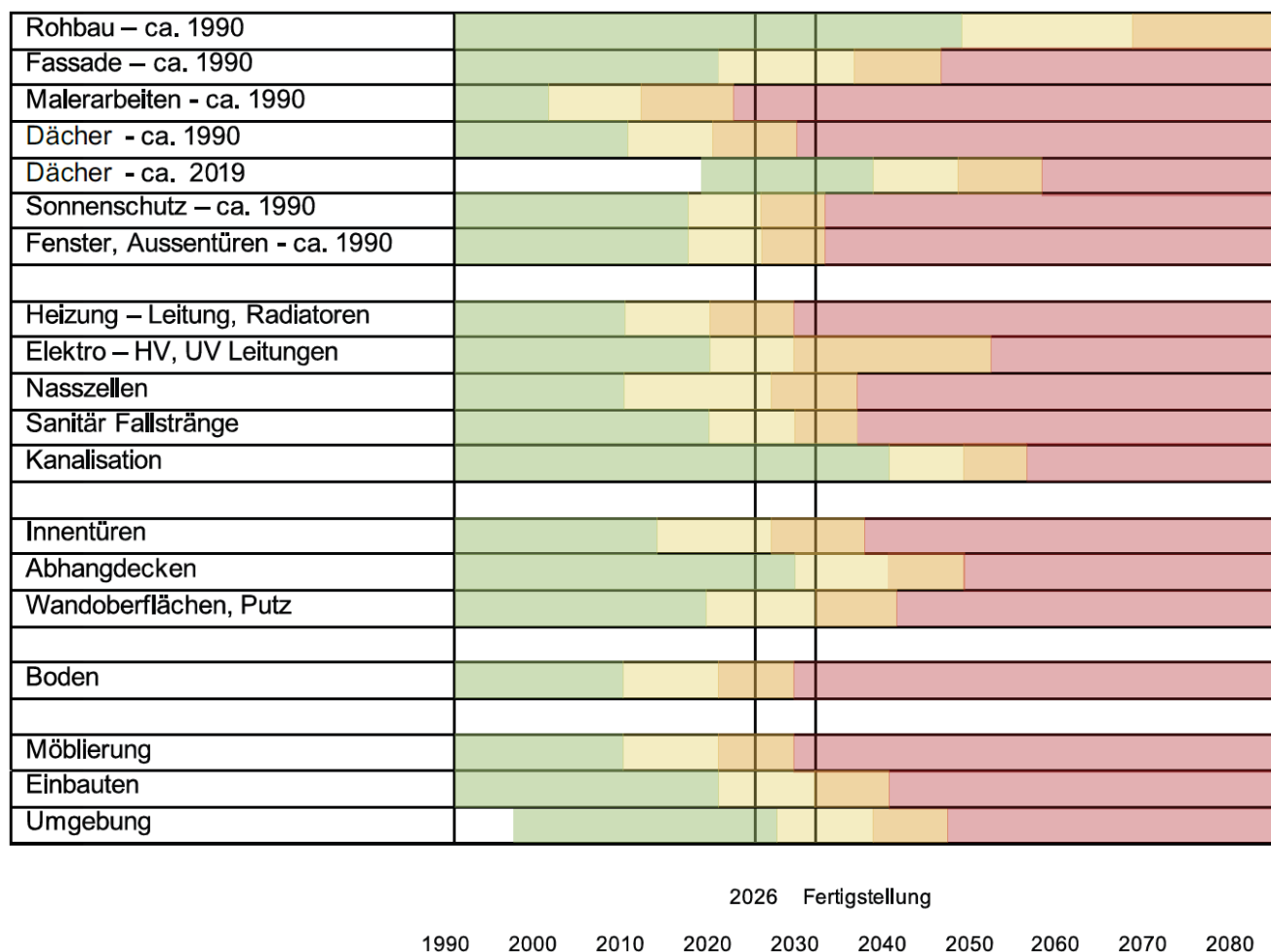
Da auf der Primarstufe derzeit eine Klasse weniger geführt wird, konnte der Schulraum im bestehenden Modulbau vorübergehend an die Sekundarschule abgegeben werden. Langfristig stellt diese Lösung jedoch keine nachhaltige Perspektive dar.

Sanierungsbedarf Trakt 2, Auenrain

Der Trakt 2 des Schulhauses Auenrain muss umgebaut und instandgehalten werden. Das Schulhaus wurde 1990/91 erstellt, teilsaniert im Jahr 1998/99 (Technik) und einer teilweisen Dachsanierung im Jahr 2019 unterzogen. Er befindet sich in einem verhältnismässig guten Zustand.

Dennoch besteht aufgrund des Alters der Anlage in verschiedenen Bereichen ein moderater Instandstellungsbedarf. Dieser betrifft insbesondere einzelne Bauteile und technische Anlagen, welche das Ende ihres Lebenszyklus erreicht haben oder in den kommenden Jahren erreichen werden (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Bauteillebenszyklus-Tabelle Schulhaus Auenrain



Der Trakt 2 des Schulhauses Auenrain verfügt weder über eine kontrollierte Lüftung noch über eine mechanische Luftaufbereitung. Die Gebäudehülle befindet sich insgesamt in einem guten Zustand, entspricht energetisch jedoch nicht den heutigen Standards. Die Wärmedämmung ist gering ausgeprägt und auch die bestehenden 2-fach-Verglasungen aus den 1990er-Jahren erreichen die heute üblichen Dämmwerte nicht, sie sind jedoch weiterhin funktionstüchtig und intakt.

Hinsichtlich der barrierefreien Erschliessung besteht Handlungsbedarf. Der Trakt 2 verfügt über keinen Lift, wodurch nicht alle Geschosse für Personen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich sind.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung dieses Schultrakts bildete die Schulleitung Neftenbach eine Arbeitsgruppe bestehend aus Lehrpersonen, Schulleitung und Schulpflege. Diese setzte sich nicht nur mit den konkreten Sanierungsabsichten der Gemeinde auseinander, sondern auch grundsätzlich mit der zukünftigen Entwicklung des Schulraums. Zur fachlichen Unterstützung wurden externe Berater beigezogen. Sie zeigten auf, wie sich Schulraum künftig weiterentwickeln kann und welchen Einfluss die räumliche Gestaltung auf die Unterrichtsentwicklung hat.

Dabei wurde deutlich, dass zukunftsgerichtete Lehr- und Lernformen Räumlichkeiten erfordern, die flexibel nutzbar sind und den unterschiedlichen pädagogischen Bedürfnissen gerecht werden. Gleichzeitig sollen bestehende Flächen möglichst effizient genutzt und Räume so gestaltet beziehungsweise erweitert werden, dass vielfältige Nutzungen möglich werden.

Sanierungsbedarf Schulhaus Heerenweg

Die Schulanlage Heerenweg wurde im Jahr 1960 erstellt und 1990/91 erweitert. Teilsanierungen erfolgten in den Jahren 1970 und 1982, zudem wurde die Anlage 2014 innen renoviert. Die zwischen Aesch und Hünikon gelegene Schulanlage ist als Denkmalschutzobjekt von kantonaler Bedeutung inventarisiert.

Die Zustandsanalysen zeigen, dass sich die Anlage heute insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Ein grosser Teil der Bauteile und technischen Anlagen hat das Ende seines Lebenszyklus erreicht oder bereits überschritten. Insbesondere die Gebäudehülle weist erhebliche Defizite auf, zudem besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Erdbebensicherheit.

Für die langfristige Entwicklung des Standorts sind zum heutigen Zeitpunkt weitere Abklärungen erforderlich. Diese betreffen insbesondere die zukünftige Nutzungsperspektive und erfordern zusätzliche Entscheidungsgrundlagen. Aus diesem Grund ist die Sanierung des Schulhauses Heerenweg nicht Bestandteil der vorliegenden Vorlage.

Zweistufige Strategie zur Schulraumentwicklung

Die eingesetzte Projektkommission und der Gemeinderat kommen auf Grundlage der im Rahmen der Vorstudien erarbeiteten Machbarkeitsstudie zum Schluss, dass die nachfolgend dargestellte Strategie die beste Grundlage für die zukünftige Schulraumentwicklung der Gemeinde Neftenbach bietet.

Mit den vorgesehenen, zweistufigen Massnahmen bestehend aus dem Neubau als erste Etappe und dem Umbau und die Instandsetzung des Trakts 2 der Schulanlage Auenrain als zweite Etappe, wird der Bevölkerung eine ausgewogene Vorlage unterbreitet. Diese ermöglicht es, den ausgewiesenen und erforderlichen Bedarf an zusätzlichem Schulraum zeitnah zu decken und gleichzeitig die bestehenden Schulanlagen gezielt weiterzuentwickeln. Zudem schafft das vorgeschlagene Vorgehen den notwendigen zeitlichen Spielraum, um die langfristige Zukunft des Schulstandorts Heerenweg sorgfältig zu prüfen und fundierte Entscheidungen für die weitere Entwicklung zu treffen.

Etappe 1: Neubau Modulbau

Als erste Etappe soll neuer Schulraum in Form eines Modulbaus erstellt werden. Der Neubau deckt langfristig den zusätzlichen Schulraumbedarf der Schule Neftenbach und dient gleichzeitig während der Sanierungsarbeiten am Trakt 2 des Schulhauses Auenrain als Ausweichstandort für den Schulbetrieb. Dadurch können kostenintensive Provisorien vermieden werden. Der Neubau ist zudem so konzipiert, dass er bei Bedarf ausreichend Kapazitäten für die Aufnahme der Schülerinnen und Schüler des Schulhauses Heerenweg bietet. Sollte sich im Rahmen der weiteren Abklärungen zeigen, dass eine umfassende Sanierung der Schulanlage Heerenweg für den Schulbetrieb nicht zweckmässig ist oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, könnte der Schulbetrieb, mit Ausnahme des Kindergartens Aesch, künftig dauerhaft oder auch nur vorübergehend am Standort Auenrain konzentriert werden.

Vorgesehen ist ein eigenständiges, zwei- bis dreigeschossiges Gebäude. Die Modulbauweise bietet gegenüber einer konventionellen Bauweise verschiedene Vorteile. Durch die weitgehende Vorfertigung der Bauelemente im Werk kann die Bauzeit vor Ort deutlich verkürzt werden. Dadurch werden die Auswirkungen auf den laufenden Schulbetrieb reduziert. Gleichzeitig ermöglicht die standardisierte Bauweise eine hohe Kosten- und Terminalsicherheit. Modulbauten erfüllen heute dieselben Anforderungen an Qualität, Energieeffizienz, Schallschutz und Langlebigkeit, wie konventionell erstellte Gebäude. Zudem bieten sie eine hohe Flexibilität für zukünftige Anpassungen der Raumnutzung oder allfällige Erweiterungen.

Das Raumprogramm wurde auf die wesentlichen Bedürfnisse der Schule abgestimmt und umfasst Räume für die Primarschule, den Kindergarten, die schulergänzende Betreuung sowie weitere Lern-, Förder- und Unterstützungsangebote. Vorgesehen sind unter anderem Schulzimmer, Gruppenräume, Räume für die Reintegration und Förderung von Schülerinnen und Schülern mit besonderen Bedürfnissen, ein Kindergarten mit den dazugehörigen Nebenräumen, ein erweiterter Lernraum, Räumlichkeiten für die Schulsozialarbeit sowie Flächen für die schulergänzende Betreuung.

Der Neubau soll klar strukturiert sein und eine effiziente Nutzung der verfügbaren Flächen ermöglichen. Dadurch entsteht eine übersichtliche Lern- und Arbeitsumgebung für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonen. Die einzelnen Nutzungsbereiche werden funktional aufeinander abgestimmt und verschiedene Räume sollen mehrfach genutzt werden, wodurch die vorhandenen Flächen effizient eingesetzt und die Anforderungen eines modernen und wirtschaftlichen Schulbetriebs erfüllt werden.

Die Auswahl der geeigneten Planungsteams für den Neubau erfolgt im Rahmen eines zweistufigen Gesamtleistungswettbewerbs. Mit diesem Verfahren soll sichergestellt werden, dass sowohl architektonisch als auch funktional und wirtschaftlich die bestmögliche Lösung für die Gemeinde Neftenbach erarbeitet werden kann. Die Kosten für die Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens sind bereits im bewilligten Projektierungskredit enthalten. Die Kosten für die eigentliche Durchführung des Verfahrens sind im Rahmen in dieser Vorlage in den Baunebenkosten (BKP 5) enthalten.

Etappe 2: Umbau und Instandstellung Trakt 2, Auenrain

Ein zentraler Bestandteil des Projekts ist die pädagogische Weiterentwicklung des Schulraums im Trakt 2. Um den fachlichen Austausch und die Zusammenarbeit zwischen parallel geführten Klassen zu fördern, sollen die 5. und 6. Klassen künftig räumlich näher zusammengeführt werden. Gleichzeitig entstehen zusätzliche gemeinsame Lern- und Aufenthaltsbereiche.

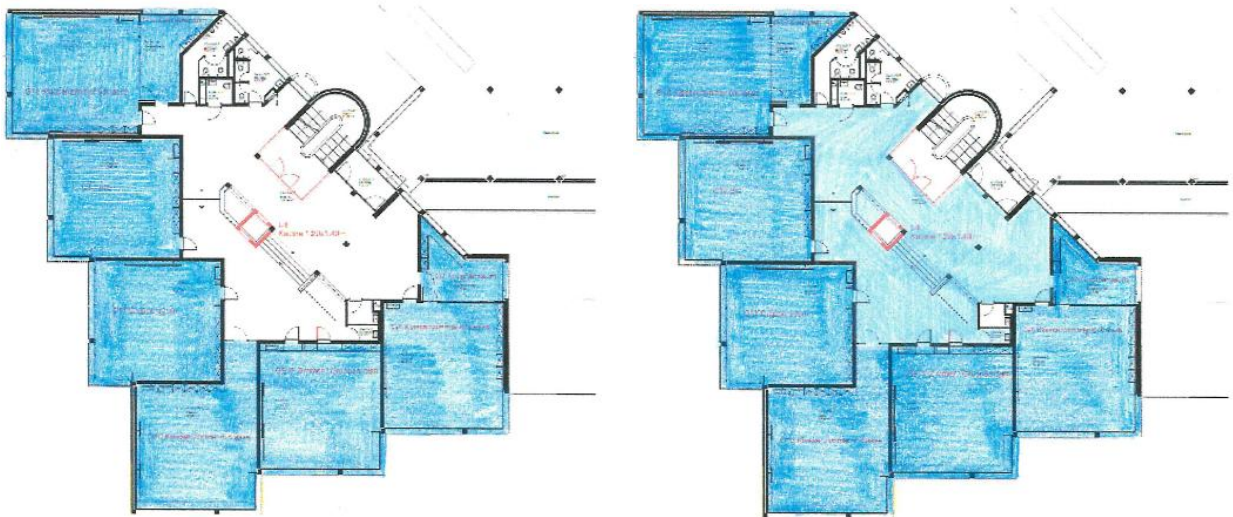
Zur Umsetzung des neuen pädagogischen Konzepts sind punktuelle Anpassungen der bestehenden Raumstruktur vorgesehen. Durch den Rückbau einzelner Wände entstehen grössere und flexibler nutzbare Räume. Ergänzend wird pro Klassenzimmer ein zusätzlicher Gruppenraum geschaffen. Auch die Korridorzonen sollen künftig stärker als Lernorte genutzt werden, beispielsweise mit Lernnischen, für Coachinggespräche oder Begegnungsbereiche. Voraussetzung dafür ist die räumliche Trennung zwischen Treppenhaus und Korridorbereich.

Zusätzlich soll das Neftorama ins Untergeschoss verlegt werden. Dadurch werden weitere Flächen für die schulische Nutzung frei. Nach dem Umbau soll zudem der angrenzende Aussenraum verstärkt in den Schulalltag einbezogen werden können.

Die Projektkommission und der Gemeinderat folgen einer der vom Planungsteam vorgeschlagenen Varianten hinsichtlich der Eingriffstiefe. Weiterverfolgt wird die Variante mit einer Eingriffstiefe von rund 15 %, welche einer Instandhaltung mit punktuellen Umbaumassnahmen entspricht. Ziel dieser Variante ist es, die Nutzungsdauer des Gebäudes, um rund zehn Jahre zu verlängern.

Vorgesehen sind insbesondere Instandhaltungsmassnahmen in den Bereichen Brandschutz, Statik, Schadstoffe, Kanalisation, Gebäudehülle sowie Gebäudetechnik. Die Erdbebenbeurteilung zeigt keine Hinweise auf einen umfassenden statischen Sanierungsbedarf. Ergänzend werden mit dem Einbau eines Lifts die Voraussetzungen für eine barrierefreie Erschliessung geschaffen. Darüber hinaus sind die für das Raumkonzept erforderlichen Anpassungen sowie umfassende Malerarbeiten vorgesehen.

Die Auswahl der geeigneten Planungsteams für den Umbau und die Instandhaltung des Trakt 2 Auenrain erfolgt im Rahmen eines Planerwahlverfahrens. Mit diesem Verfahren soll sichergestellt werden, dass funktional und wirtschaftlich die bestmögliche Lösung für die Gemeinde Neftenbach erarbeitet werden kann. Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens sind im Rahmen in dieser Vorlage in den Baunebenkosten (BKP 5) enthalten.



Abbildungen 2 und 3: Für Unterricht nutzbare Flächen. Links Zustand heute, Rechts Zustand nach Umbau und Instandhaltung. Die dargestellten Pläne zeigen schematische Grundrisse einer möglichen und grundsätzlich umsetzbaren Lösung. Sie stellen noch keine definitive Projektierung dar.

Oekologie und Gebäudetechnik

Die Gemeinde Neftenbach trägt das Label «Energistadt» und verpflichtet sich damit zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Entwicklung ihrer Infrastrukturen.

Bei der Planung wird ein besonderer Fokus auf einfache, robuste und langlebige Gebäudetechnik-Systeme gelegt. Die technischen Anlagen sollen so konzipiert werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb, ein tiefer Energieverbrauch sowie ein möglichst geringer Unterhaltsaufwand sichergestellt sind.

Das Schulhaus Auenrain ist bereits an den bestehenden Nahwärmeverbund mit der Heizzentrale Ebni angeschlossen. Auch der geplante Modulbau soll an diesen Wärmeverbund angeschlossen werden. Als Energieträger dienen gemeindeeigene Holzschnitzel. Damit ist eine weitgehend CO₂-neutrale Wärmeproduktion gewährleistet.

Zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur Sicherstellung eines zeitgemässen Schulbetriebs werden im Neubau innovative und energieeffiziente Lüftungskonzepte geprüft. Vorgesehen ist eine mechanische Lüftung, jedoch ohne klassische Klimatisierung. Die Anlagen sollen auf die tatsächlichen Bedürfnisse des Schulbetriebs abgestimmt und möglichst zurückhaltend dimensioniert werden. Die Dimensionierung der Lüftungsanlagen steht dabei in engem Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitszielen sowie den Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz. Die Frischluftversorgung der Räumlichkeiten in Trakt 2 Auenrain erfolgt weiterhin über die natürliche, manuelle Fensterlüftung.

Im Bereich der Sanitäranlagen ist eine zweckmässige Standardausstattung für den Neubau vorgesehen. Auf eine Regenwassernutzung wird verzichtet. Im Trakt 2 Auenrain werden lediglich einzelne technische Apparate und Komponenten ersetzt. Gleichzeitig wird grosser Wert auf hygienisch sinnvolle Lösungen gelegt, insbesondere zur

Vermeidung von Legionellenbildung. Die Klassenzimmer sowie die Toilettenanlagen werden voraussichtlich ausschliesslich mit Kaltwasser versorgt.

Die Dachflächen des Neubaus werden gemäss den gesetzlichen Vorgaben mit einer Photovoltaikanlage belegt und leisten damit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung des Schulstandorts.

Investitionskosten

Stichtag der Preise: Baukostenindex 1. April 2026. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen dem Kreditantrag (Stichtag der Preise) und der Bauausführung. Die ausgewiesenen Kosten basieren auf einer Machbarkeitsstudie und wurden zusätzlich im Rahmen einer unabhängigen Kostenplausibilisierung überprüft. Für die Kostenzusammenstellung des Rahmenkredits wurde positionsweise jeweils der höhere der beiden Werte übernommen. Ebenfalls ist eine Reserve (BKP 6) eingestellt. Auf diesen Werten ist die in dieser Projektphase geschuldete Kostenungenauigkeit von 30 % aufgerechnet. Der Rahmenkredit von CHF 17'180'000 enthält damit eine Sicherheitsmarge inklusive der Reserve von insgesamt rund CHF 4.87 Mio. (4'874'500.-)

Etappe 1: Neubau Modulbau

		Teilobjekt
BKP	Arbeitsgattung	Betrag
0	Grundstück	0
1	Vorbereitung	310'000
2	Gebäude	8'660'000
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	980'000
5	Baunebenkosten	870'000
6	Reserve	1'040'000
9	Ausstattung	690'000
Total inkl. MwSt.		CHF 12'550'000

Etappe 2: Trakt 2, Auenrain

		Teilobjekt
BKP	Arbeitsgattung	Betrag
0	Grundstück	0
1	Vorbereitung	320'000
2	Gebäude	2'730'000
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	260'000
5	Baunebenkosten	560'000
6	Reserve	520'000
9	Ausstattung	260'000
Total inkl. MwSt.		CHF 4'650'000

TOTAL

		Gesamtprojekt
BKP	Arbeitsgattung	Betrag
0	Grundstück	0
1	Vorbereitung	620'000
2	Gebäude	11'390'000
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	1'240'000
5	Baunebenkosten	1'420'000
6	Reserve	1'560'000
9	Ausstattung	950'000
Total inkl. MwSt.		CHF 17'180'000

Mit dem durch den Gemeinderat am 16.03.2026 bereits genehmigter Kredit für Vorbereitungsarbeiten (SIA-Phasen 21 und SIA-Teilphase 22) von CHF 270'000.- verbleibt eine zu genehmigende Summe für den Rahmenkredit von brutto CHF 17'180'000.- (inkl. MwSt.).

Der Gemeinderat ist bestrebt, die Kosten tief zu halten und die Sicherheitsmarge und vor allem die Reserve möglichst nicht in Anspruch zu nehmen.

Subventionen

Da zum heutigen Zeitpunkt die Subventionen nicht beziffert werden können, werden diese nicht ausgewiesen.

Folgekosten

Neben den einmaligen Investitionskosten führt die Realisierung des Projekts auch zu wiederkehrenden Folgekosten. Dazu gehören insbesondere die Kosten für Abschreibungen (33 Jahre für Hochbauten, 20 Jahre für die Umgebung und 8 Jahre für die Ausstattung), Zinsen sowie Betrieb und Unterhalt der erweiterten Schulanlage. Die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen auf den laufenden Haushalt der Gemeinde Neftenbach sind nachfolgend dargestellt.

Die jährlichen Folgekosten werden mit CHF 960'000 veranschlagt und setzen sich wie folgt zusammen:

Jährliche Kosten

Kapitalfolgekosten

Abschreibung Gebäude Modulbau (Neubau) 3.0303%, ohne Reserven	CHF	327'100
Abschreibungen Gebäude Auenrain (Erneuerung) 5%, ohne Reserven	CHF	192'900
Abschreibungen Mobilien 12,5%	CHF	118'700
Verzinsung, keine interne Verzinsung bei Verwaltungsvermögen (VV)		

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)

Allgemeine Hochbauten 2% (Gebäude, Umgebung, Mobiliar)	CHF	271'300
--	-----	---------

Personelle Folgekosten

Annahme Hauswartung / Reinigung neuer Modulbau	CHF	50'000
Restliche Gebäude keine Anpassung		

Total jährliche Folgekosten Gemeinde	CHF	960'000
---	------------	----------------

Finanzierung

Die Finanzierung für dieses Projekt kann teilweise aus eigenen Mitteln bereitgestellt werden. Eine Vorfinanzierung ist in der Erfolgsrechnung einzustellen, soweit es die finanziellen Verhältnisse der Gemeinde Neftenbach zulassen.

Zeitplan

Bis Dezember 2026	Vorbereitung Gesamtleistungs-Wettbewerb Etappe 1 (Neubau Modulbau)
Ab Januar 2027	Durchführung Gesamtleistungs-Wettbewerb Etappe 1 (Neubau Modulbau) und Vorbereitung und Planerwahlverfahren Etappe 2 (Trakt 2, Auenrain)
Ab Herbst 2027	Projektierung Etappe 1 (Neubau Modulbau) und Etappe 2 (Trakt 2, Auenrain)
Ab Herbst 2028	Ausführung Etappe 1 (Neubau Modulbau)
Sommerferien 2029	Bezug Etappe 1 (Neubau Modulbau)
Ab Sommer 2029	Ausführung Etappe 2 (Trakt 2, Auenrain)
Sommerferien 2030	Bezug Etappe 2 (Trakt 2, Auenrain)

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten:

1. Für die Schulraumerweiterung der Gemeinde Neftenbach wird ein Rahmenkredit von brutto CHF 17'180'000.- (inkl. MWST) bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung der Grobkostenschätzung (Preisbasis April 2026) und der Bauausführung.
2. Der Gemeinderat wird zur allfälligen Darlehensaufnahme ermächtigt.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung des Projekts beauftragt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, den Rahmenkredit von brutto CHF 17'180'000 (inkl. MwSt.) für die Schulraumplanung abzulehnen.

Ausgangslage

Der Bedarf an zusätzlichem Schulraum und die Notwendigkeit, den Trakt 2 des Schulhauses Auenrain instand zu halten, sind für die Rechnungsprüfungskommission unbestritten. Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf nachvollziehbar dargelegt.

Die Beurteilung des Raumprogramms, der Bauweise und der baulichen Lösung ist nicht Aufgabe der Rechnungsprüfungskommission. Ihre Prüfung beschränkt sich nach Art. 34 der Gemeindeordnung auf die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit.

Finanzielle Angemessenheit

Die finanzrechtliche Zulässigkeit und die rechnerische Richtigkeit geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die finanzielle Angemessenheit ist aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission dagegen nicht gegeben. Massgebend sind drei Gründe:

Planungstiefe: Die der Kreditvorlage zugrunde liegenden Kosten basieren auf einer Machbarkeitsstudie. Gemäss den vorliegenden Unterlagen weisen die Kostenschätzungen eine Planungsunsicherheit von rund $\pm 30\%$ auf. Mit einem weiteren Planungsschritt liesse sich dieser Anteil erheblich verringern. Die Kommission erachtet es nicht als sparsam, den Stimmberechtigten einen Betrag dieser Grössenordnung zu unterbreiten, bevor die Kosten belastbar ermittelt sind.

Dringlichkeit: Ein zwingender Grund, den Kredit bereits heute und nicht auf einer gesicherteren Grundlage zu beschliessen, ist für die Kommission nicht ersichtlich. Die vorgesehene Vorfinanzierung ist vom Zeitpunkt der Kreditbewilligung unabhängig. Hinzu kommt, dass wesentliche Grundlagen in absehbarer Zeit vorliegen werden: Ein Bericht zur Erdbebensicherheit der Schulanlage Heerenweg steht nach Auskunft des Gemeinderats kurz bevor, und die Abklärungen zu diesem Standort sollen nach Angaben des Gemeinderats spätestens Anfang 2028 abgeschlossen sein. Ein Zuwarten von rund einem Jahr würde dem Vorhaben eine deutlich höhere Planungs- und Kostensicherheit verschaffen.

Schulanlage Heerenweg: Die Sanierung der Schulanlage Heerenweg ist nicht Bestandteil der Vorlage, wird nach Einschätzung des Gemeinderats aber ohnehin anfallen. Umfang, Kosten und Zeitpunkt sind offen. Die Stimmberechtigten können damit die finanzielle Tragweite der Schulraumplanung als Ganzes nicht überblicken.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Rechnungsprüfungskommission anerkennt den Handlungsbedarf. Einen Kredit in dieser Höhe kann sie jedoch nicht empfehlen, solange die Kosten auf dem Stand einer Machbarkeitsstudie beruhen, für den gewählten Zeitpunkt kein zwingender Grund vorliegt und die finanzielle Tragweite der Schulraumplanung insgesamt offen ist.

Eine Ablehnung bedeutet keinen Verzicht auf die Schulraumplanung. Sie gibt dem Gemeinderat die Möglichkeit, die noch ausstehenden Grundlagen abzuwarten, das Vorhaben weiter zu planen und den Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt eine Vorlage mit gesicherten Kosten zu unterbreiten.

NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident: Marcel Mettler

Der Aktuar: Christian Haller

Abstimmungsempfehlungen

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission unterbreiten die nachfolgenden Abstimmungsempfehlungen zur Abstimmungsfrage «Wollen Sie die Vorlage Bewilligung eines Rahmenkredits von brutto CHF 17'180'000.- (inkl. MwSt.) für die Schulraumplanung annehmen?»

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage «Bewilligung eines Rahmenkredits für die Schulraumplanung» von brutto CHF 17'180'000.- (inkl. MwSt.) anzunehmen.

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage «Bewilligung eines Rahmenkredits für die Schulraumplanung» von brutto CHF 17'180'000 (inkl. MwSt.) abzulehnen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Einführung kommunaler Mehrwertausgleich)

Kurz und bündig

Der Kanton Zürich verpflichtet die Gemeinden, den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung soll deshalb ein kommunaler Mehrwertausgleich eingeführt werden. Dieser kommt zur Anwendung, wenn Grundstücke aufgrund von Auf- oder Umzonungen einen erheblichen Mehrwert erfahren.

Über die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs besteht grundsätzlich Einigkeit zwischen der vorberatenden Gemeindeversammlung und dem Gemeinderat. Unterschiedliche Auffassungen bestehen jedoch bezüglich der Höhe des Abgabesatzes und der Grösse der Freifläche.

Die vorberatende Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2026 hat beschlossen, der Urnenabstimmung eine Vorlage mit einem Abgabesatz von 20% und einer Freifläche von 2'000 m² zu unterbreiten. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten gleichzeitig einen Gegenvorschlag mit einem Abgabesatz von 40% und einer Freifläche von 1'200 m².

Abstimmungsfrage

Auf dem Abstimmungszettel werden Sie gefragt:

Vorlage A

Stimmen Sie der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs mit einer Freifläche 2'000 m² und einem Abgabesatz von 20% zu (Abstimmungsempfehlung vorberatende Gemeindeversammlung)?

Ja / Nein

Vorlage B

Stimmen Sie dem Gegenvorschlag des Gemeinderates mit einer Freifläche von 1'200 m² und einem Abgabesatz von 40% zu?

Ja / Nein

Stichfrage

Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die Vorlage A wie auch die Vorlage B angenommen werden?

Vorlage A (Abstimmungsempfehlung vorberatende Gemeindeversammlung) / Vorlage B (Gegenvorschlag Gemeinderat)

Detailierte Erläuterungen

Die Revision der Bau- und Zonenordnung müssen der Urnenabstimmung unterbreitet werden (Art. 7 Ziff. 3 b) Gemeindeordnung). Das Geschäft unterliegt der Vorberatung durch die Gemeindeversammlung (Art. 11 Ziff. 6). Die Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2026 hat die Vorlage vorberaten, bereinigt und eine Abstimmungsempfehlung ausgegeben.

Notwendigkeit zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs

Gestützt auf das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz hatten die Gemeinden grundsätzlich bis zum 1. März 2025 Zeit, den Ausgleich von Planungsvorteilen infolge von Auf- oder Umzonungen in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) zu regeln. Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone werden über den kantonalen Mehrwertausgleich abgewickelt und sind von der Gemeinde nicht zusätzlich zu regeln. Für die Gemeinde Neftenbach bestand bislang kein Anlass für eine entsprechende, technische BZO-Teilrevision zur Einführung des Mehrwertausgleichs, da die geltende BZO einerseits noch vergleichsweise jung ist und andererseits bislang keine neuen Auf- oder Umzonungen zur Diskussion standen.

Aufgrund der abgelaufenen Frist hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 1. September 2025 dennoch die Einführung des Mehrwertausgleichs angestossen. Ein kommunaler Mehrwertausgleich kann nämlich erst dann erhoben werden, wenn die geänderte BZO in Kraft ist bzw. der Mehrwertausgleich in der BZO festgesetzt ist.

Bestandteil der vorliegenden Teilrevision sind die folgenden Unterlagen, jeweils sowohl in der Fassung gemäss dem Antrag der vorberatenden Gemeindeversammlung (Vorlage A) als auch in der Fassung gemäss dem Gegenvorschlag des Gemeinderats (Vorlage B):

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 PRV vom 3. Juni 2026
- Änderung Bauordnung vom 3. Juni 2026
- Bericht zu den Einwendungen vom 3. Juni 2026

Unabhängig von den Vorlagen A und B ist zudem folgendes Dokument Bestandteil der vorliegenden Teilrevision:

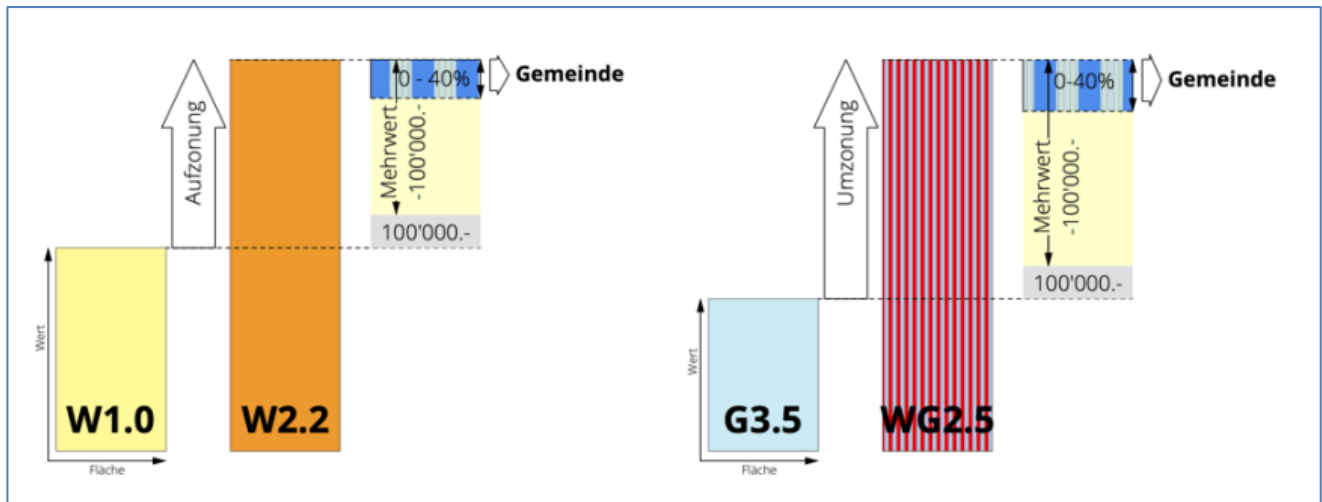
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds vom 19. Februar 2026

Funktionsweise des Mehrwertausgleichs

Die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgt gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz und die Mehrwertausgleichsverordnung. Gemeinden können bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts erheben. Zusätzlich ist eine Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m² festzulegen und ein Fondsreglement zu erlassen, welches die zulässigen Verwendungszwecke der Mittel regelt. Die fällige Mehrwertabgabe kann entweder in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds einbezahlt werden oder die Gemeinde kann mit den Grundeigentümern städtebauliche Verträge abschliessen, welche Rechte und Pflichten bei der Realisierung eines Bauvorhabens regeln.

Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der BZO würde der Gemeinde die Rechtsgrundlage für städtebauliche Verträge fehlen. Diese Verträge ermöglichen das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zugunsten einer hochwertigen räumlichen Entwicklung für die Allgemeinheit, wobei die Vertragsfreiheit gewahrt bleibt. Kommt keine Einigung zustande, ist der Ausgleich über die monetäre Abgabe zu leisten, sprich die Abgabe ist in den Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinde einzuzahlen. Grundstücke, die kleiner sind als die

festgelegte Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern der Mehrwert unter CHF 250'000 liegt. Übersteigt der Mehrwert diesen Betrag, unterliegen auch kleinere Grundstücke der Abgabepflicht. Zum besseren Verständnis illustrieren die nachfolgenden Darstellungen die Funktionsweise des kommunalen Mehrwertausgleichs. Auf der linken Seite der folgenden Abbildung ist eine Aufzoning einer eingeschossigen Wohnzone in eine zweigeschossige Wohnzone vorgesehen. Rechts abgebildet ist eine Umzoning einer Gewerbezone in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.



Die vorstehend dargestellten Auf- und Umzonungen führen zu einem planungsbedingten Mehrwert der betroffenen Grundstücke. Das nachfolgende, fiktive Beispiel basiert auf einem Abgabesatz von 20% des Mehrwerts und einer Freifläche von 2'000 m² (entspricht der Abstimmungsempfehlung der vorberatenden Gemeindeversammlung):

Festlegung BZO: Abgabesatz: 20% Freifläche: 2'000 m²			
	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 120.-	1000 m ² / Fr. 120.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 600'000.-	Fr. 120'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 500'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 100'000.-	Fr. 0.-	Fr. 80'000.- (obwohl < Freifläche!)

Mit dem Gegenvorschlag des Gemeinderats (Abgabesatz von 40% des Mehrwerts, Freifläche von 1'200 m²) ergibt sich folgendes Rechenbeispiel:

Festlegung BZO: Abgabesatz: 40% Freifläche: 1'200 m²			
	Fall 1: Parzelle > Freifläche		Fall 2 + 3: Parzelle < Freifläche
			
Fläche / Annahme Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 120.-	1'000 m ² / Fr. 120.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 600'000.-	Fr. 120'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 500'000.-	(Parzelle < Freifläche, Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe (40% des abgabepflichtigen Mehrwerts)	Fr. 200'000.-	Fr. 0.-	Fr. 160'000.- (obwohl < Freifläche)

Zweck und Wirkung

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich werden, wenn keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden, dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen zu verwenden. Dazu zählen beispielsweise die bauliche und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, die Erstellung oder Umgestaltung von Parkanlagen, Plätzen, Grün- und Spielflächen, die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs oder die Schaffung sozialer Infrastruktur wie Treffpunkte beziehungsweise Begegnungsräume.

Mit der Einführung des Mehrwertausgleichs wird sichergestellt, dass die gesamte Bevölkerung vom Planungsmehrwert profitiert. Anders als die Grundstücksgewinnsteuer sind diese Mittel zweckgebunden und kommen direkt der Aufwertung des öffentlichen Raums zugute.

Die bezahlte Mehrwertabgabe kann bei der Bemessung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug gebracht werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer bei Grundstücken, welche dem Mehrwertausgleich unterstehen, geringer ausfallen. Die Auswirkungen auf den Gesamtertrag der Grundstücksgewinnsteuer lassen sich indes kaum verlässlich abschätzen. Aufgrund der Berechnungsmethodik der Grundstücksgewinnsteuer fallen die Einbussen jedoch deutlich geringer aus als die zusätzlichen Erträge aus dem Mehrwertausgleich. Die Grundstücksgewinnsteuer verringert sich dementsprechend nicht 1:1 durch die Mehrwertabgabe.

Für kommende BZO-Revisionen werden in Neftenbach nach aktuellem Stand kaum wesentliche Auf- und Umzonungen erwartet und höchstens wenige Grundstücke betroffen sein. Der häufigste Anwendungsfall des Mehrwertausgleichs dürften private Gestaltungspläne darstellen, bei denen beabsichtigt wird, den Mehrwertausgleich in erster Linie mittels städtebaulicher Verträge zu regeln. Von einer zeitnahen Äufnung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds ist somit in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

Die Inkraftsetzung der vorliegenden Teilrevision der BZO hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

Zum heutigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass eine Mehrwertabgabe die Preisbildung von Landpreisen wesentlich beeinflusst. Auf der Nachfrageseite des Marktes führt eine Mehrwertabgabe zu keinen Veränderungen, da sich die Zahlungsbereitschaft für Bauland aus dem von der Bauherrschaft erzielbaren Gewinn ergibt. Die maximale Zahlungsbereitschaft für ein Grundstück entspricht der Differenz zwischen den zu erwartenden Einnahmen (Miete oder eigener Nutzwert) und den Erstellungskosten (Entwicklungs- und Baukosten) des besten Projekts, das auf einem Grundstück realisiert werden kann. Weder die erzielbaren Mieten noch die Erstellungskosten werden von einer Mehrwertabgabe unmittelbar beeinflusst.

Wichtig ist jedoch die Tatsache, dass der blosse Planungsvorteil noch nicht zur Fälligkeit der Mehrwertabgabe führt. Diese wird erst geschuldet, wenn erstens der Mehrwertausgleich in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt wurde, zweitens im Rahmen einer späteren BZO-Revision eine Um- oder Aufzonung erfolgt und drittens ein nicht geringfügiges Bauvorhaben realisiert wird. Als geringfügige bauliche Massnahmen, die nicht zur Fälligkeit der Mehrwertabgabe führen, gelten Erweiterungen oder Sanierungen bestehender Bauten mit einer anrechenbaren Geschossfläche von weniger als 100 m². Auch die Veräusserung eines Grundstücks löst keine Fälligkeit aus.

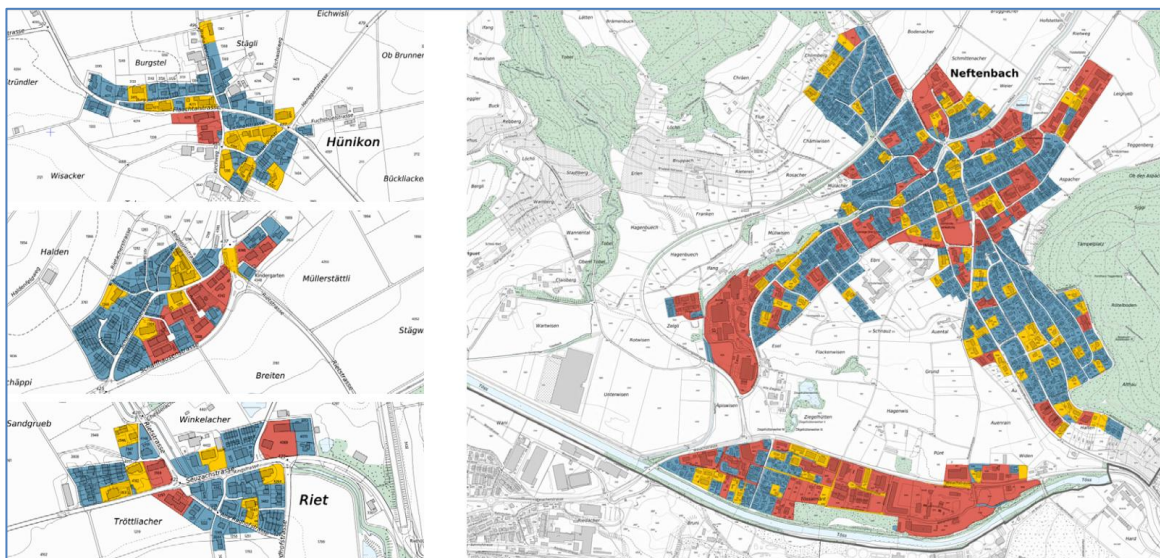
Höhe des Abgabesatzes und Festlegung der Freifläche

Über die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs besteht zwischen der vorberatenden Gemeindeversammlung und dem Gemeinderat grundsätzlich Einigkeit. Unterschiede bestehen hinsichtlich der Ausgestaltung der Regelung, namentlich bei der Höhe des Abgabesatzes und der Festlegung der Freifläche.

Die vorberatende Gemeindeversammlung hat am 3. Juni 2026 beschlossen, der Urnenabstimmung eine Vorlage mit einem Abgabesatz von 20% und einer Freifläche von 2'000 m² zu unterbreiten. Der Gemeinderat beantragt für die Urnenabstimmung einen Gegenvorschlag mit einem Abgabesatz von 40% und einer Freifläche von 1'200 m².

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Parzellengrössen auf dem Gemeindegebiet:

- Blau:** Insgesamt weisen 1'313 Parzellen eine Fläche auf, die kleiner als 1'200 m² ist. Diese Grundstücke sind in der Regel nicht betroffen.
- Gelb:** 126 Parzellen sind zwischen 1'200 m² und < 2'000 m² gross.
- Rot:** 107 Parzellen sind 2'000 m² gross oder grösser



Die beiden Vorlagen A und B im Vergleich

Die beiden Vorlagen unterscheiden sich ausschliesslich hinsichtlich der Höhe des Abgabesatzes und der Grösse der Freifläche.

Kriterium	Vorlage A <i>Abstimmungsempfehlung vorbereitende Gemeindeversammlung</i>	Vorlage B <i>Gegenvorschlag Gemeinderat</i>
Abgabesatz	20%	40%
Freifläche	2'000 m ²	1'200 m ²
Anzahl betroffene Grundstücke	Ca. 107	Ca. 233
Potenzielle Fondserträge / Mittel aus städtebaulichen Verträgen	tief	höher
Möglichkeit zur Aufwertung des öffentlichen Raums	geringer	grösser

Die gesetzlichen Grundlagen und die Anwendung bzw. Verwendung des kommunalen Mehrwertausgleichs bleiben in beiden Fällen unverändert.

Annahmempfehlung der vorbereitenden Gemeindeversammlung

Die vorbereitende Gemeindeversammlung hat am 3. Juni 2026 beschlossen, der Urnenabstimmung eine Vorlage mit einem Abgabesatz von 20% und einer Freifläche von 2'000 m² zu unterbreiten. Der Beschluss stützt sich auf die Anträge der Rechnungsprüfungskommission, welche der vorbereitenden Gemeindeversammlung beantragte, die vom Gemeinderat ausgearbeitete Vorlage in diesen beiden Punkten anzupassen.

Gegenvorschlag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die Annahme seines Gegenvorschlags mit einem Abgabesatz von 40%. Der erhöhte Satz von 40% dient raumplanerisch dazu, einen höheren Teil der mit der Planung geschaffenen Nutzungsvorteile der öffentlichen Hand zukommen zu lassen. Wer aufgrund einer planerischen Massnahme – geschaffen durch die Allgemeinheit – einen erheblichen privaten Mehrwert erzielt, soll diesen zumindest teilweise mit der Allgemeinheit teilen. Unter den genannten Voraussetzungen wird ein Abgabesatz von 40% als ausgewogen angesehen.

Die Mehrwertabgabe führt zu einer teilweisen Abschöpfung des durch die Planung ermöglichten Vorteils und wird der öffentlichen Infrastruktur der Gemeinde zugutekommen. Ein höherer Abgabesatz ermöglicht es, mehr Mittel für raumplanerische, gestalterische und infrastrukturelle Massnahmen bereitzustellen. Zudem bleibt der administrative Aufwand für die Erhebung der Abgabe (unabhängig vom Abgabesatz) im Wesentlichen gleich.

Bezüglich der Freifläche beantragt der Gemeinderat die gesetzlich zulässige Mindestgrösse von 1'200 m². Von den Bauzonenparzellen der Gemeinde weisen 1'313 Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² auf. 126 Parzellen liegen zwischen 1'200 m² und 2'000 m², während 107 Parzellen eine Fläche von mindestens 2'000 m² aufweisen. Auch bei einer Freifläche von 1'200 m² würden nur 233 Parzellen beziehungsweise rund 15% aller Bauzonenparzellen grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Mehrwertausgleichs fallen. Die Festlegung auf 1'200 m² führt dazu, dass auch kleinere Entwicklungsareale erfasst werden können, sofern dort ein abgabepflichtiger Mehrwert entsteht. Die Freifläche stellt aber keine absolute Untergrenze dar, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von CHF 250'000 auch bei kleineren Grundstücken erreicht werden kann.

Da der Mehrwertausgleich nicht direkt von der Grundstückgewinnsteuer abgezogen wird, sondern als abzugsfähige Aufwendung angerechnet werden soll, werden die Mindereinnahmen bei der Grundstückgewinnsteuer überschaubar sein. Von den vergleichsweise geringen Einbussen bei der Grundstückgewinnsteuer wird die Gemeinde Neftenbach nur betroffen sein, wenn auch tatsächlich Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden und ein Mehrwertausgleich fällig wird. Zwar führt die Abzugsfähigkeit der Mehrwertabgabe zu tieferen Grundstückgewinnsteuereinnahmen, die Einbussen fallen jedoch deutlich geringer aus als die zusätzlichen Erträge aus dem Mehrwertausgleich.

Insgesamt stehen der Gemeinde dadurch zusätzliche Mittel für die Aufwertung des öffentlichen Raums (wie z.B. Erstellung oder Umgestaltung von Parkanlagen, Plätzen, Grün- und Spielflächen, die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs oder die Schaffung sozialer Infrastruktur wie Treffpunkte beziehungsweise Begegnungsräume etc.) zur Verfügung. Durch die Zweckbindung der Mehrwertabgabe ist sichergestellt, dass der öffentliche Raum mit Annahme des Gegenvorschlags des Gemeinderats aufgewertet werden kann, ohne dass dafür allgemeine Steuergelder aufgewendet werden müssen. Somit profitiert die Allgemeinheit anteilmässig von Planungsvorteilen, welche sie davor für einzelne, private Grundeigentümer geschaffen hat.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat das Geschäft und seine finanziellen Auswirkungen geprüft. Sie befürwortet die Einführung des Mehrwertausgleichs. Bei der Höhe des Abgabesatzes und bei der Freifläche beurteilt sie die Vorlage anders als der Gemeinderat. Sie hat bei der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2026 beantragt, die Freifläche auf 2'000 m² und den Abgabesatz auf 20 % festzulegen. Die Gemeindeversammlung ist diesem Antrag gefolgt. Daraus ist die Vorlage A entstanden.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage A anzunehmen, den Gegenvorschlag des Gemeinderates (Vorlage B) abzulehnen und bei der Stichfrage die Vorlage A zu wählen.

Feststellungen RPK

Die RPK hat die Vorlage auf finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit und finanzielle Angemessenheit hin geprüft. Von Gesetzes wegen nicht Gegenstand der Prüfung war, ob das Begehren sachlich angemessen, d.h. zweckmässig ist.

Finanzielle Konsequenzen

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe fliessen nicht in die allgemeine Gemeindekasse, sondern in einen neu zu schaffenden Spezialfonds. Sie sind zweckgebunden und dürfen ausschliesslich für raumplanerische Vorhaben eingesetzt werden, etwa für die Gestaltung des öffentlichen Raums, für Grün-, Spiel- und Freiflächen oder für soziale Infrastruktur. Betrieb und Unterhalt der so geschaffenen Anlagen sind ausdrücklich nicht beitragsberechtigt. Diese Folgekosten belasten weiterhin die Erfolgsrechnung der Gemeinde. Mittel, für die sich kein zulässiges Vorhaben findet, bleiben im Fonds gebunden.

Gleichzeitig kann die bezahlte Mehrwertabgabe bei der Grundstückgewinnsteuer als Aufwendung in Abzug gebracht werden. Mit der Abgabe wird deshalb ein Teil eines heute frei verfügbaren Steuerertrags in zweckgebundene Fondsmittel überführt und der Entscheid über die Verwendung verlagert sich vom Budget in ein Gesuchverfahren. In diesem Umfang beschneidet sich die Gemeinde in ihrer finanziellen Handlungsfähigkeit selbst. Dem steht kein ausgewiesener Mittelbedarf gegenüber. Auf- und Umzonungen sind in Neftenbach zurzeit keine absehbar, und auch der Gemeinderat rechnet nicht damit, dass der Fonds in den nächsten Jahren nennenswert geöfnet wird. Mit einer Eigenkapitalquote von 80 % per Ende 2025 lässt auch die finanzielle Ausgangslage der Gemeinde keinen Zwang erkennen, ein neues Abgabeinstrument von Beginn weg maximal auszuschöpfen. Hinzu tritt ein wirtschaftlicher Gesichtspunkt. Neftenbach besteht zu einem grossen Teil aus kleinen Parzellen mit Einfamilienhäusern. Eine bessere Nutzung dieser Flächen ist in der Regel nur über eine Aufzonung oder über das Zusammenlegen von Parzellen möglich. Werden solche Vorhaben wegen der Abgabe zurückgestellt, erhält die Gemeinde am Ende weder die Abgabe noch die Entwicklung.

Die Freifläche wirkt in dieselbe Richtung. Mit 2'000 m² fallen rund 107 Grundstücke in den Anwendungsbereich der Abgabe, mit 1'200 m² rund 233. Die höhere Freifläche richtet die Abgabe auf jene Grundstücke aus, bei denen ein planerischer Mehrwert wirklich ins Gewicht fällt. Kleinere Grundstücke sind deswegen nicht generell befreit: Übersteigt der Mehrwert 250'000 Franken, ist die Abgabe auch dort geschuldet.

Ein Abgabesatz von 20 % ist nach Auffassung der RPK finanziell angemessen. Die vorberatende Gemeindeversammlung ist dieser Beurteilung am 3. Juni 2026 gefolgt.

Zusammenfassende Beurteilung

Die in Vorlage A veranschlagte Mehrwertabgabe ist nach Ansicht der RPK finanziell angemessen. Die Gemeinde erfüllt die rechtlichen Vorgaben, hält die Zahl der betroffenen Grundstücke tief, belastet Bauvorhaben weniger stark und behält einen grösseren Teil frei verfügbarer Mittel. Solange kein Mittelbedarf ausgewiesen ist, besteht für die RPK kein Grund, den gesetzlichen Höchstsatz auszuschöpfen.

NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident: Marcel Mettler

Der Aktuar: Christian Haller

Weiterführende Unterlagen

Sämtliche Unterlagen zur vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Einführung kommunaler Mehrwertausgleich) können auf www.neftenbach.ch abgerufen oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Ermächtigung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist ermächtigt, allfällige, aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend erforderliche Änderungen der Unterlagen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsempfehlungen

Die vorberatende Gemeindeversammlung und der Gemeinderat befürworten beide die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs. Sie vertreten jedoch unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Vorlage. Aus diesem Grund gelangen sowohl die von der Gemeindeversammlung beschlossene Vorlage als auch der Gegenvorschlag des Gemeinderates zur Abstimmung.

Empfehlung der Gemeindeversammlung

Die vorberatende Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2026 empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage A mit:

- Abgabesatz von 20%
- Freifläche von 2'000 m²

Falls sowohl die Vorlage der Gemeindeversammlung als auch der Gegenvorschlag des Gemeinderates angenommen werden, empfiehlt die vorberatende Gemeindeversammlung bei der Stichfrage die Annahme der Vorlage A.

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage A mit:

- Abgabesatz von 20%
- Freifläche von 2'000 m²

Falls sowohl die Vorlage der Gemeindeversammlung als auch der Gegenvorschlag des Gemeinderates angenommen werden, empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission bei der Stichfrage die Annahme der Vorlage A.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme seines Gegenvorschlags (Vorlage B) mit:

- Abgabesatz von 40%
- Freifläche von 1'200 m²

Falls sowohl die Vorlage der Gemeindeversammlung als auch der Gegenvorschlag des Gemeinderates angenommen werden, empfiehlt der Gemeinderat bei der Stichfrage die Annahme der Vorlage B.

Anhang

Änderung der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Artikel	Gültige Fassung	Vorlage A <i>Abstimmungsempfehlung vorberatende Gemeindeversammlung</i>	Vorlage B <i>Gegenvorschlag Gemeinderat</i>
Art. 1 bis 43	...	Unverändert	Unverändert
Art. 44 Mehrwertabgabe	Nicht vorhanden	Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
Art. 45 Freifläche	Nicht vorhanden	Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m ² .	Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² .
Art. 46 Abgabesatz	Nicht vorhanden	Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.	Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
Art. 47 Erträge	Nicht vorhanden	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Art. 48 Inkraftsetzung	Heutiger Art. 44: Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG wird publiziert. Von der Gemeindeversammlung am 22.01.2020 vorberaten. Durch die Urnenabstimmung vom 28.06.2020 festgesetzt. Namens der Urnenabstimmung Die Präsidentin: Maja Reding Vestner Schreiber: Martin Schmid Von der Baudirektion genehmigt am 15. Juli 2021 Für die Baudirektion: BDV-Nr. 0253/21	Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG wird publiziert. Von der Gemeindeversammlung am 03.06.2026 vorberaten. Durch die Urnenabstimmung vom 29.11.2026 festgesetzt. Namens der Urnenabstimmung Die Präsidentin: Maja Reding Vestner Der Schreiber: Martin Schmid Von der Baudirektion genehmigt am xx. xx. 202x Für die Baudirektion: BDV-Nr. xxxxx	Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG wird publiziert. Von der Gemeindeversammlung am 03.06.2026 vorberaten. Durch die Urnenabstimmung vom 29.11.2026 festgesetzt. Namens der Urnenabstimmung Die Präsidentin: Maja Reding Vestner Der Schreiber: Martin Schmid Von der Baudirektion genehmigt am xx. xx. 202x Für die Baudirektion: BDV-Nr. xxxxx
---	---	--	--

