Gemeinderat Neftenbach
Schulstrasse 3/7
Postfach
8413 Neftenbach
Tel. 052 305 06 68
gemeinderat@neftenbach.ch

Gemeinde Neftenbach

Auszug aus dem Protokoll (Gemeinderat) Sitzung vom 3.08.2026

2026-156
10.10 **Allgemeine Akten**
Vorfinanzierung Gesamtprojekt Schulraum, Grundsatzentscheid
Antrag an Gemeindeversammlung

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat auf der Grundlage der Schulraumplanung und dem Bedarf an Schulraum sowie der anstehenden Sanierungen der Schulanlagen Auenrain und Heerenweg mit Beschluss Nr. 2025-237 entschieden, eine Projektkommission zu bilden und einen Rahmenkredit für das Gesamtprojekt zu erarbeiten.

Mit Beschluss Nr. 2026-61 wurde für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie, die Vorbereitung eines Auswahlverfahren für den Gesamtleistungs-Wettbewerb, die Erarbeitung des Rahmenkredites und Vorbereitung für die Urnenabstimmung ein Projektierungskredit von CHF 186'400 inkl. MwSt. bewilligt. Der Rahmenkredit soll den Bau eines neuen Modulbaus, die Sanierung des Klassentrakts 2 Schulhaus Auenrain und die Sanierung der Schulanlage Heerenweg beinhalten.

Bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie hat sich gezeigt, dass die Schulanlage Heerenweg einen erheblichen Sanierungsbedarf ausweist. Die bestehende Gebäudesubstanz entspricht in verschiedenen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Komfort, Energieeffizienz und Betriebssicherheit. Insbesondere zeigen sich Mängel im Bereich der Gebäudehülle und der technischen Infrastruktur. Während der Wintermonate sind die Innenräume nur unzureichend beheizt, wohingegen es im Sommer aufgrund fehlender oder ungenügender baulicher und technischer Massnahmen zu einer starken Überhitzung kommt. Zusätzlich treten bei Niederschlägen Undichtigkeiten auf, welche langfristig zu weiteren Schäden an der Bausubstanz führen können. Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Sanierung der Schulanlage Heerenweg erforderlich. Die Schätzung der Sanierungskosten ergab CHF 10'200'000 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 30 %.

Für den neuen Modulbau wird mit Kosten von CHF 12'550'000 gerechnet. Die Sanierung des Klassentrakts 2 der Schulanlage Auenrain wird voraussichtlich CHF 4'650'000 kosten. In beiden Beträgen ist die Mehrwertsteuer sowie die Kostenungenauigkeit von +/- 30 % enthalten.

Aufgrund der hohen Kosten für die Sanierung der Schulanlage Heerenweg hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2026-142 vom 6. Juli 2026 entschieden, auf die Sanierung der Schulanlage Heerenweg vorerst zu verzichten. Der Rahmenkredit, welcher der Urnenabstimmung vom 29. November 2026 vorgelegt werden soll, wird nur noch den neuen Modulbau und die Sanierung des Klassentrakts 2 Schulanlage Auenrain beinhalten. Dieser wird mit Kosten von CHF 17'180'000 immer noch sehr hoch sein.

Gemeindegesetz Kanton Zürich
§ 90.[1] Sind künftige Investitionsvorhaben in die Finanz- und Aufgabenplanung eingestellt, können sie bis zur Höhe der voraussichtlichen Nettoinvestitionen vorfinanziert werden.
[2] Die Höhe einer Vorfinanzierung wird als Grundsatzentscheid durch die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament beschlossen.
[3] Die Einlagen in die Vorfinanzierung werden bis zum Jahr des Nutzungsbeginns des Investitionsgutes mit dem Budget beschlossen. Sie dürfen im Budget zu keinem Aufwandüberschuss führen.
[4] Die geäufneten Mittel werden ab Nutzungsbeginn über die Nutzungsdauer des Investitionsgutes aufgelöst.

[5] *Wird von einem Investitionsvorhaben abgesehen oder dieses seit fünf Jahren nicht mehr verfolgt, sind die bereits geäufneten Mittel aufzulösen.*

Vorfinanzierungen dienen dazu, die finanziellen Belastung von aussergewöhnlichen Investitionsvorhaben auf zusätzliche Jahre zu verteilen. Sie stehen ausschliesslich den geplanten Vorhaben zu und stellen daher zweckgebundenes Eigenkapital dar. Durch die Mittelbindung gelten für Vorfinanzierungen besondere Voraussetzungen. Für die Bildung einer Vorfinanzierung ist ein Grundsatzentscheid über die Zweckbindung der Mittel und deren Höhe zu fassen. Die im Grundsatzentscheid festzuhaltende Obergrenze der Vorfinanzierung ist abhängig von der voraussichtlichen Nettoinvestition. Zuständig für den Beschluss ist, unabhängig von der Höhe der geplanten Vorfinanzierung, immer die Gemeindeversammlung.

Die einzelnen Einlagen in die Vorfinanzierung (bis maximal zur beschlossenen Höhe) werden mit dem Budget beschlossen. Eine Äufnung der Vorfinanzierung allein aufgrund eines Ertragsüberschusses in der Rechnung ist nicht zulässig. Die Höhe der jährlichen Einlage unterliegt dabei einer zweifachen Begrenzung: Zum einen darf mit der Einlage die im Grundsatzbeschluss festgelegte Gesamthöhe der Vorfinanzierung nicht überschritten werden. Zum anderen darf eine Einlage im einzelnen Rechnungsjahr nur beschlossen werden, wenn nicht ein Aufwandüberschuss budgetiert werden muss. Zu vollziehen ist allerdings eine korrekt budgetierte Einlage auch dann, wenn die Rechnung einen Aufwandüberschuss ausweist.

Die Mittel einer Vorfinanzierung werden ab dem Nutzungsbeginn über die Nutzungsdauer des Investitionsgutes aufgelöst. Dadurch werden die Gemeinden indirekt in Bezug auf den anfallenden Aufwand für die Abschreibungen und die Kapitalzinsen entlastet. Nach dem Wortlaut der Bestimmung sollen die geäufneten Mittel auf die Nutzungsdauer des Investitionsgutes bezogen aufgelöst werden, was namentlich bei Sachinvestitionen zu einer langen Phase der Auflösung einer Vorfinanzierung führt.

Einlagen in Vorfinanzierungen werden der Erfolgsrechnung unter dem Aufwand belastet. Entnahmen aus einer Vorfinanzierung werden der Erfolgsrechnung als Ertrag gutgeschrieben. Einlagen in Vorfinanzierungen und deren Auflösung verändern das ausserordentliche Ergebnis der Erfolgsrechnung. In der Bilanz werden sie unter dem speziellen Eigenkapital verbucht.

Vorfinanzierungen werden nicht verzinst, soweit es nicht um solche der Eigenwirtschaftsbetriebe geht.

Alle 4 Jahre muss die Gemeinde die Bewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens überprüfen und den aktuellen Gegebenheiten anpassen. Die nächste Neubewertung steht für die Gemeinde Neftenbach im Jahr 2027 an. Fehlen aktuelle Angaben zu den Landwerten, ist auf die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften abzustellen. Diese wurde per 2026 vom Regierungsrat neu erlassen. Die Landwerte sind darin wesentlich höher als in der bisherigen Weisung. Berechnungen haben ergeben, dass die Bewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens der Gemeinde Neftenbach im Jahr 2027 um CHF 8'300'000 ansteigt. Der Bewertungsgewinn wird im Budget 2027 ausgewiesen und als Erfolg verbucht.

Erwägungen

Der ausserordentliche Erfolg durch die Liegenschaftenneubewertung im Jahr 2027 soll zur Bildung einer Vorfinanzierung verwendet werden. Ebenso sollen die ordentlichen Ertragsüberschüsse der Budgets der kommenden Jahre in die Vorfinanzierung für das Gesamtprojekt Schulraum eingelegt werden. Dadurch lassen sich in Zukunft über die gesamte Abschreibungszeit dieser Investitionen die neu anfallenden Abschreibungen und somit der zusätzliche Aufwand abfedern. In Anbetracht, dass die Folgekosten dieses grossen Vorhabens nicht nur die Abschreibungen, sondern auch Zinsen und betriebliche Kosten auslösen, reduzieret die Auflösung der Vorfinanzierung den jährlichen Aufwand.

Aktuell entsteht durch die positiven Jahresergebnisse ein Druck auf den Steuerfuss. Ab Inbetriebnahme der Investitionen und dem Anfallen der Folgekosten von rund CHF 1'000'000 inkl. Abschreibungen, kehrt sich die Situation. Dann dürften eher zusätzliche Steuern benötigt werden. Mit der Bildung der Vorfinanzierung und der Auflösung während der Abschreibungsdauer kann dies ausgeglichen werden.

Zu betrachten sind auch die weiteren Vorhaben, welche in Zukunft anstehen. Alleine die Sanierung der Schulanlage Heerenweg ist ein grosser Posten. Zudem muss in einigen Jahren die Schulanlage Ebni in grösserem Umfang saniert werden. Im Finanz- und Aufgabenplan ist weiter der Neubau der Gemeindeverwaltung enthalten. Das sind alles grosse Vorhaben und werden auch erhebliche Folgekosten haben. Die heute vorhandenen Mittel müssen bewusst eingesetzt werden, damit diese grossen Projekte finanziert werden können.

Das Gesamtprojekt Schulraum, besteht aktuell aus einem neuen Modulbau und der Sanierung Klassentrakt 2 Schulanlage Auenrain. Beim Rahmenkredit muss die Planungsunschärfe von 30 % eingerechnet werden. Diese Reserven sollten möglichst nicht beansprucht werden. Entsprechend ist dafür keine Vorfinanzierung zu bilden.

Kosten Modulbau ohne Planungsunschärfe von + 30 %	CHF	9'800'000
Kosten Sanierung Klassentrakt 2 ohne Planungsunschärfe von + 30 %	CHF	3'700'000
Total Investition ohne Planungsunschärfe von + 30 %	CHF	13'500'000

Gesamthaft ist eine Vorfinanzierung von CHF 13'500'000 zu bilden. Die Bildung soll erfolgen:

2027 unter Berücksichtigung Bewertungsgewinn von CHF 8.3 Mio.	CHF	10'000'000
2028	CHF	1'250'000
2029	CHF	1'250'000
2030	CHF	1'000'000
Total	CHF	13'500'000

Die Auflösung erfolgt jeweils ab der Inbetriebnahme der beiden Vorhaben. Beim Modulbau ist dies für das Jahr 2029 und den Klassentrakt 2 im Jahr 2030 geplant.

Die Investitionsvorhaben müssen auch bezahlt werden. Der Bewertungsgewinn ist eine buchhalterische Zahl und hat nicht mehr flüssigen Mittel zur Folge. Flüssige Mittel würden erst mit der Realisierung, d. h. bei einem Verkauf von Liegenschaften entstehen. Aktuell verfügt die Gemeinde über flüssige Mittel ungefähr in der Höhe des Bewertungsgewinnes. Somit muss für die Finanzierung des Vorhabens in der Höhe des Bewertungsgewinnes keine Fremdmittel beschafft werden. Mit der Vorfinanzierung werden diese Mittel «reserviert» und aufgebraucht.

Der Gemeinderat **beschliesst:**

1. Für das Vorhaben Gesamtprojekt Schulraum bestehend aus einem neuen Modulbau und der Sanierung Klassentrakt 2 Schulanlage Auenrain wird eine Vorfinanzierung von CHF 13'500'000 gebildet.

2. Die Vorfinanzierung ist in die Budgets 2027 – 2030 sowie in den Aufgaben- und Finanzplan aufzunehmen.

3. Der Gemeindeversammlung wird der Grundsatzentscheid zur Bildung der Vorfinanzierung beantragt:

   - Die Bildung einer Vorfinanzierung von total CHF 13'500'000 für das Gesamtprojekt Schulraum bestehend aus einem neuen Modulbau und der Sanierung Klassentrakt 2 Schulanlage Auenrain mit Investitionskosten von total CHF 17'180'000 inkl. MwSt. und Planungsunschärfe + 30 % wird genehmigt.
   - Im Budget 2027 sind CHF 10'000'000 und den Budgets 2028 und 2029 je CHF 1'250'000 sowie im Budget 2030 CHF 1'000'000 in der Erfolgsrechnung als Einlage in die Vorfinanzierung einzustellen, soweit es die finanziellen Verhältnisse der Gemeinde Neftenbach zulassen.

4. Mitteilung an:
   - RPK Neftenbach, Präsident Marcel Mettler
   - Abteilungsleiter Finanzen
   - Abteilungsleiter Liegenschaften
   - Akten

Gemeinderat Neftenbach

Ladina Thaler
Stv. Gemeindeschreiberin

Versandt am: - 4. AUG. 2026