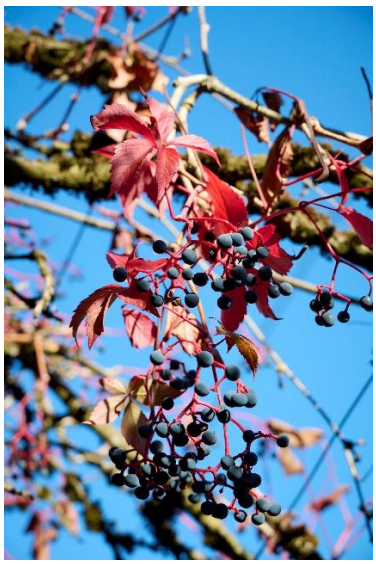
Pfungen
Leben an der Töss

Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026

Beleuchtender Bericht







Alle Fotos: Monika Estermann

Pfungen
Leben an der Töss

EINLADUNG

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Politischen Gemeinde Pfungen sind eingeladen zur

G E M E I N D E V E R S A M M L U N G

vom **Donnerstag, 3. Dezember 2026, 19.30 Uhr**
im Singsaal Seebel.

Traktanden	**Seite**
Politische Gemeinde	
1. Budget 2027 und Festsetzung Steuerfuss 2027 - Antrag zur Genehmigung	4
Kenntnisnahme Finanz- und Aufgabenplan 2026 - 2030	13
2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Mehrwertausgleich) – Antrag zur Festsetzung	20
3. Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Aufhebung Waldabstandslinie Gebiet Bruni) – Antrag zur Festsetzung	24
4. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz (GG)	27
Anhang	
Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Traktandum 2)	28

Sämtliche Unterlagen und Berichte zu den Traktanden 1 bis 3 sind unter www.pfungen.ch (Politik/Gemeindeversammlung) verfügbar.

Allgemeine Informationen

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt in Angelegenheiten der Politischen Gemeinde Pfungen sind alle in Pfungen niedergelassenen Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind. Die Niederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

Das Stimmregister, das Budget der Politischen Gemeinde Pfungen sowie die Akten zu den übrigen Anträgen liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind der Gemeindevorsteherschaft spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen. In der Gemeindeversammlung findet keine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort der Gemeindevorsteherschaft statt.

Protokoll

Über die Gemeindeversammlung wird ein Verhandlungsprotokoll geführt. Das Gemeindepräsidium sowie die Verwaltungsleitung unterschreiben das Protokoll der Gemeindeversammlung. Das Protokoll ist innerhalb von sieben Tagen nach der Gemeindeversammlung zu verfassen und durch den Gemeinderat zu genehmigen. Nach der Genehmigung erfolgt die amtliche Publikation zusammen mit den Beschlüssen und der physischen Protokollauflage während 30 Tagen.

Rechtsmittel

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann beim Bezirksrat Winterthur, Lindstrasse 8, 8400 Winterthur

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen
- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden.

Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der Rekurs in Stimmrechtssachen gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt insbesondere voraus, dass diese Verletzung bereits in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist. Gegen das Protokoll kann Aufsichtsbeschwerde erhoben werden.

1. Budget 2027 und Festsetzung Steuerfuss 2027 - Antrag zur Genehmigung

Übersicht Budget

Erfolgsrechnung

	Budget 2027	Budget 2026	JR 2025
Gesamtaufwand	30'275'400	29'563'025	28'903'872.49
Gesamtertrag	31'125'400	29'976'595	33'910'620.61
Ertragsüberschuss	**850'000**	**413'570**	**5'006'748.12**
Aufwandüberschuss			

Investitionsrechnung
Verwaltungsvermögen

	Budget 2027	Budget 2026	JR 2025
Investitionsausgaben	3'606'000	1'824'300	3'980'773.62
Investitionseinnahmen	115'000	55'000	87'433.80
Nettoinvestitionen	**3'491'000**	**1'769'300**	**3'893'339.82**

Finanzvermögen

	Budget 2027	Budget 2026	JR 2025
Investitionsausgaben	0	0	0
Investitionseinnahmen	0	0	0
Nettoinvestitionen	**0**	**0**	**0**

Das Budget 2027 sieht mit gleichbleibendem Steuerfuss von 112 % einen Ertrag von Fr. 31'125'400 und einen Aufwand von Fr. 30'275'400 vor. Daraus resultiert ein Ertragsüberschuss von Fr. 850'000. Im Verwaltungsvermögen sind Nettoinvestitionen von Fr. 3'491'000 vorgesehen. Im Finanzvermögen sind keine Investitionen vorgesehen.

Übersicht Erfolgsrechnung nach Funktionen

0 Allgemeine Verwaltung	Der Nettoaufwand fällt in diesem Bereich Fr. 12‘263 tiefer aus. Bei den Liegenschaften ist weniger Unterhalt vorgesehen als im Vorjahr. Jedoch stehen diverse IT-Projekte an.
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Der Nettoaufwand fällt in diesem Bereich Fr. 103‘398 höher aus. Die grössten Abweichungen sind bei den IT-Kosten und bei den Kostenanteilen der Zweckverbände zu erwarten.
2 Bildung	Der Nettoaufwand fällt in diesem Bereich Fr. 63‘161 tiefer aus. Der erhöhte Personalbedarf lässt einen Anstieg der kommunalen und kantonalen Lohnkosten erwarten. Bei der Sonderschulung ist jedoch ein starker Rückgang ersichtlich.
3 Kultur, Sport und Freizeit	Der Nettoaufwand fällt in diesem Bereich Fr. 160‘720 höher aus. An diversen Standorten fallen zusätzliche Unterhaltsarbeiten an.
4 Gesundheit	Der Nettoaufwand fällt in diesem Bereich CHF 156‘574 tiefer aus. Aktuell lässt sich ein Rückgang der Personen mit ambulanter und stationärer Pflege erwarten.
5 Soziale Sicherheit	Der Nettoaufwand fällt in diesem Bereich Fr. 279‘623 höher aus. Der grösste Kostenanstieg ist bei den Zusatzleistungen zu IV und AHV zu erwarten.
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	Der Nettoaufwand fällt in diesem Bereich Fr. 75‘250 höher aus. Ein höherer Beitrag an den ZVV und Unterhaltsarbeiten führen zu diesen Mehrkosten.
7 Umweltschutz und Raumordnung	Der Nettoaufwand fällt im steuerfinanzierten Teil des Bereichs Fr. 27‘471 tiefer aus. Die Wasserversorgung weist einen Aufwandüberschuss von Fr. 166‘500 aus. Die Abwasserbeseitigung kann nach der Gebührenanpassung einen Ertragsüberschuss von Fr. 66‘900 erwarten. Bei der Abfallwirtschaft beträgt der Aufwandüberschuss Fr. 33‘000.
8 Volkswirtschaft	Der Nettoertrag fällt im steuerfinanzierten Teil des Bereichs Fr. 8‘548 tiefer aus. Die Gasversorgung weist einen Aufwandüberschuss von Fr. 8‘800 aus.
9 Finanzen und Steuern	Der Nettoertrag fällt in diesem Bereich Fr. 804‘500 höher aus. Höhere Erträge aus den allgemeinen Gemeindesteuern und ein höherer Ressourcenzuschuss führen zu Mehreinnahmen.

Erfolgsrechnung Hauptaufgabengebiete (Funktionale Gliederung)

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	2'617'600	444'400	2'637'913	452'450	2'293'962.47	465'619.24
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	1'593'200	564'000	1'519'873	594'071	1'328'184.03	534'661.21
2	BILDUNG	11'770'300	1'121'200	11'841'561	1'129'300	11'497'411.93	1'078'656.99
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	670'900	53'500	503'180	46'500	522'771.45	50'210.90
4	GESUNDHEIT	1'588'400	0	1'744'974	0	1'752'253.68	0
5	SOZIALE SICHERHEIT	6'194'600	3'515'900	5'806'646	3'407'569	5'952'973.89	3'449'106.02
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	1'635'200	299'000	1'566'250	305'300	1'540'136.69	418'619.02
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	2'154'300	1'824'400	2'046'450	1'689'079	1'891'178.99	1'649'346.80
8	VOLKSWIRTSCHAFT	1'820'400	2'083'200	1'675'278	1'946'626	1'903'044.63	2'227'094.22
9	FINANZEN UND STEUERN	230'500	21'219'800	220'900	20'405'700	221'954.73	24'037'306.21
	Total Aufwand / Ertrag	**30'275'400**	**31'125'400**	**29'563'025**	**29'976'595**	**28'903'872.49**	**33'910'620.61**
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	**850'000**		**413'570**		**5'006'748.12**	
	Total	**31'125'400**	**31'125'400**	**29'976'595**	**29'976'595**	**33'910'620.61**	**33'910'620.61**

Investitionsrechnung Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	270'000	0	270'000	0	265'555.65	1'166.40
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	330'000	0	10'000	0	0	0.00
2	BILDUNG	174'000	0	153'300	0	2'985'008.37	0.00
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	0	0	0	0	0.00	0.00
4	GESUNDHEIT	0	0	0	0	0.00	0.00
5	SOZIALE SICHERHEIT	0	0	0	0	0.00	0.00
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	1'120'000	0	881'000	0	200'824.80	0.00
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	1'712'000	115'000	510'000	55'000	482'318.00	70'643.85
8	VOLKSWIRTSCHAFT	0	0	0	0	47'066.80	15'623.55
	Total Ausgaben / Einnahmen	**3'606'000**	**115'000**	**1'824'300**	**55'000**	**3'980'773.62**	**87'433.80**
	Einnahmenüberschuss / Ausgabenüberschuss	**115'000**	**3'606'000**	**55'000**	**1'824'300**	**87'433.80**	**3'980'773.62**
	Total	**3'721'000**	**3'721'000**	**1'879'300**	**1'879'300**	**4'068'207.42**	**4'068'207.42**

Erläuterungen zu Investitionsvorhaben mit finanziellem Aufwand grösser als Fr. 150'000 (Budgetkredite)

Funktion	**Verwaltungsliegenschaften**
Konto Nr.	**0290.5040.06**
Projekt	**Freiraumentwicklung, Dorfstrasse 22, Planungskosten**
Betrag	**Fr. 150‘000.00**

Die bestehenden Aussenanlagen an der Dorfstrasse 22/22a sind in die Jahre gekommen und entsprechen den heutigen Anforderungen nur noch teilweise. Die Vermischung von Spiel-, Aufenthalts-, Parkplatz- und Fahrbereichen führt zu Sicherheits- und Nutzungskonflikten.
Mit dem Projekt «Freiraumentwicklung Treff Pfungen» sollen die Aussenräume schrittweise erneuert und besser auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die diversen Anlässe, der Tagesstrukturen, der Vereine sowie weiterer Nutzergruppen abgestimmt werden.

Geplant sind die Sanierung des Hartplatzes, die Erneuerung der Spielanlagen, Verbesserungen der Verkehrssicherheit sowie die Schaffung eines attraktiven Begegnungsortes für Jung und Alt. Gleichzeitig soll das Areal ökologisch aufgewertet und nach den Grundsätzen der Schwammstadt gestaltet werden.

Die Entwicklung erfolgt etappenweise. Eine vorliegende Studie bildet die Grundlage für die weitere Projektierung und die zukünftige Gestaltung des Areals. Für die Umsetzung des Gesamtprojekts wird nach heutigem Kenntnisstand mit Investitionskosten von rund Fr. 1,5 Mio. gerechnet.

Im Jahr 2027 soll das Projekt weiterentwickelt und der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden. Bei Zustimmung der Vorlage wird das Bauprojekt ausgearbeitet. Ziel ist es, die Arbeiten bis im Hebst 2029 abzuschliessen.

Funktion	**Zivilschutz**
Konto Nr.	**1620.5040.11**
Projekt	**Instandsetzungsarbeiten Notunterkunft ZSA Seebel, Baukosten**
Betrag	**Fr. 315'000.00**

Ein Teil der Installationen der Zivilschutzanlage Seebel unter der Mehrzweckhalle haben das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht und müssen erneuert werden. Vorgesehen sind die Sanierung der Warm- und Kaltwasserinstallation, die Erneuerung von Elektro-, Beleuchtungs- und Sicherheitsanlagen sowie notwendige Instandsetzung von Oberflächen- und Malerarbeiten.

Der grösste Aufwandposten fällt auf die Sanitärinstallationen mit Kosten von rund Fr. 135'000.00. Darin enthalten sind der Ersatz der bestehenden Sanitärleitungen für rund Fr. 80'000.00 sowie die Erstellung von acht zusätzlichen Duschkabinen inklusive Lüftungsanlage für rund Fr. 55'000.00, wobei deren Machbarkeit zurzeit noch geprüft wird. Mit dieser Massnahme kann der bestehende Duschengpass (Konflikt mit Duschen der Sporthalle und dem Sportbetrieb) bei militärischen Belegungen sowie bei einer Nutzung der Anlage als Notunterkunft wesentlich reduziert und die Funktionalität der Anlage verbessert werden.

Die Anlage soll auch künftig als Schutzanlage, Notunterkunft und für militärische Zwecke zur Verfügung stehen. Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Betriebssicherheit, die Werterhaltung und die langfristige Nutzbarkeit der Anlage sichergestellt.

Für die Instandsetzungsarbeiten wird mit Kosten von Fr. 315'000.00 gerechnet. Die Kostenschätzung weist eine Genauigkeit von ±15 % auf. Abklärungen betreffend mögliche Kostenbeiträge von Bund und Kanton sind derzeit noch im Gange. Allfällige Beiträge werden die Nettokosten der Gemeinde entsprechend reduzieren.

Kostenzusammenstellung

BKP	Beschrieb	Fr. (inkl. MWST.)
1	**Vorbereitungsarbeiten** Allg. Baustelleneinrichtung / Fräs- und Bohrarbeiten	**9‘000.00**
2	**Gebäude** Elektroinstallationen, Notlicht und Rettungszeichen, Schalter Sanitärinstallationen, Leitungsersatz Kalt- und Warmwasser Erweiterung Sanitäre Einrichtung Maler- und Gipserarbeiten, Bodenbeläge Honorare	**289‘140.00**
3	**Betriebseinrichtungen** Beschilderungen und Garderoben	**3‘000.00**
5	**Baunebenkosten** Baubewilligung / Baustrom / Bauwasser / Plankopien / Bauzeitversicherung / Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung / Notariatskosten	**3‘700.00**
6	**Reserve / Regiearbeiten/Rundungen**	**10‘160.00**
	Total Baukredit inkl. Reserven	**315‘000.00**

Funktion	**Gemeindestrassen / Wasserversorgung**
Konto Nrn.	**6150.5010.34 / 7101.5030.34**
Projekt	**Strassensanierung und Ersatz Wasserleitung Köchligasse**
Betrag	**Fr. 420‘000.00**

Die Wasserleitung in der Köchligasse stammt aus dem Jahr 1954 und ist sanierungsbedürftig. Im Budgetjahr ist der Ersatz der Wasserleitung geplant. Gleichzeitig erfolgt eine Belagssanierung der Köchligasse. Der Einbau des Deckbelages erfolgt nach Bauvollendung eines geplanten privaten Bauprojektes an der Köchligasse zu einem späteren Zeitpunkt. Für die Belagssanierung sind Fr. 150'000.00 und für den Ersatz der Wasserleitung sind Fr. 270'000.00 im Budget eingestellt.

Funktion	**Gemeindestrassen / Abwasserbeseitigung**
Konto Nr.	**Diverse**
Projekt	**Sanierung Buckstrasse 2. Etappe, Ersatz Abwasserleitungen, Abschlussarbeiten Lehnenviadukt, Ersatz Schieberkappen Wasserversorgung**
Betrag	**Fr. 1‘193‘000.00**

Die Gemeindeversammlung hat am 11. Juni 2026 der Sanierung der Buckstrasse zugestimmt und einen Kredit von Fr. 1'620'000.00, inkl. MWST, bewilligt. Die 1. Sanierungsetappe (Instandstellung des Lehnenviaduktes) kann im November 2026 abgeschlossen werden. Ab März 2027 ist der Ersatz der Abwasserleitungen und die Strassensanierung sowie der Ersatz der Strassenbeleuchtung geplant. Der Budgetbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

Sanierung Buckstrasse	Fr.	675'000.00
Ersatz Abwasserleitung	Fr.	450'000.00
Abschlussarbeiten Instandstellung Lehnenviadukt	Fr.	60'000.00
Ersatz Schieberkappen, Wasserversorgung	Fr.	8'000.00
Total	**Fr.**	**1'193'000.00**

Funktion	**Gemeindestrassen / Abwasserversorgung**
Konto Nrn.	**6150.5010.32 / 7201.5030.31**
Projekt	**Belagssanierung Breiteackerstrasse 2. Etappe, Ersatz Schachtdeckel**
Betrag	**Fr. 220‘000.00, Etappe 2027**

Die Breiteackerstrasse befindet sich im Perimeter zwischen Dorf- und Neugutstrasse in einem schlechten baulichen Zustand (Risse und Abplatzungen). Anfang Herbst 2026 konnte im Rahmen der 1. Sanierungsetappe die öffentliche Beleuchtung, Strassenabschlüsse Fahrbahn/Gehweg und der Belagsersatz des Gehweges erfolgreich abgeschlossen werden. Im Frühling 2027 sind im Rahmen der 2. Etappe die Fräsarbeiten, der Ersatz der Tragschicht und der Einbau des Deckbelages bei der Fahrbahn geplant.

Funktion	**Wasserversorgung**
Konto Nr.	**7101.5030.27**
Projekt	**Neubau Reservoir Multberg**
Betrag	**Fr. 600‘000.00, Bauetappe 2027**

Gestützt auf die Ergebnisse aus dem Vorprojekt «Reservoir Multberg» hat sich der Gemeinderat für den Ersatzneubau des Reservoirs Multberg mit einem Reservoirvolumen von 1'200 m^3 ausgesprochen. Die Kostenschätzung für den Ersatzneubau des Reservoirs beläuft sich gemäss Vorprojekt auf Fr. 1'765'000.00, inkl. MWST (± 20%). Derzeit wird das Bauprojekt ausgearbeitet. Ursprünglich war die Kreditbeantragung anlässlich der Gemeindeversammlung im Dezember 2026 geplant. Die Planung verzögert sich allerdings aufgrund umfangreicher Abklärungen mit den kantonalen Amtsstellen. Der Baukredit des Ersatzneubaus Multberg soll einer Gemeindeversammlung im Jahr 2027 zur Genehmigung beantragt werden. Anschliessend kann mit dem Reservoirbau begonnen werden. Im Jahr 2027 sind Teil-Baukosten von Fr. 600'000.00 im Budget eingestellt.

Steuerertrag und Steuerfuss

	Budget 2027	Budget 2026
Steuerbedarf		
Gesamtaufwand	30'275'400.00	29'563'025.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	21'025'400.00	20'187'595.00
Zu deckender Aufwandüberschuss (-)	**-9'250'000.00**	**-9'375'430.00**

Steuerertrag und Steuerfuss	**Budget 2027**	**Budget 2026**
Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100 %	**9’017’857.00**	**8’740’179.00**
Steuerfuss	**112%**	**112%**
Zusammensetzung Steuerertrag:		
Einkommenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	8'100'000.00	7'945'000.00
Vermögenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	700'000.00	594'000.00
Gewinnsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	1'200'000.00	1'149'000.00
Kapitalsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	100'000.00	101'000.00
Steuerertrag Rechnungsjahr	**10'100'000.00**	**9'789'000.00**

Steuerertrag Rechnungsjahr		**10'100'000.00**	**9'789'000.00**
Jahresergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	**850'000.00**	**413'570.00**

Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat hat das Budget 2027 der Politischen Gemeinde Pfungen genehmigt. Die Erfolgsrechnung schliesst bei Fr. 30'275'400.00 Aufwand und Fr. 31'125'400.00 Ertrag mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 850'000.00 ab.

   Die Investitionsrechnung zeigt im Verwaltungsvermögen bei Ausgaben von Fr. 3'606'000.00 und Einnahmen von Fr. 115'000.00 Nettoinvestitionen von Fr. 3'491'000.00. Im Finanzvermögen sind keine Nettoinvestitionen geplant.

2. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2027 der Politischen Gemeinde Pfungen zu genehmigen und den Steuerfuss bei 112% festzusetzen.

Pfungen, 21. September 2026

Gemeinderat Pfungen

Tamara Schmocker	Andrea Jakob
Präsidentin	Schreiberin

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2027 der Politischen Gemeinde Pfungen in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 21. September 2026 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

1. Die Erfolgsrechnung der Politischen Gemeinde Pfungen schliesst bei Fr. 30'275'400.00 Aufwand und Fr. 31'125'400.00 Ertrag mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 850'000.00 ab. Die Investitionsrechnung zeigt im Verwaltungsvermögen bei Ausgaben von Fr. 3'606'000.00 und Einnahmen von Fr. 115'000.00 Nettoinvestitionen von Fr. 3'491'000.00. Im Finanzvermögen sind keine Nettoinvestitionen geplant.

   Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Pfungen 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 2027 der Politischen Gemeinde Pfungen entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

2. Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2027 gemäss Antrag des Gemeinderates auf 112 % (Vorjahr 112 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		**Fr.**	**9'017'857.00**
Steuerfuss			**112%**
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	9'250'000.00
	Steuerertrag bei 112%	Fr.	10'100'000.00
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	**Fr.**	**-850'000.00**

Pfungen, 26. Oktober 2026

Rechnungsprüfungskommission Pfungen

Adriano Tramèr	Sarah Bernhard
Präsident	Aktuarin

Finanz- und Aufgabenplan 2026- 2030 - Kenntnisnahme

Zusammenfassung

Die wirtschaftlichen Perspektiven der Schweiz für das Jahr 2026 haben sich spürbar verbessert. Globale Unsicherheiten und geopolitische Risiken erschweren die Prognosen. Die derzeit stabile Ertragsentwicklung wird mittelfristig durch die Abschaffung des Eigenmietwertes etwas gedämpft. Zusätzlich belasten die teilweise **hohen Zunahmen auf der Aufwandseite** den Haushalt. Mit total 27,3 Mio. Franken ist ein vergleichsweise **eher hohes Investitionsvolumen** vorgesehen (v.a. Mehrfachhalle, Liegenschaften, Infrastruktur etc.). In der Erfolgsrechnung werden so mittelfristig jährliche **Ertragsüberschüsse von bis zu 2,6 Mio. Franken** erwartet. Mit einer Selbstfinanzierung von 21,5 Mio. Franken resultiert im Gesamthaushalt ein **Haushaltsdefizit von 5,8 Mio. Franken**. Die Finanzierung erfolgt grösstenteils aus den vorhandenen flüssigen Mitteln. Zu Beginn der Planung können die verzinslichen Schulden vollständig zurückbezahlt werden, am Ende der Planungsperiode ist jedoch wieder mit einer **Neuverschuldung von rund 3 Mio. Franken** zu rechnen. Geplant wird mit einem **stabilen Steuerfuss** von 112 %.

Bei den Gebührenhaushalten ist die notwendige Tariferhöhung im Abwasser bereits im Budget berücksichtigt. Aufgrund der hohen Investitionstätigkeit nehmen die Verschuldung im Abwasser sowie auch im Wasserwerk dennoch zu. Abfall und Gas bleiben stabil.

Die grössten **Haushaltrisiken** bleiben die konjunkturelle Entwicklung (v.a. Steuern und Finanzausgleich), tiefere Grundstückgewinnsteuern, noch stärkere Aufwandzunahmen oder ungünstige gesetzliche Veränderungen. Umgekehrt könnte sich die Ausführung der geplanten Investitionen zeitlich verzögern.

Massnahmen

Im aktuellen Plan werden die finanzpolitischen Ziele grundsätzlich erreicht. Trotzdem soll auf verschiedene Punkte geachtet werden.

Feststellungen	Massnahmen
Die Erfolgsrechnung weist während der gesamten Planungsperiode Ertragsüberschüsse aus. Der Rückgang im Jahr 2027 ist hauptsächlich auf tiefere Steuererträge zurückzuführen. Dies führt ab 2029 zu höheren Ressourcenausgleichszahlungen und entsprechend besseren Ergebnissen. Für den hohen Überschuss im Jahr 2028 sind hohe Grundstückgewinnsteuern verantwortlich.	• Vorgaben gemäss Finanzplan einhalten • Periodische Überprüfung der Kostenentwicklung • Zurückhaltung bei neuen Ausgaben
Trotz steigender Kosten weist Pfungen weiterhin ein im kantonalen Vergleich tiefes Aufwandniveau auf. Zusätzliche Belastungen entstehen insbesondere im Gesundheitsbereich.	
Aufgrund des Investitionsvolumens nimmt das Nettovermögen gegen Ende der Planung deutlich ab. Mit rund 1'900 Franken je Einwohner verbleibt die Substanz dennoch im oberen Bereich der definierten Zielbandbreite.	• Keine dringenden Massnahmen notwendig • Priorisierung und Staffelung der Investitionen jedoch empfohlen
Mit der budgetierten Gebührenerhöhung in der Abwasserbeseitigung kann der Kostendeckungsgrad erhöht werden. Infolge der hohen Investitionen nimmt die Verschuldung dennoch zu. Auch das Wasserwerk weist eine steigende Verschuldung auf, entsprechend ist eine Erhöhung im Jahr 2028 geplant.	• Entwicklung von Verschuldung und Spezialfinanzierungen regelmässig überprüfen

Falls sich die Konjunkturaussichten abschwächen, sind zusätzliche Massnahmen vorzusehen.

Finanzpolitische Ziele

Der Finanzhaushalt soll sich in den nächsten Jahren an folgenden Zielgrössen ausrichten:

Mittel-/langfristig ausgeglichene Erfolgsrechnung

Die Rechnung soll mittelfristig ausgeglichen gestaltet werden können. Vorübergehend anfallende Aufwandüberschüsse können am Eigenkapital abgebucht werden. Zur angemessenen Finanzierung der Investitionen bzw. zur Amortisation bestehender Schulden soll die Selbstfinanzierung im Steuerhaushalt nicht unter 10 % der Erträge liegen.

Messgrösse 1:

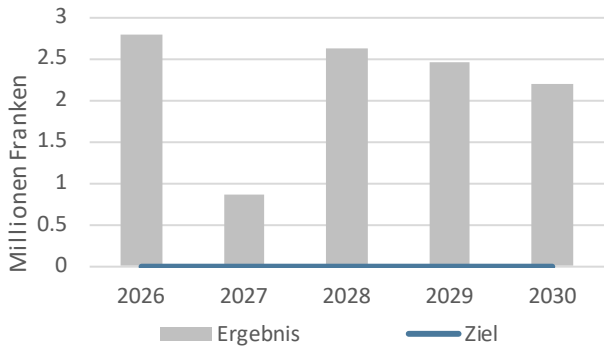
Ergebnis Erfolgsrechnung ca. 0

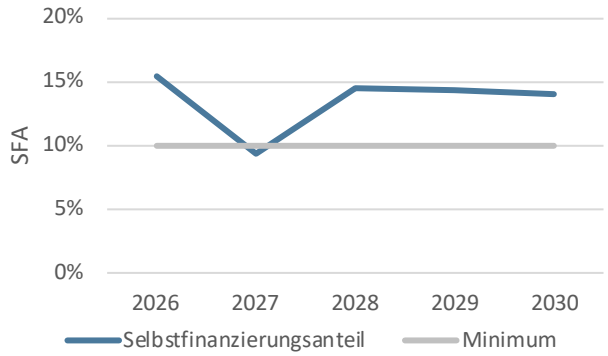
Messgrösse 2:

Selbstfinanzierung >= 10%

Der Steuerhaushalt weist während der gesamten Planungsperiode Ertragsüberschüsse aus. Die Selbstfinanzierung erreicht die Zielvorgabe in den meisten Jahren. Nach dem tieferen Ergebnis im Jahr 2027 verbessern höhere Grundstückgewinnsteuern sowie steigende Ressourcenausgleichszahlungen die Ergebnisse wieder.

Steuerhaushalt





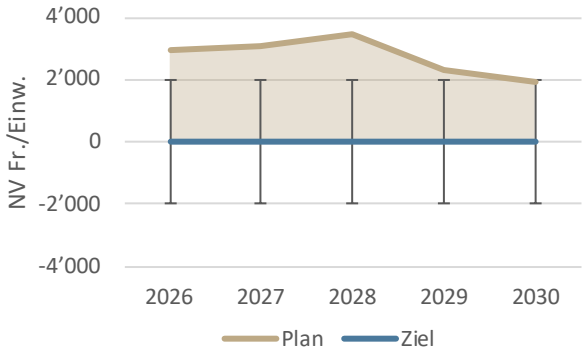
Begrenzung von Substanz und Verschuldung

Das Nettovermögen im Steuerhaushalt soll sich in einer Bandbreite von +/- 2'000 Franken je Einwohner bewegen. Nach der Realisierung von grösseren Investitionsvorhaben kann die Nettoschuld auf maximal 2'000 Franken je Einwohner ansteigen. Vor der Vornahme neuer Projekte muss der Wert aber tiefer liegen, damit eine Neuverschuldung möglich wird. Wäre das Nettovermögen während längerer Zeit über 2'000 Franken, wären Steuerfusssenkungen angezeigt.

Messgrösse:

Nettovermögen zwischen +/- 2'000 Franken je Einwohner

Steuerhaushalt



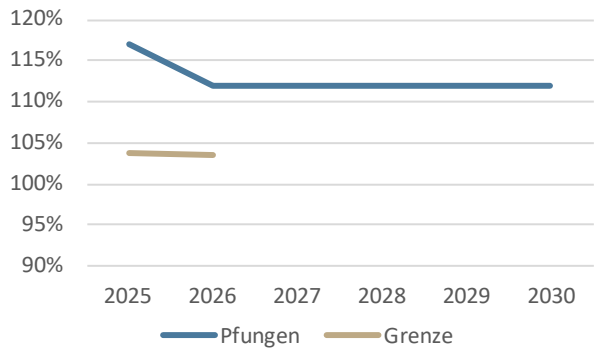
Die hohe Investitionstätigkeit reduziert das Nettovermögen bis Ende der Planung deutlich. Mit rund 1'900 Franken je Einwohner liegt die Substanz jedoch weiterhin innerhalb der definierten Zielbandbreite.

Kontinuierliche Steuerfussentwicklung

Der Steuerfuss soll sich nach Möglichkeit nicht erhöhen. Angestrebt wird eine stabile Entwicklung des Steuerfusses. Zwischenzeitlich entstehende Aufwandüberschüsse werden dem Eigenkapital belastet. Bei ausgeglichener Erfolgsrechnung, tieferen Schulden und gesunkener Abhängigkeit vom Finanzausgleich könnte eine Senkung des Steuerfusses in Betracht gezogen werden.

Messgrösse:
Steuerfuss stabil

Steuerhaushalt



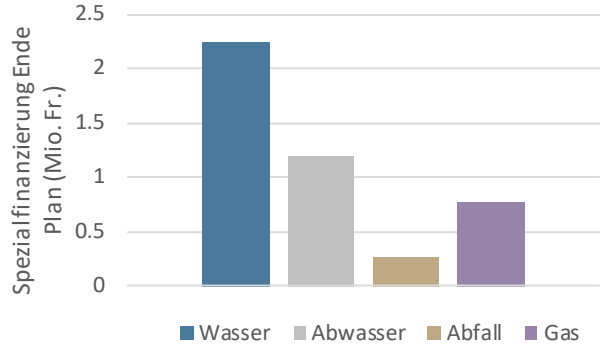
Der aktuelle Steuerfuss von 112 % kann unter den aktuellen Voraussetzungen während des gesamten Planungshorizonts stabil gehalten werden.

Durchsetzung Kostendeckende Verursacherfinanzierung

Die Gebühren der Ver- und Entsorgungsbetriebe (Wasser, Abwasser, Abfall, Gas) sollen unter Berücksichtigung der Kapitalfolgekosten festgesetzt und dem Verursacher belastet werden.

Messgrösse:
Stand Spezialfinanzierung

Gebührenhaushalte



Alle Gebührenhaushalte weisen am Ende der Planung eine positive Spezialfinanzierung auf. Mit der bereits vorgesehenen Tariferhöhung im Abwasser und der geplanten Erhöhung im Wasser verbessert sich die Kostendeckung deutlich. Dennoch führen die geplanten Investitionen in beiden Bereichen zu einer steigenden Verschuldung.

Sollten sich wichtige Rahmenbedingungen in Gesellschaft, Politik, Wirtschaft und Technik so verändern, dass von anderen Planungsannahmen ausgegangen werden muss, wird mit einer Anpassung der Ziele oder anderen geeigneten Massnahmen reagiert.

Aussichten Steuerhaushalt

Mittelflussrechnung 1'000 Fr.

Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung	20’143
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-21’014
Veränderung Nettovermögen	**-871**
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	-
Haushaltüberschuss/-defizit	**-871**

Kennzahlen

Nettovermögen (31.12.2029) Fr./Einw.	1’538
Selbstfinanzierungsgrad (2025 - 2029)	104%

Grosse Investitionsvorhaben

Verwaltungsvermögen

- Projekt Mehrfachhalle
- Schulraumentwicklung / Modulbau

- Umbau Gemeindeverwaltung
- Diverse Strassensanierungen

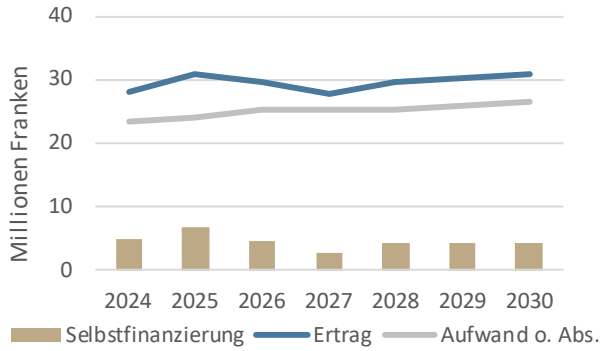
Mit **höherer Einwohnerzahl** wird in der Planungsperiode von einer weiteren **Zunahme der Erträge** ausgegangen (Steuern und Ressourcenausgleich). Die **Grundstückgewinnsteuern** bleiben eine wichtige Einnahmequelle und führen im Jahr 2028 zu einem ausserordentlich hohen Ertragsüberschuss. Mit der Stabilisierung der Schülerzahlen können auch die **Bildungsausgaben** stabilisiert werden. Bei der Sekundarschule sinken mittelfristig die Schülerzahlen aus Dättlikon, wodurch die entsprechenden Kostenbeiträge zurückgehen. Belastend wirken sich die **steigenden Kosten** in den Bereichen Gesundheit und Soziale Sicherheit auf die Rechnung. Auch die **Kapitalfolgekosten** der geplanten Investitionen wirken sich

Finanzvermögen

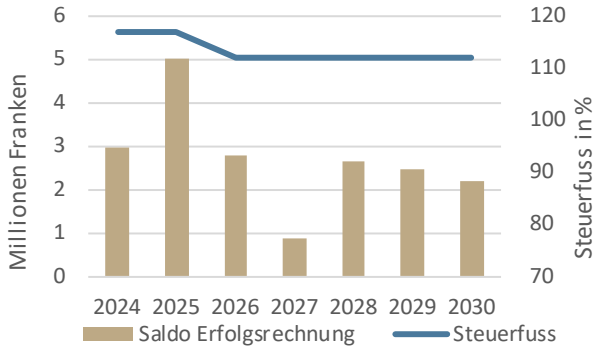
- keine

zunehmend auf den Haushalt aus. **Anpassungen der Steuergesetzgebung** führen insgesamt zu einer schwächeren Entwicklung der Steuererträge (v.a. Abschaffung Eigenmietwert, kurzfristig erhöhter Liegenschaftenunterhalt). Am Ende der Planung zeigt sich bei stabilem Steuerfuss ein Ertragsüberschuss von 2,2 Mio. Franken und das Eigenkapital erhöht sich auf 47,6 Mio. Franken. Über die ganze Fünfjahresperiode liegt die Selbstfinanzierung bei 20,1 Mio. Franken, womit die eher hohen Investitionen von 21,0 Mio. Franken zu 96 % finanziert werden können. Das Nettovermögen reduziert sich dadurch auf 8,4 Mio. Franken, was einer **durchschnittlich hohen Substanz** entspricht.

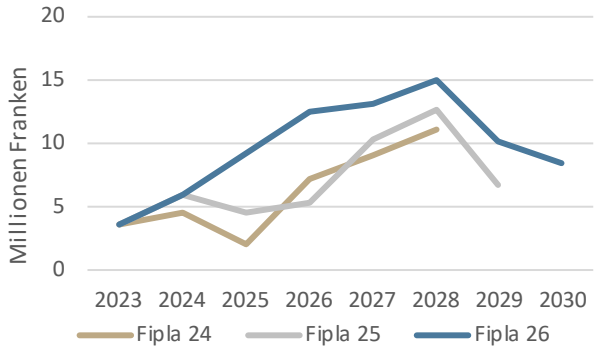
Erfolgsrechnung



Ergebnis und Steuerfuss



Entwicklung Nettovermögen



Gegenüber der letztjährigen Planung liegt die Selbstfinanzierung auf einem ähnlichen Niveau. Tiefere Steuererträge, höhere Kosten im Bereich Soziale Sicherheit sowie tiefere Einnahmen der Sekundarschule können mit mehr Ressourcenausgleich, tieferen Ausgaben in der Gesundheit und der Bildung sowie höheren Grundstückgewinnsteuern problemlos kompensiert werden.

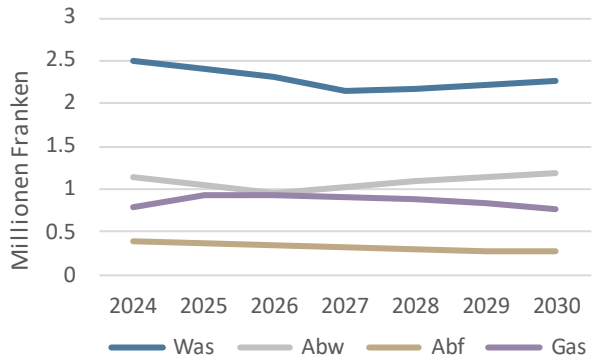
Das Investitionsvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. Franken erhöht. Das zu Beginn der Planung höhere Nettovermögen ist auf die deutlich besseren Abschlüsse 2025 und voraussichtlich 2026 zurückzuführen.

Aussichten Gebührenhaushalte

Mittelflussrechnung (2026 - 2030)	1'000 Fr.	Was	Abw	Abf	Gas
Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung		818	566	-54	-11
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-3'870	-1'899	-220	-300
Haushaltüberschuss/-defizit		-3'052	-1'333	-274	-311

Kennzahlen		Was	Abw	Abf	Gas
Spezialfinanzierung (31.12.2030)	1'000 Fr.	2'257	1'187	268	779
Kostendeckungsgrad (2030)		107%	105%	96%	95%
Selbstfinanzierungsgrad (2026 - 2030)		21%	30%	-25%	-4%
Gebührenertrag (2030)	Fr./Einw.	131	166	79	265

Entwicklung Spezialfinanzierung



Entwicklung Benutzungsgebühr

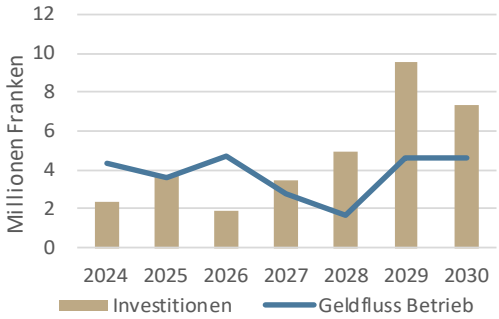
Bereich	Tendenz	Bemerkung
Wasser	Erhöhung	steigende Verschuldung
Abwasser	Erhöhung	gem. Budget
Abfall	stabil	-
Gas	stabil	-

Finanzierung Gesamthaushalt

Geldflussrechnung

Fr. 1'000

Liquide Mittel (1.1.2026)			13'558
Geldfluss betriebliche Tätigkeit		18'462	
Geldfluss Investitionstätigkeit			
- Verwaltungsvermögen	-27'303		
- Finanzvermögen	-	-27'303	
Geldfluss Finanzierungstätigkeit			
- Rückzahlung Schulden	-5'000		
- Neuaufnahme Schulden	3'000		
- Veränderung Anlagen	-	-2'000	
Veränderung Liquide Mittel			-10'841
Liquide Mittel (31.12.2030)			2'717
KK, kurz-/lfr. Anlagen per 31.12.2030			34
Schulden inkl. KK per 31.12.2030		**1.0%**	**3'011**



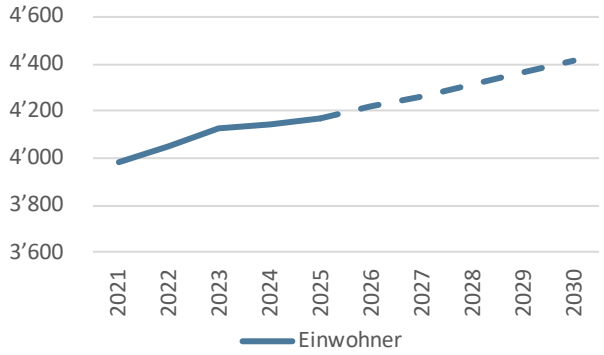
Aus der Erfolgsrechnung wird mit einem Mittelzufluss (Steuer- und Gebührenhaushalte) von 18,5 Mio. Franken gerechnet. Bei Investitionen von 27,3 Mio. Franken resultiert ein Mittelbedarf von 8,8 Mio. Franken. Dieser kann grösstenteils mit den vorhandenen flüssigen Mitteln finanziert werden. Zu Beginn der Planungsperiode können die verzinslichen Schulden vollständig zurückbezahlt werden. Gegen Ende der Planung ist jedoch mit einer Neuverschuldung von rund 3,0 Mio. Franken zu rechnen.

.

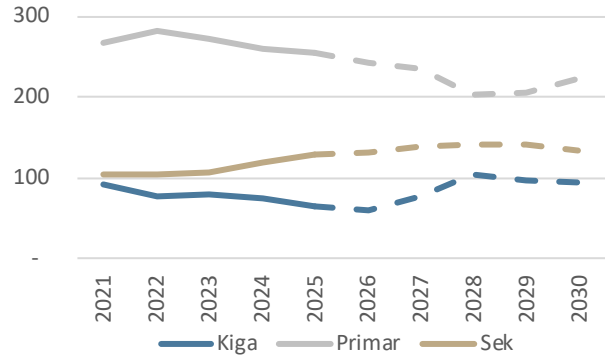
Planungsgrundlagen

Die konjunkturellen Aussichten der Schweiz haben sich deutlich aufgehellt, bleiben aber von erhöhter Unsicherheit geprägt. Trotz erhöhter Energiepreise und der US-Zollpolitik zeigt sich das globale Umfeld widerstandsfähig. Während Chemie- und Pharmabranche das Wachstum weiterhin stützen, entwickeln sich auch andere Industriebereiche robuster. Kurzfristig wirkt die weiterhin tiefe Inflation stabilisierend, obwohl höhere Energiepreise vorübergehend zusätzlichen Preisdruck erzeugen. Das Schweizer BIP dürfte 2026 stärker und etwa im Einklang mit seinem Potenzial wachsen. Die Investitionstätigkeit belebt sich: Die Bauinvestitionen setzen ihre Erholung fort, während sich die Aussichten für Unternehmensinvestitionen aufhellen. Der private Konsum dürfte dank Reallohngewinnen und höherer verfügbarer Einkommen weiter stützen. Die Arbeitslosigkeit bleibt mit grosser Wahrscheinlichkeit erhöht. Prognoserisiken bestehen insbesondere bei einem anhaltenden Energiepreisschock, neuen US-Zöllen und steigenden langfristigen Zinsen. Chancen ergeben sich bei einer raschen Entspannung geopolitischer und handelspolitischer Konflikte. Zusätzliche Impulse könnten von europäischen Investitionsprogrammen ausgehen und die raschere Verbreitung künstlicher Intelligenz könnte darüber hinaus zusätzliche Investitionen auslösen.

Einwohnerprognose



Schülerprognose



Im Plan wird insgesamt mit einer stabilen Klassenzahl gerechnet.

Finanzausgleich

Mit einer Steuerkraft von 57 % vom Mittelwert können Zahlungen aus dem Ressourcenausgleich (aktuell bis 95 %) erwartet werden. Entsprechend hängen die gesamthaft verfügbaren Mittel massgeblich von der Entwicklung der kantonalen Steuerkraft ab.
Anspruch auf demografischen bzw. geografisch-topografischen Sonderlastenausgleich besteht nicht.

Realisierungsquote Investitionen

In der Investitionsplanung sind die Realisierungsquoten wie folgt berücksichtigt:

Investitionen Verwaltungsvermögen	
Steuerhaushalt	100 %
Gebührenhaushalte	100 %
Investitionen Finanzvermögen	100 %

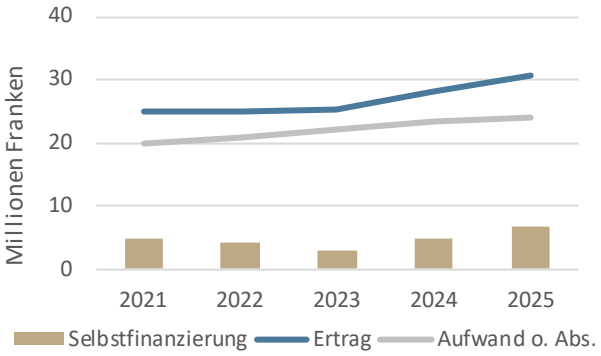
Planungsgremium

Die bewährte Finanz- und Aufgabenplanung wurde vom Gemeinderat unter Beizug des externen Finanzberatungsbüros swissplan.ch, Zürich im rollenden Sinne überarbeitet. Sie zeigt in einer rechtlich unverbindlichen Form die mutmassliche finanzielle Entwicklung der nächsten Jahre auf. Der Planungsprozess umfasst drei Phasen: Analyse der vergangenen Jahre, Finanzpolitisches Ziel und Blick in die Zukunft (Prognosen, Investitionsprogramm nach Prioritäten, Steuerplan, Aufgabenplan, Planerfolgsrechnung und -bilanz, Geldflussrechnung, Kennzahlen). Einmal jährlich werden die Ergebnisse in einer Dokumentation zusammengefasst.

Die vergangenen Jahre (2021 - 2025)

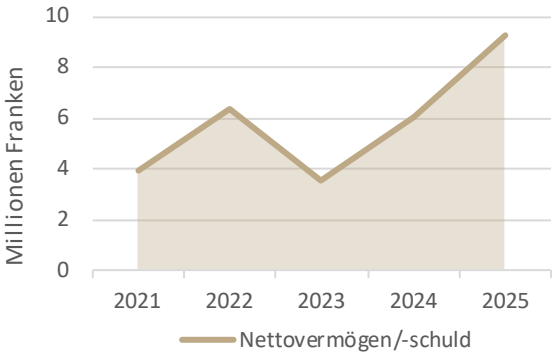
Erfolgsrechnung

Steuerhaushalt



Nettovermögen

Steuerhaushalt



Die finanzielle Situation des Haushalts präsentiert sich weiterhin stabil und stark. Während des gesamten Betrachtungszeitraums konnte die Selbstfinanzierung durchgehend auf einem überdurchschnittlichen Niveau gehalten werden. Dadurch gelang es, das Nettovermögen trotz hoher Investitionstätigkeit mehr als zu verdoppeln. Diese erfreuliche Entwicklung ist vor allem auf den im Verhältnis niedrigen Nettokosten zurückzuführen. Zwar haben steigende Ausgaben in den Bereichen Pflegefinanzierung, Bildung und Verwaltung die Haushaltslage belastet, jedoch konnten diese durch das kontinuierliche Bevölkerungswachstum und die steigende kantonale Steuerkraft problemlos kompensiert werden. Für die vergangenen fünf Jahre steht im Steuerhaushalt den überdurchschnittlichen Nettoinvestitionen von 14,0 Mio. Franken eine Selbstfinanzierung von 23,6 Mio. Franken gegenüber, was einem Selbstfinanzierungsgrad von 190 % entspricht. So resultierte ein Haushaltüberschuss von 9,6 Mio. Franken, was zu einer sehr hohen Liquidität führte. Das Nettovermögen beträgt per Ende 2025 9,3 Mio. Franken. Das ist im Vergleich mit den Zürcher Gemeinden ein durchschnittlicher Wert für die Substanz. Die Gesamtsteuerbelastung ist in den vergangenen Jahren stabil geblieben. Bei den jährlich wiederkehrenden Aufwendungen fallen im 2025 einzig in den Bereichen Planmässige Abschreibungen VV und Kindergarten hohe[1] Aufwendungen an.
Im Jahr 2025 erreicht die Selbstfinanzierung einen Wert von 6,9 Mio. Franken und liegt damit um 2,1 Mio. Franken über dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend für diesen Anstieg sind vor allem deutlich höhere Einnahmen aus den Grundstückgewinnsteuern sowie mehr Ressourcenausgleich. In Kombination mit gestiegenen ordentlichen Steuereinnahmen können die erhöhten Ausgaben in den Bereichen Soziales (Ergänzungsleistungen sowie Familien und Jugendliche), Pflegefinanzierung und Verkehr sowie der Wegfall der Rückerstattung der Versorgertaxen mehr als ausgeglichen werden. Der daraus resultierende Selbstfinanzierungsanteil von 22,3 % bleibt damit weiterhin auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Mit dem Abschluss für das Jahr 2025 beträgt die Steuerkraft 62 % des kantonalen Mittelwerts, wodurch eine starke Abhängigkeit vom Ressourcenausgleich besteht.

Mittelflussrechnung (2021 - 2025)	1'000 Fr.	Steuern	Gebühren	Total
Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung		23'635	2'289	25'924
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-14'041	-1'794	-15'835
Veränderung Nettovermögen		9'595	494	10'089
Nettoinvestitionen Finanzvermögen		-	-	-
Haushaltüberschuss/-defizit		9'595	494	10'089

Kennzahlen		Steuern	Gebühren	Total
Nettovermögen (31.12.2025)	Fr./Einw.	2'226	442	2'669
Selbstfinanzierungsgrad (2021 - 2025)		168%	128%	164%

[1] Jährlicher Aufwand mehr als 50 Franken/Einwohner bzw. 1'000 Franken/SuS höher als Median

2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Mehrwertausgleich) – Antrag zur Festsetzung

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), der Einführung der Bestimmungen zum Mehrwertausgleich, sowie das Fondsreglement über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds festzusetzen. Es wird beantragt, die Freifläche auf 1'200 m^2 und den Abgabesatz auf 30 % zu definieren.

2.1 Mehrwertausgleich

Ausgangslage

Das im Jahr 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet die Kantone, erhebliche planungsbedingte Vorteile beziehungsweise daraus resultierende Mehrwerte auszugleichen. Zur Umsetzung dieser Vorgabe traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden sind seither verpflichtet, den Ausgleich von Planungsvorteilen aus Auf- und Umzonungen in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln. Es gilt eine Frist bis zum 1. März 2028.

Die Gemeinde Pfungen überprüft und aktualisiert zurzeit ihre Planungsinstrumente, um den heutigen Anforderungen an die räumliche Entwicklung gerecht zu werden. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden verschiedene Massnahmen vorgenommen (Auf- und Umzonungen), welche planerische Mehrwerte schaffen. Mit Stand öffentliche Auflage beläuft sich der prognostizierte Mehrwert der Gesamtrevision auf ca. Fr. 7'300'000. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme (§ 3 MAG). Die Bewertung erfolgt mit einem vom Kanton zur Verfügung gestellten Landpreismodell.

Im Hinblick auf die laufende Revision der Nutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde, die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich bereits vor Abschluss der Gesamtrevision einzuführen. Dadurch wird sichergestellt, dass der Mehrwertausgleich bereits auf die mit der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) entstehenden planungsbedingten Mehrwerte angewendet werden kann. Aus diesem Grund erfolgt die Einführung des Mehrwertausgleichs im Rahmen einer separaten Teilrevision.

Auf kommunaler Ebene kann ein Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Sofern eine kommunale Mehrwertabgabe erhoben werden soll, ist ein Abgabesatz sowie eine Freifläche zu definieren. Der Abgabesatz kann mit bis zu 40 % festgelegt werden. Die Freifläche zwischen 1'200 m^2 und 2'000 m^2.

Entsteht auf einem Grundstück durch eine kommunale Planungsmassnahmen ein Mehrwert von mindestens Fr. 250'000 oder ist das Grundstück grösser als die von der Gemeinde definierte Freifläche, ist grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu leisten. Diese Abgabe richtet sich nach dem um Fr. 100'000 gekürztem Mehrwert, welcher durch den von der Gemeinde bestimmten Prozentsatz (bis 40 %) multipliziert wird.
Fiktives Berechnungsbeispiel:
(Fr. 1'000'000 – Fr. 100'000) x 30 % = Fr. 270'000

Zweck des Mehrwertausgleichs
Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümerschaften vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu erhöhter Lebensqualität bei.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern kein Verlust, sondern ein Teil, eines durch eine Planungsmassnahme entstehenden Mehrwerts wird mittels raumplanerischer Massnahmen in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert. Von solchen Massnahmen respektive der daraus resultierenden Steigerung der Standortattraktivität, profitieren wiederum auch die vom Mehrwert betroffenen Eigentümerschaften.

Neue Bestimmungen in der BZO
Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO verankert. Es werden die folgenden Bestimmungen aufgenommen:

(…)
B1. Mehrwertausgleich

B1.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe
[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
[2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
[3] Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

B1.2 Erträge
Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
(…)

Die Gemeinde Pfungen legt die Freifläche gemäss Mehrwertausgleichsgesetz auf 1'200 m² fest. Dadurch bleiben kleinere Grundstücke grundsätzlich von der Abgabepflicht ausgenommen.

Für mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen wird der Abgabesatz auf 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festgelegt.

Die Gemeinde Pfungen sieht, entsprechend den kantonalen und regionalen Zielen, sowie den kommunalen Grundlagen in Zukunft ein Bevölkerungswachstum und damit einhergehende Innenentwicklungsmassnahmen vor. Entsprechend ist auch davon auszugehen, dass in gewissen Siedlungsteilen künftig ein Aus- und Umbau der Infrastruktur erfolgen muss. Dazu gehören beispielsweise die Finanzierung von lokalen Massnahmen für die Siedlungsentwicklung nach innen, die Verbesserung der Zugänglichkeit zu ÖV-Haltestellen und öffentlichen Einrichtungen mit Fuss- und Radwegen oder die Erstellung von sozialen Infrastrukturen. Durch den zweckgebundenen Einsatz der Fondsmittel kann die Gemeinde Pfungen in ausreichende, nachhaltige und zeitgemässe Infrastrukturen investieren. Dies kommt wiederum auch jenen zugute, welche einen Teil ihres planerischen Mehrwertes dafür abgeben mussten. Von der Steigerung der Standortattraktivität profitieren Grundeigentümer und Investoren gleichermassen wie die Bevölkerung.

Auswirkungen
Mit der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs schafft die Gemeinde die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte. Künftige Mehrwertabgaben fliessen in einen zweckgebundenen Fonds und können für raumplanerische Massnahmen eingesetzt werden.

Für die Grundeigentümerschaft ergeben sich durch die vorliegende Revision zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen. Eine Mehrwertabgabe wird erst bei künftigen mehrwertrelevanten Planungsmassnahmen wie Auf- oder Umzonungen erhoben. Durch die vorgezogene Einführung des Mehrwertausgleichs findet dieser bereits auf die im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen planungsbedingten Mehrwerte Anwendung.

Für die Gemeinde entstehen zusätzliche administrative Aufwände für den Vollzug und die Verwaltung des Mehrwertausgleichs. Die Höhe künftiger Erträge kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Fazit Mehrwertausgleich
Mit der vorliegenden Teilrevision schafft die Gemeinde die Grundlage für die Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs. Dadurch können planungsbedingte Mehrwerte, die im Rahmen der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung entstehen, bereits erfasst werden. Die Einführung der entsprechenden Bestimmungen erfolgt im Einklang mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und trägt zu einer rechtssicheren und nachvollziehbaren Umsetzung der kommunalen Planung bei. Die Vorlage schafft die notwendigen rechtlichen Grundlagen für den Umgang mit planungsbedingten Mehrwerten und entspricht den kantonalen Vorgaben.

2.2 Fondsreglement

Ausgangslage
Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) schafft die Gemeinde Pfungen die rechtliche Grundlage für die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen. Gemäss dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe zweckgebunden einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zuzuweisen. Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel, das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen sowie die entsprechenden Zuständigkeiten.

Zweck des Fondsreglements
Das Fondsreglement über den Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinde Pfungen dient in erster Linie dazu, die gesetzlich geforderte Zweckbindung der Einnahmen aus dem raumplanerischen Mehrwertausgleich zu verankern und deren Verwendung transparent zu regeln. Hauptzweck des Reglements ist es, den genauen Rahmen für die Mittelverwendung festzulegen. Die Fondsmittel dienen dabei der Finanzierung von Massnahmen im Zusammenhang mit der Aufwertung und Gestaltung von Freiräumen, Plätzen und Grünflächen, die direkt der Bevölkerung zugutekommen. Darüber hinaus schafft das Reglement klare organisatorische und finanztechnische Grundlagen.

Auswirkungen
Das Fondsreglement stellt sicher, dass die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich zweckgebunden verwendet werden. Die Gelder werden zur Qualitätssteigerung im Siedlungsraum eingesetzt, etwa für die Neugestaltung und Aufwertung öffentlicher Plätze, Grün- und Freiräume sowie für den Ausbau von Fuss- und Velowegen. Aus dem Fonds können im Rahmen der gesetzlichen und reglementarischen Voraussetzungen Beiträge an entsprechende Massnahmen ausgerichtet werden.

Das Fondsreglement begründet für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine zusätzlichen Abgabepflichten. Die Voraussetzungen und die Höhe der kommunalen Mehrwertabgabe, insbesondere Freifläche und Abgabesatz, werden in der BZO geregelt. Das Fondsreglement bestimmt demgegenüber, wie die eingenommenen Mittel verwaltet und verwendet werden.

Fazit Fondsreglement
Das Fondsreglement bildet die notwendige Ergänzung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Es stellt sicher, dass die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe zweckgebunden, transparent und im Interesse einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung eingesetzt werden können. Mit dem Reglement schafft die Gemeinde Pfungen klare Grundlagen für die Verwendung der Fondsmittel und ermöglicht deren gezielten Einsatz zur Steigerung der Lebens- und Wohnqualität in der Gemeinde.

Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), der Einführung der Bestimmungen zum Mehrwertausgleich, sowie das Fondsreglement über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu genehmigen. Es wird beantragt, die Freifläche auf 1'200 m^2 und den Abgabesatz auf 30 % zu definieren.

Pfungen, 7. September 2026

Gemeinderat Pfungen

Tamara Schmocker	Andrea Jakob
Präsidentin	Gemeindeschreiberin

Antrag Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Teilrevision der BZO bezüglich Umsetzung des Mehrwertausgleichs sowie das Fondsreglement geprüft.

Aufgrund der Ergebnisse der Prüfung empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission, dem Antrag des Gemeinderates zu folgen und die **Teilrevision der BZO bezüglich Umsetzung des Mehrwertausgleichs sowie das Fondsreglement anzunehmen.**

Planungsmassnahmen wie Auf- oder Umzonungen können zu erheblichen Mehrwerten bei Grundstücken führen, indem sie deren Nutzungsmöglichkeiten erweitern oder eine intensivere Nutzung ermöglichen. Daraus können höhere Ertrags- und Marktpotenziale für die Grundeigentümerschaften entstehen. Soweit diese Wertsteigerungen unmittelbar auf planerische Entscheide der öffentlichen Hand zurückzuführen sind, erscheint es der RPK aus Gründen der Fairness und Solidarität sachgerecht, einen Teil dieses Mehrwerts der Allgemeinheit zukommen zu lassen.

Planungsmassnahmen führen in der Regel zu zusätzlichen Anforderungen an die öffentliche Infrastruktur und damit zu Folgekosten, die oft von der öffentlichen Hand getragen werden. Mit den Mitteln aus dem Mehrwertausgleich kann ein Beitrag zur Finanzierung dieser Kosten geleistet werden. Gleichzeitig verbleibt der überwiegende Teil des durch die Planungsmassnahme entstehenden Mehrwerts bei den Grundeigentümerschaften. Aus diesem Grunde sieht die RPK den Vorschlag des Gemeinderates, die Freifläche bei 1'200 m2 anzusetzen als logisch und nachvollziehbar.

Je höher der Abgabesatz gewählt wird, desto mehr finanzielle Mittel fliessen in den Mehrwertausgleichsfonds der Gemeinde. Diese können also für die Folgekosten von Auf- und Umzonungen oder für Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Pfungen eingesetzt werden. Ein tieferer Abgabesatz erhöht demgegenüber die Attraktivität von Entwicklungsprojekten für Grundeigentümerschaften und Investierende. Bei der Festlegung des Abgabesatzes sind diese beiden Interessen angemessen gegeneinander abzuwägen. Den Einfluss des Mehrwertausgleichs auf die Entwicklungstätigkeit in Pfungen schätzen wir aber insgesamt als eher gering ein. Denn die Gemeinde geht davon aus, dass dem Fonds über einen Zeitraum von zehn Jahren lediglich Mittel in der Grössenordnung von einigen wenigen hunderttausend Franken zufliessen dürften. Vor diesem Hintergrund erachtet die RPK den vom Gemeinderat vorgeschlagenen mittleren Ansatz von 30% - bei einer gesetzlich zulässigen Bandbreite von 0 bis 40% - als sachgerecht und vernünftig.

Das Fondsreglement beinhaltet die notwendigen Bestimmungen zur Verwaltung der anfallenden finanziellen Mittel aus dem Mehrwertausgleich. Die RPK empfehlt die Annahme des Reglements.

Pfungen, 26. Oktober 2026

Rechnungsprüfungskommission Pfungen

Adriano Tramèr	Sarah Bernhard
RPK Präsident	RPK Aktuarin

3. Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Aufhebung Waldabstandslinie Gebiet Bruni) - Antrag zur Festsetzung

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Teilrevision Nutzungsplanung, Aufhebung Waldabstandslinie Bruni, festzusetzen.

Ausgangslage

Die bestehende Waldabstandslinie auf dem Grundstück Nr. 1426 im Gebiet Bruni wurde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision vom 29. Januar 1997 eingeführt. Die Festlegung erfolgte in einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze, welche am 8. Juni 1995 durch den Regierungsrat festgesetzt wurde (RRB Nr. 1630).

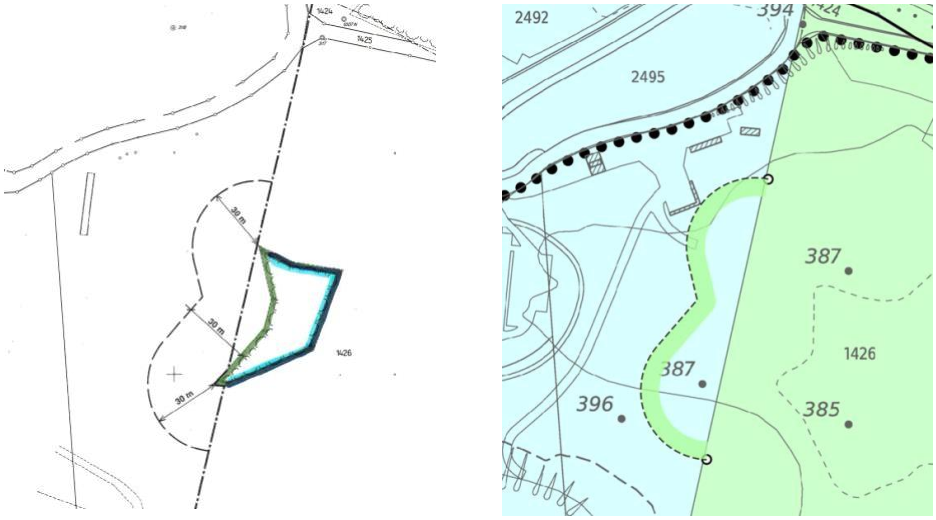


Abbildung 1 Ausschnitt Waldgrenze und ÖREB

Legende:

- Waldgrenze
- Bauzonengrenze
- Wald- oder Gewässerabstandslinie
- Dynamische Waldgrenze

Quelle Bild links: Waldgrenzplan 8 "Bruni", vom 08.06.1994

Quelle Bild rechts: ÖREB GIS-ZH, Stand 07.04.2026

Im Jahr 2001 wurde mit einem kantonalen Gestaltungsplan die Grundlage für die "Inertstoffdeponie Tongrube Bruni" geschaffen. Dabei wurde auch die Rodung des für die Waldabstandslinie massgebenden Waldstücks mit Verfügung vom 16. Juli 2001 (BDV-Nr. 852) beschlossen. Die Ersatzaufforstung der Waldfläche von 1'523 m^2 erfolgte im Nordosten der Deponie.

Die bestehende Waldabstandslinie Bruni betrifft einen ehemaligen Waldbereich, der inzwischen im Rahmen eines kantonalen Gestaltungsplans gerodet wurde. Eine Aufforstung zur Kompensation der gerodeten Waldfläche erfolgte an einem anderen Ort. Aufgrund des Wegfalls der zugrunde liegenden Waldfläche erfüllt die Waldabstandslinie ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr. Die Waldabstandslinie kann daher aufgehoben werden.

Aufhebung

Gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) gilt jede Fläche als Wald, welche mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestock ist.

Die kantonalrechtliche Vorschrift von § 66 Abs. 1 PBG verpflichtet die Gemeinden, in ihren Zonenplänen im Bereich ihrer Bauzonen Waldabstandslinien festzulegen. Die Waldabstandslinien sind dabei im Grundsatz in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen, bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Seit der Rodung des Waldstücks auf Basis des kantonalen Gestaltungsplans, erfüllt die Waldabstandslinie Bruni auf dem Grundstück Nr. 1426 keinen Zweck im Sinne von § 66 Abs. 1 PBG mehr. Es besteht keine Waldfläche und es erfolgt auch künftig keine Aufforstung an bisheriger Stelle. Die Waldabstandslinie kann somit aufgehoben werden.

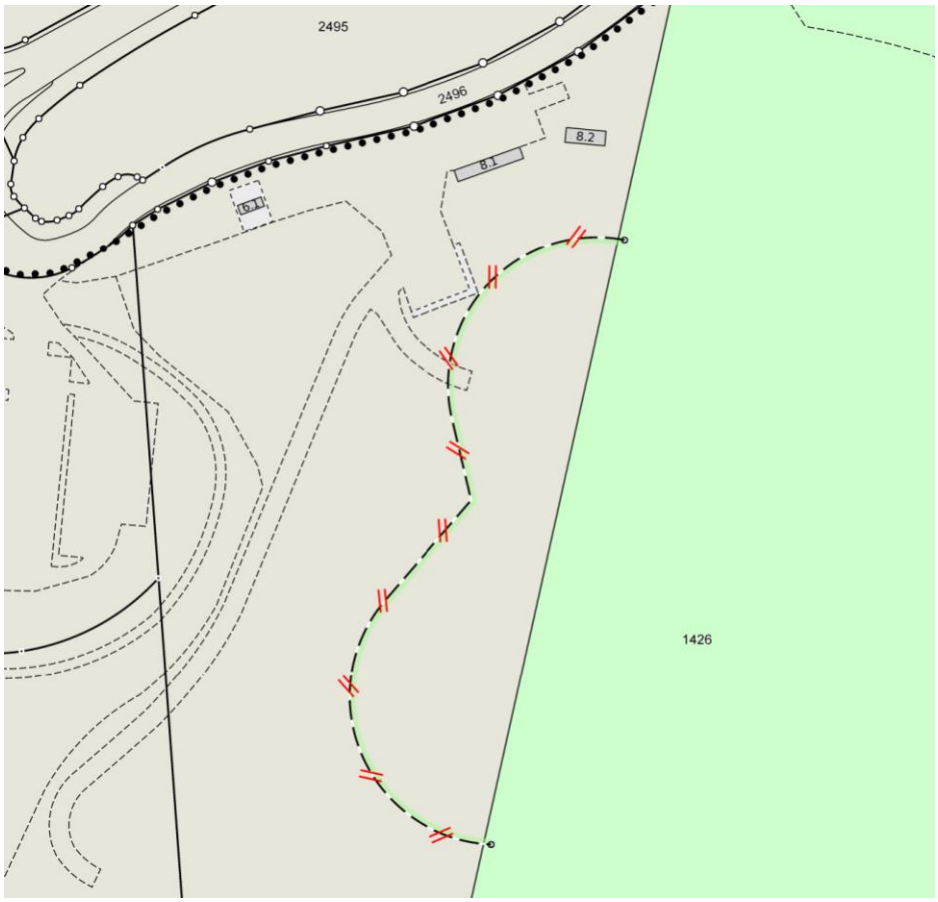


Abbildung 2 Ausschnitt Situationsplan, Aufhebung Waldabstandslinie

Legende:

Festlegung

Aufzuhebende Waldabstandslinie

Informativer Inhalt

Kantonale Landwirtschaftszone

Bauzone

Kant. Gestaltungspläne bestehend

Auswirkungen
Die Aufhebung der Waldabstandslinie hat keine Auswirkungen auf den Waldschutz, da die zugrunde liegende Waldfläche nicht mehr besteht. Künftig gelten die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen an der Bauzonengrenze, wonach Bauten und Anlagen grundsätzlich innerhalb der Bauzone zu erstellen sind. Durch die Aufhebung können bisher nicht anrechenbare Flächen künftig zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden. Insgesamt führt die Massnahme zu einer übersichtlicheren planerischen Situation und hat keine negativen Auswirkungen.

Fazit
Mit der Aufhebung der Waldabstandslinie Bruni wird eine planerische Festlegung bereinigt, deren ursprüngliche Grundlage nicht mehr besteht. Da die zugehörige Waldfläche nicht mehr vorhanden ist, hat die Waldabstandslinie ihren Zweck verloren. Die Aufhebung führt zu klaren und nachvollziehbaren planerischen Verhältnissen und entspricht den aktuellen Gegebenheiten vor Ort. Die Vorlage schafft zeitgemässe planerische Verhältnisse und steht im Einklang mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben.

Empfehlung Gemeinderat
Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Teilrevision der Nutzungsplanung, Aufhebung der Waldabstandslinie Bruni, zuzustimmen.

Pfungen, 7. September 2026

Gemeinderat Pfungen

Tamara Schmocker	Andrea Jakob
Präsidentin	Gemeindeschreiberin

4. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind der Gemeindevorsteherschaft spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und von der fragestellenden Person unterzeichnet einzureichen. In der Gemeindeversammlung findet keine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort der Gemeindevorsteherschaft statt.

Anhang

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichfonds

Pfungen
Leben an der Töss

Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

vom 3. Dezember 2026

Inhaltsverzeichnis

Zweck 4
Zuweisung von Mitteln 4
Verwendungszweck 4
Beiträge 4
Ausschluss der Verschuldung sowie Unterstand 5
Beitragsberechtigte 5
Gesuch 5
Prüfung des Gesuchs 5
Entscheid 5
Auszahlung von Beiträgen 6
Umsetzungspflicht 6
Rückerstattung von Beiträgen 6
Berichtserstattung 6
Inkrafttreten 6

Die Gemeindeversammlung erlässt gestützt auf § 23 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 28. Oktober 2019 folgendes Reglement:

Art. 1

Zweck

Das Fondsreglement regelt die Verwaltung und Verwendung der Fondsmittel sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen.

Art. 2

Zuweisung von Mitteln

Die Erträge aus der kommunalen Mehrwertabgabe fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Art. 3

Verwendungszweck

[1] Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

a. Die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern.

b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitarische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten.

c. Die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser.

d. Die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen.

e. Die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen.

[2] Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

[3] Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

Art. 4

Beiträge

[1] Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.

[2] Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.

[3] Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.

[4] Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.

Art. 5

Ausschluss der Verschuldung sowie Unterstand

[1] Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

[2] Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung werden die Gesuche pendent gehalten, bis wieder genügend Mittel im Fonds vorhanden sind.

Art. 6

Beitragsberechtigte

Beitragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts.

Art. 7

Gesuch

[1] Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeindevorstand eingereicht werden.

[2] Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:

a. Nutzungskonzept
b. Gestaltungskonzept
c. Pflege- und Unterhaltskonzept
d. Littering- und Lärmkonzept
e. Allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden

[3] Beitragsgesuche können einmal pro Jahr, jeweils auf den 30. Juni eingereicht werden.

Art. 8

Prüfung des Gesuchs

Das Gesuch wird vom Gemeindevorstand oder einer von ihm bezeichneten Stelle geprüft auf:

a. Inhalt
    1. Die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde
    2. Die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen
b. Zweckmässigkeit (vgl. § 3 des Fondsreglements)

Art. 9

Entscheid

[1] Über Beiträge entscheidet der Gemeindevorstand oder die von ihm bezeichnete Stelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.

[2] Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.

[3] Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

Art. 10

Auszahlung von Beiträgen

Die Auszahlung von Beiträgen erfolgt nach Massgabe des Fortschritts bei der Umsetzung der Massnahme.

Art. 11

Umsetzungspflicht

[1] Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen müssen die unterstützten Massnahmen abgeschlossen worden sein.

[2] Beim Gemeindevorstand kann eine Fristverlängerung von höchstens einem Jahr beantragt werden.

[3] Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beiträge.

Art. 12

Rückerstattung von Beiträgen

[1] Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.

[2] Auf die Rückforderung wird verzichtet,

a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und

b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

Art. 13

Berichtserstattung

Der Gemeindevorstand veröffentlicht einmal im Jahr eine Liste mit den zugesicherten und geleisteten Beiträgen. Anzugeben sind die Höhe der einzelnen Beträge, Verwendungszwecke, Angaben zu Beitragsempfänger bzw. Empfängerin sowie Datum des jeweiligen Beschlusses und des Fondsbestands.

Art. 14

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der Teilrevision der Bau und Zonenordnung zum Mehrwertausgleich in Kraft.

Pfungen, 3. Dezember 2026
Gemeindeversammlung Pfungen

Tamara Schmocker	Andrea Jakob
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiberin