

GEMEINDE



# **Weisung zur Gemeindeversammlung**

**Politische Gemeinde Buchs**

**Donnerstag, 26. November 2020, 19.30 Uhr**  
im Gemeindesaal

# Allgemeine Informationen

## Durchführungsort

Die Gemeindeversammlungen werden im Gemeindesaal, an der Drisglerstrasse 1a, durchgeführt und beginnen in Regel um **19.30 Uhr**.



## Covid-19 Massnahmen

Aufgrund der anhaltenden Covid-19 Massnahmen findet kein Apéro statt. Die Teilnehmenden der Gemeindeversammlung werden gebeten, die Hygienevorschriften des Bundes zu beachten und das Registrierungsformular auf der Webseite der Gemeinde, herunterzuladen, auszufüllen und an die Versammlung mitzubringen.

Alternativ können sich die Teilnehmenden auch im Foyer des Gemeindesaales für die Teilnahme registrieren lassen (die Daten werden 14 Tage nach dem Anlass vernichtet). Schutzmasken werden auf Wunsch abgegeben. Der Gemeinderat beobachtet die Situation und wird allenfalls kurzfristig entscheiden, ob eine Maskentragpflicht notwendig ist.

## Aktenauflage der Politische Gemeinde Buchs ZH

Die Akten und das Stimmregister liegen ab Montag, **26. Oktober 2020**, im Gemeindehaus (Schalter Einwohnerkontrolle) zur Einsicht auf. Die Weisung zu den Geschäften inkl. weiterer Unterlagen können von der Gemeindefwebseite [www.buchs-zh.ch](http://www.buchs-zh.ch) heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung, Präsidiales, bestellt werden.

Schalteröffnungszeiten Gemeindeverwaltung:

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Montag:                | 08.30 - 11.30 Uhr und 13.30 - 18.30 Uhr |
| Dienstag - Donnerstag: | 08.30 - 11.30 Uhr und 13.30 - 16.30 Uhr |
| Freitag:               | 07.00 - 13.00 Uhr (durchgehend)         |

## Weitere Informationen

Die Abteilung Präsidiales der Gemeindeverwaltung steht Ihnen bei Fragen rund um die Gemeindeversammlung gerne zu Verfügung (Tel. 044 847 75 80 oder [kanzlei@buchs-zh.ch](mailto:kanzlei@buchs-zh.ch)).

# Traktanden

---

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Politische Gemeinde Buchs</b>                                                                               |              |
| 1. Genehmigung des Budgets 2021 der Politischen Gemeinde und Kenntnisnahme des darauf abgestimmten Finanzplans | 4            |
| 2. Genehmigung Kreditabrechnung Sanierung und Erweiterung Schulhaus Zühl 2                                     | 10           |
| 3. Festsetzung der Bau- und Zonenordnung                                                                       | 15           |
| 4. Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes                                                             |              |

# Traktandum 1

## 1. Genehmigung des Budgets 2021 der Politischen Gemeinde und Kenntnisnahme des darauf abgestimmten Finanzplans

### A. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Das Budget 2021 mit einem Aufwand und Ertrag von je 35'862'299 Franken und Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von 6'455'000 Franken wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss der Politischen Gemeinde wird auf 88 % festgesetzt.
3. Kenntnisnahme des auf das Budget 2021 abgestimmten Finanzplans.

Buchs ZH, 21. September 2020

### IM NAMEN DES GEMEINDERATES

**Der Präsident**

Pascal Schmid

**Der Schreiber**

Urs Tanner

### B. Beleuchtender Bericht

#### Wirtschaftliche Lage und mutmassliche Entwicklung der Gemeinde

Die Jahresrechnung 2019 hat gegenüber dem Budget 2019 schlechter abgeschlossen. Dies weil die budgetierte Einlage in die finanzpolitische Reserve von 1.72 Mio. Franken zwingend vorgenommen werden musste. Dadurch wurde aus dem eigentlich erwirtschafteten Ertragsüberschuss von Fr. 1'163'200.93 ein Aufwandüberschuss. Das positive Ergebnis ist aber zu relativieren, da die Rechnung 2019 aufgrund der Umstellung auf das neue Rechnungslegungsmodell HRM2 nur noch mit rund 1.25 Mio. Franken Abschreibungen belastet wurde (VJ 2018: 2.51 Mio. Franken).

Auf der Grundlage der Jahresrechnung 2019 wurde das Budget 2021 erarbeitet. Dieses ist mit einem Aufwand von Fr. 35'862'299.81 und gleichem Ertrag ausgeglichen. Der eigentlich erwirtschaftete Ertrag von Fr. 397'036.48 wurde wiederum in die finanzpolitische Reserve eingelegt, da das positive Ergebnis wie auch im Jahr 2019 zu relativieren ist: Infolge der Umstellung auf die Rechnungslegung HRM2 wird das Budget 2021 mit weniger Abschreibungen belastet (neu Abschreibungen linear und über die Lebensdauer). Die erhaltenen Subventionen und Investitionsbeiträge werden neu den finanzierten Anlagegütern zugeteilt und deshalb nur noch vom Nettobetrag abgeschrieben. Der einfache Gemeindesteuerertrag (Rechnungsjahr) zum Steuerfuss von 88 % ist mit 12'496'000 Franken um 136'600 Franken höher budgetiert als im 2019, die Grundstückgewinnsteuern sind mit 1.3 Mio. Franken rund 246'200 Franken höher budgetiert. Mehrkosten gegenüber der Jahresrechnung 2019 entstehen vor allem bei den Ergänzungsleistungen IV und AHV (+ 318'700), der Gesetzlichen Wirtschaftlichen Hilfe (+ 173'700), der Primarschule

(+ 161'100 Franken) und der Schulanlage Zwingert (+ 576'500), welche jedoch nicht beeinflusst werden können. Weitere Abweichungen sind dem Abschnitt Stand der Aufgabenerfüllung zu entnehmen.

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen betragen für das Budget 2021: 6'455'000 Franken. Die Investitionen können mit dem Cashflow von 1'758'130 Franken zu 27 % respektive Nettovermögenabbau abgedeckt werden (Selbstfinanzierungsgrad). Im Finanzvermögen sind Nettoinvestitionen von 224'000 Franken vorgesehen.

Im Finanz- und Aufgabenplan 2020 – 2024 (Steuerhaushalt) sind Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von gesamthaft 17,5 Millionen Franken geplant. Die Selbstfinanzierung (Cashflow) reicht nicht aus, um diese Investitionen voll zu finanzieren. Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt durchschnittlich 55%, der Rest wird aus dem Nettovermögen finanziert. Das voraussichtliche Nettovermögen per Ende 2019 von ca. 18.7 Mio. Franken im Steuerhaushalt wird deshalb per Ende 2024 auf rund 10.8 Mio. Franken abgebaut. Der Finanzplan zeigt auf, dass die Investitionen für den Gemeindehaushalt verkraftbar sind. Die Planung berücksichtigt die mutmassliche Entwicklung der Steuererträge, die Prognosen zur Entwicklung der Aufwendungen und übrigen Erträgen sowie das Investitionsprogramm.

## **Stand der Aufgabenerfüllung (laufende und geplante Projekte, Änderungen und Neuerungen bei der Aufgabenerfüllung)**

### **11 Ressort Präsidiales**

#### ERFOLGSRECHNUNG

|    |                     | Budget 2021 | Rechnung 2019 | Abw. +/- | Abw. % |
|----|---------------------|-------------|---------------|----------|--------|
| 11 | Ressort Präsidiales | 566'725.00  | 564'950.28    | 1'774.72 | 0.31%  |

Im Ressort Präsidiales ist der Ertrag etwas gestiegen, der Aufwand jedoch ebenfalls. Die grössten Nettoveränderungen gegenüber der Jahresrechnung 2019 sind in den Bereichen Gemeindebibliothek und Massenmedien zu verzeichnen. Die restlichen Positionen sind im Vergleich zur Jahresrechnung 2019 in etwa gleichgeblieben. Das Betreibungsamt Furttal rechnet im Jahr 2021 mit einem Ertragsüberschuss von 256'925 Franken (2019: Fr. 184'037.90), welcher auf die Kreismunicipalitäten aufgeteilt wird.

#### INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

|    |                     | Budget 2021 | Rechnung 2019 | Abw. +/- | Abw. % |
|----|---------------------|-------------|---------------|----------|--------|
| 11 | Ressort Präsidiales | 0.00        | 0.00          | 0.00     | 0.00%  |

Für das Jahr 2021 sind keine Investitionen geplant.

### **12 Ressort Finanzen**

#### ERFOLGSRECHNUNG

|    |                  | Budget 2021    | Rechnung 2019  | Abw. +/-      | Abw. % |
|----|------------------|----------------|----------------|---------------|--------|
| 12 | Ressort Finanzen | -21'193'319.51 | -19'917'763.17 | -1'275'556.34 | 6.40%  |

Die Politische Gemeinde Buchs wird für das Jahr 2021 einen Ressourcenausgleich von rund 7.34 Mio. Franken (JR 2019: 6.74 Mio. Franken) erhalten. Der einfache Gemeindesteuerertrag (100 %) wurde auf 14'200'000 Franken und die Grundstückgewinnsteuern auf 1'300'000 Franken budgetiert. Die Abweichung zur Jahresrechnung 2019 ist auf die höheren Ressourcenausgleichsbeiträge, das tiefere Ergebnis bzw. Einlage in die finanzpolitischen Reserven, tiefere Liegenschaftsaufwände und höhere Steuereinnahmen (Gemeinde- und Sondersteuern) zurückzuführen.

#### INVESTITIONSRECHNUNG FINANZVERMÖGEN

|                     | Budget 2021 | Rechnung 2019 | Abw. +/-   | Abw. %   |
|---------------------|-------------|---------------|------------|----------|
| 12 Ressort Finanzen | 224'000.00  | -638'000.00   | 862'000.00 | -135.11% |

Im Jahr 2019 wurde ein Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen. Hingegen sind im Jahr 2021 Ausgaben für Instandsetzungsarbeiten bzw. die Projektaufgleisung für Liegenschaften im Finanzvermögen geplant. Auch die Spielwiese Petermoos soll im Jahr 2021 fertiggestellt werden.

#### INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

|                     | Budget 2021 | Rechnung 2019 | Abw. +/- | Abw. % |
|---------------------|-------------|---------------|----------|--------|
| 12 Ressort Finanzen | 920'000.00  | 911'034.81    | 8'965.19 | 0.98%  |

Im Verwaltungsvermögen gab es im Jahr 2019 noch letzte Ausgaben für den Bau des Gemeindesaals sowie die damit verbundene Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Für das nächste Jahr (2021) sind Instandsetzungsarbeiten des Friedhofgebäudes und des Gemeindehauses geplant sowie die Umrüstung des Kabelnetzes auf Fiber-to-the-Home.

### 13 Ressort Bau + Werke

#### ERFOLGSRECHNUNG

|                        | Budget 2021  | Rechnung 2019 | Abw. +/-  | Abw. % |
|------------------------|--------------|---------------|-----------|--------|
| 13 Ressort Bau + Werke | 1'180'730.73 | 1'149'316.26  | 31'414.47 | 2.73%  |

Im Ressort Bau + Werke sind die Aufwände des Steuerhaushalts in etwa gleich geblieben. Gegenüber der Jahresrechnung 2019 wird in den Institutionen Verwaltung Bauabteilung und Gewässer mit weniger Aufwendungen gerechnet, hingegen steigen diese in den Bereichen Raumordnung, Verwaltung Werkabteilung und Gemeindestrassen. Mit einem Ertragsrückgang wird bei der Baupolizei gerechnet. Ansonsten sind die Ausgaben und Einnahmen auf dem Niveau der Jahresrechnung 2019.

Im Gebührenhaushalt Abwasserbeseitigung wird mit einem Aufwandüberschuss von 113'802 Franken gerechnet, im Wasserwerk mit 291'665 Franken.

#### INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

|                        | Budget 2021  | Rechnung 2019 | Abw. +/-     | Abw. %  |
|------------------------|--------------|---------------|--------------|---------|
| 13 Ressort Bau + Werke | 2'453'000.00 | 263'127.36    | 2'189'872.64 | 832.25% |

Im Jahr 2021 stehen einige grössere Strassenprojekte (+ 1.02 Mio. Franken) sowie Investitionen ins Wasserwerk (+ 706'200 Franken) an, weshalb die Investitionen zur Jahresrechnung 2019 erheblich abweichen.

## 14 Ressort Sicherheit

### ERFOLGSRECHNUNG

|    |                    | Budget 2021  | Rechnung 2019 | Abw. +/- | Abw. % |
|----|--------------------|--------------|---------------|----------|--------|
| 14 | Ressort Sicherheit | 2'818'418.28 | 2'817'880.74  | 537.54   | 0.02%  |

Beim Ressort Sicherheit sind die Aufwände rund 167'700 Franken tiefer, die Erträge aber ebenfalls um fast gleichen Betrag, was das Nettoergebnis gegenüber der Jahresrechnung 2019 kaum verändert. Die Aufwände in den Bereichen Einwohnerkontrolle, Regionalverkehr, Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime, Altersheime und Holzernte konnten reduziert werden. Steigende Aufwände resultieren hingegen in den Bereichen Polizei, Feuerwehr, Bundesbahnen, Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege, Friedhof und Bestattung sowie Forstwesen. Tiefere Erträge gegenüber der Jahresrechnung 2019 werden in den Bereichen Polizei und Holzernte erwartet.

Im Gebührenhaushalt Abfallbeseitigung wird für das Jahr 2021 mit einem Ertragsüberschuss von 44'082 Franken gerechnet.

### INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

|    |                    | Budget 2021 | Rechnung 2019 | Abw. +/-   | Abw. %  |
|----|--------------------|-------------|---------------|------------|---------|
| 14 | Ressort Sicherheit | 248'000.00  | 0.00          | 248'000.00 | 100.00% |

Für das Jahr 2021 sind Ausgaben für Sperrmassnahmen Hand/Krähstel budgetiert.

## 15 Ressort Soziales

### ERFOLGSRECHNUNG

|    |                  | Budget 2021  | Rechnung 2019 | Abw. +/-   | Abw. % |
|----|------------------|--------------|---------------|------------|--------|
| 15 | Ressort Soziales | 5'630'849.67 | 5'053'824.41  | 577'025.26 | 11.42% |

Das Budget 2021 des Ressorts Soziales weist gegenüber der Jahresrechnung 2019 einen Aufwandsanstieg von rund 880'500 Franken aus. Hingegen ist ein Ertragsanstieg von ca. 303'500 Franken zu erwarten. Die höchsten Aufwandsanstiege sind in den Institutionen Ergänzungsleistungen AHV und IV, Gesetzliche Wirtschaftliche Hilfe, Fürsorge, Jugend und Betreuung von Asylsuchenden zu verzeichnen. In den Bereichen Verwaltung Sozialabteilung konnten die Aufwände gesenkt werden. Die höchsten Ertragsanstiege gegenüber der Jahresrechnung 2019 sind in den Institutionen Ergänzungsleistungen AHV und IV, Gesetzliche Wirtschaftliche Hilfe und Betreuung von Asylsuchenden zu verzeichnen.

### INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

|    |                  | Budget 2021 | Rechnung 2019 | Abw. +/- | Abw. % |
|----|------------------|-------------|---------------|----------|--------|
| 15 | Ressort Soziales | 0.00        | 0.00          | 0.00     | 0.00%  |

Für das Jahr 2021 sind keine Investitionen geplant.

## 16 Ressort Bildung

### ERFOLGSRECHNUNG

|    |                 | Budget 2021   | Rechnung 2019 | Abw. +/-   | Abw. % |
|----|-----------------|---------------|---------------|------------|--------|
| 16 | Ressort Bildung | 10'996'595.83 | 10'331'791.48 | 664'804.35 | 6.43%  |

In den Bereichen Schulverwaltung, Sonderschulung und Tagesstrukturen können die Aufwendungen minimiert werden, jedoch steigen diese in den Bereichen Primarschule, Kinderkrippen und Schulanlage Zwingert (Inbetriebnahme Neubau). Zudem wird von Ertragsrückgängen von insgesamt 371'400 Franken ausgegangen. Diese verzeichnet man in den Institutionen Kindergarten, Tagesstrukturen, Schulanlage Zwingert und Sonderschulung.

### INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

|    |                 | Budget 2021  | Rechnung 2019 | Abw. +/-     | Abw. %  |
|----|-----------------|--------------|---------------|--------------|---------|
| 16 | Ressort Bildung | 2'834'000.00 | 904'458.80    | 1'929'541.20 | 213.34% |

Die höheren Investitionen im Verwaltungsvermögen lassen sich auf das Projekt Neubau Doppelkindergarten mit Einfachsporthalle Zwingert zurückführen, das sich momentan im Bau befindet und 2021 fertiggestellt wird.

## Begründung des Antrags zum Steuerfuss

Mittelfristig zeichnen sich keine Defizite in der Erfolgsrechnung ab. Die geplanten Investitionen sind aufgrund der aktuellen Vermögenslage gut verkraftbar. Für das Budget 2021 der Politischen Gemeinde Buchs ZH wird ein unveränderter Steuerfuss von 88 % (Vorjahr 88 %) beantragt.

## C. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

- 1 Die Rechnungsprüfungskommission hat das **Budget 2021** der Politischen Gemeinde Buchs ZH in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 21.09.2020 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

|                                                 |                                                      |            |                      |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------|----------------------|
| <b>Erfolgsrechnung</b>                          | Gesamtaufwand                                        | Fr.        | 35'862'299.81        |
|                                                 | Gesamtertrag                                         | Fr.        | 35'862'299.81        |
|                                                 | <b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b> | <b>Fr.</b> | <b>-</b>             |
| <b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen</b> | Ausgaben Verwaltungsvermögen                         | Fr.        | 6'675'000.00         |
|                                                 | Einnahmen Verwaltungsvermögen                        | Fr.        | 220'000.00           |
|                                                 | <b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>        | <b>Fr.</b> | <b>6'455'000.00</b>  |
| <b>Investitionsrechnung Finanzvermögen</b>      | Ausgaben Finanzvermögen                              | Fr.        | 224'000.00           |
|                                                 | Einnahmen Finanzvermögen                             | Fr.        | -                    |
|                                                 | <b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>             | <b>Fr.</b> | <b>224'000.00</b>    |
| <b>Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)</b>   |                                                      | <b>Fr.</b> | <b>14'200'000.00</b> |
| <b>Steuerfuss</b>                               |                                                      |            | <b>88%</b>           |

Der Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss/-fehlbetrag zugewiesen / belastet.

- 2 Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Buchs ZH finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.
- 3 Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2021 der Politischen Gemeinde Buchs ZH entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstandes zu genehmigen und den Steuerfuss auf 88 % (Vorjahr 88 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen. Vom auf das Budget 2021 abgestimmten Finanzplan wird Kenntnis genommen.

Buchs ZH, 19. Oktober 2020

### NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

**Der Präsident**

Walter Meier

**Der Aktuar**

Thomas Broger

## Traktandum 2

### 2. Genehmigung Kreditabrechnung Sanierung und Erweiterung Schulhaus Zihl 2

#### A. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

Die Kreditabrechnung für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Zihl 2 wird wie folgt genehmigt:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Bewilligter Kredit brutto (inkl. MWST)                             |                  |
| Projektierungskredit; Gemeindeversammlung vom 12.12. 2013          | Fr. 710'046.00   |
| Baukredit; Urnenabstimmung vom 14.06.2015                          | Fr. 8'415'000.00 |
| Total bewilligter Kredit                                           | Fr. 9'125'046.00 |
| Projektierungskosten brutto (inkl. MWST)                           | Fr. 672'918.30   |
| Projektierungskosten brutto gemäss Bauabrechnung vom 15.09.2020    | Fr. 672'918.30   |
| Bau-/Investitionskosten brutto (inkl. MWST)                        | Fr. 8'755'440.25 |
| Bau-/Investitionskosten brutto gemäss Bauabrechnung vom 15.09.2020 | Fr. 8'755'439.50 |
| Minderkosten Projektierungskredit (= -5,23 %)                      | Fr. - 37'127.70  |
| Mehrkosten Baukredit (= 4,05 %)                                    | Fr. 340'440.25   |
| Total Mehrkosten (= 3,32 %)                                        | Fr. 303'312.55   |

Buchs ZH, 21. September 2020

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident**

**Der Schreiber**

Pascal Schmid

Urs Tanner

#### B. Beleuchtender Bericht

##### Die Vorlage in Kürze

Am 12. Dezember 2013 hat die Schulgemeindeversammlung dem Projektierungskredit in der Höhe von 710'046 Franken (inkl. MWST) für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Zihl 2 zugestimmt. Der Baukredit in der Höhe von brutto 8'415'000 Franken (inkl. MWST) und Nettofolgekosten von jährlich 1'007'000 Franken wurde an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2015 genehmigt. Gemäss der vorliegenden Bauabrechnung vom 15. September 2020 betragen die effektiven Kosten insgesamt brutto Fr. 9'428'357.80 (inkl. MWST). Folglich muss der Baukredit mit Mehrkosten von Fr. 303'312.55 (= 3,32 %) abgerechnet werden.

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage und Vorgeschichte

#### VORGESCHICHTE

Im Jahr 2012 hat die Primarschule Buchs die Schulliegenschaften auf ihre pädagogischen Qualitäten und Defizite untersucht und ein räumliches Gesamtentwicklungskonzept erarbeitet. Die Analyse hat ergeben, dass die Schulliegenschaften den Anforderungen bezüglich Brandschutz, Sicherheit, Hindernisfreiheit und Energie nicht mehr genügen. Auch die von der Bildungsdirektion empfohlenen Mindestanforderungen an Schulhausbauten – wie Gruppen- und Förderräume – sind oder waren nicht erfüllt.

Die erste Massnahme aus diesem Konzept war die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Zihl Trakt 2 (Baujahr 1971/Erweiterung 1981). Die Projektierung und Planung sollte einem Generalplaner übertragen werden. Dafür wurde nach der Bewilligung des Projektierungskredits über 710'056 Franken an der Schulgemeindeversammlung vom 12. Dezember 2013 eine Submission durchgeführt. Damit im März 2016 mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte, wurde an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2015 einen Baukredit in der Höhe von 8'415'000 Franken eingeholt.

#### AUSGANGSLAGE

Die Sanierung und Erweiterung des Traktes 2 der Schulanlage Zihl konnte wie geplant während den Sommerferien 2017 abgeschlossen und das neue Zihl 2 auf das Schuljahr 2017/18 eingeweiht werden.

Da die Mängelliste bei Inbetriebnahme im Sommer 2017 länger war als normal, sah sich die Schulpflege und die Baukommission veranlasst, der Mängelbehebung grösste Beachtung zu schenken. Dazu gehörte, dass die letzte Tranche des Architektenhonorars bis zur Erledigung der Mängel zurückgehalten wurde, somit ist die Abrechnung des Kredites erst jetzt nach Bereinigung der Mängel möglich.

#### Kosten

Am 15. September 2020 hat die projektierende und bauleitende Firma CH Architekten AG, Wallisellen, der Gemeinde die detaillierte Bauabrechnung zugestellt.

#### INVESTITIONSAUSGABEN

Hinzu kommen die vom Gemeindevorstand genehmigten und abgerechneten Projektierungskosten.

| BKP | Bezeichnung                        | Konto          | Betrag       |
|-----|------------------------------------|----------------|--------------|
| 0   | Grundstück                         | 16161.5040.00* | 0.00         |
| 1   | Vorbereitungsarbeiten              | 16161.5040.00* | 280'332.15   |
| 2   | Gebäude                            | 16161.5040.00* | 6'468'289.30 |
| 3   | Betriebseinrichtungen              | 16161.5040.00* | 143'031.45   |
| 4   | Umgebung                           | 16161.5040.00* | 392'791.80   |
| 5   | Baunebenkosten und Übergangskonten | 16161.5040.00* | 420'804.35   |
| 7   | Honorare                           | 16161.5040.00* | 800'252.20   |
| 8   | Reserve (Subventionszahlungen)     | 16161.5040.00* | -71'099.00   |
| 9   | Ausstattung                        | 16161.5040.00* | 249'938.25   |

|                                                        |                |                     |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------------|
| <b>Baukosten (netto)</b>                               |                | <b>8'684'340.50</b> |
| <b>Projektierungskosten (netto, BKP 509.1 + 790)</b>   | 16161.5040.00* | <b>672'918.30</b>   |
| <b>INVESTITIONSAUSGABEN (netto gem. Bauabrechnung)</b> |                | <b>9'357'258.80</b> |

\* Die Investitionsausgaben bis im Jahr 2018 wurden gemäss HRM1-Richtlinien verbucht und somit nicht in die verschiedenen Anlagekategorien unterteilt.

## INVESTITIONSEINNAHMEN

Folgende Fördergelder und Subventionszahlungen (Konto 16161.6310.00) hat man für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Zihl 2 erhalten:

| BKP                          | Bezeichnung                                                  | Betrag             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| 803                          | Ernst Basler + Partner AG: Fördergelder Gebäudeprogramm      | - 47'310.00        |
| 803                          | GVZ: Subventionsauszahlung Brandschutz                       | - 23'789.00        |
| 224.1                        | Helvetia: Entschädigungsvereinbarung beschädigte Flachdächer | - 15'062.75        |
| <b>Investitionseinnahmen</b> |                                                              | <b>- 86'161.75</b> |

## NETTOINVESTITIONEN

Die gesamten Nettoinvestitionen betragen damit Fr. 9'342'196.80.

|                         | Betrag              |
|-------------------------|---------------------|
| Projektierungskosten    | 672'918.30          |
| Baukosten (brutto)      | 8'755'440.25        |
| Investitionseinnahmen   | -86'161.75          |
| <b>Anschaffungswert</b> | <b>9'342'196.80</b> |

Die Differenz zwischen den Investitionsausgaben (Fr. 9'357'258.80) und dem Anschaffungswert (Fr. 9'342'196.80) ist auf die Investitionseinnahme der Helvetia-Versicherung von Fr. 15'062.75 zurückzuführen. Die CH-Architekten konnten den Betrag, der unter BKP-Position 224.1 aufgeführt ist, nicht richtig verbucht ausweisen. Die verbleibenden Fr. 0.75 sind Rundungsdifferenzen.

## KREDITVERGLEICH

Der Vergleich der effektiven Baukosten und der bewilligten Kreditsumme zeigt eine Kreditüberschreitung von total Fr. 303'312.55.

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Gesamtkreditantrag vom 14. Juni 2015 | 9'125'046.00 |
| Bauabrechnung vom 15. September 2020 | 9'428'358.55 |
| Kreditüberschreitung                 | 303'312.55   |

Die höheren Baukosten sind auf Mehrkosten der folgenden Positionen zurückzuführen

- BKP 211 «Baumeisterarbeiten» Fr. 51'346.05  
Werkleitungsumlegungen (nicht planbar), Rückbau Panzertüren und Schwellen Hallenbad, Zusatzarbeiten Sanierung Unterlagsböden, neue Kontrollschächte erstellen, Mehraufwand für Erdbebensicherheit

- BKP 214 «Montagebau in Holz» Fr. 25'244.90  
Höhere Anforderungen an den Brandschutz als geplant, neue Brüstungen für Fenstersimse, neue Decken und Deckenfriesen im Vorräumen, Abklärungen Akustikputz Treppenhaus
- BKP 273 «Schreinerarbeiten» Fr. 41'990.40  
Zusätzliche Wandschränke Klassenzimmer/Gruppenräume, Zusatzausstattung Lehrerzimmer, zusätzliche Möbel Medio/Musik, Ersatz sämtlicher Klassenzimmertüren
- BKP 287 «Baureinigung» Fr. 22'019.50  
Mehraufwand durch zusätzliche Zwischenreinigungen bei Umzügen der Klassenzimmer
- BKP 509 «Projektierungskredit» Fr. 35'233.30  
Höhere Kosten Bauherrenberatung
- BKP 511 «Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)» Fr. 20'440.90  
Schlusskontrolle Kanalisation, durch höhere Baukosten entstanden höhere Anschlussgebühren
- BKP 567 «Anwaltskosten, Entschädigung Submissionseinsprache» Fr. 22'364.45  
Rechtsberatung für Submissionseinsprache und mehrere Schlichtungsverfahren
- BKP 790 «Honorar Generalplaner» Fr. 38'741.85  
Honorarzusatzkosten für Projektoptimierungen

Die Minderkosten beim Projektierungskredit (BKP 509.1+790, bis Abschluss Phase 1) sind auf die geringeren Honorarkosten des Generalplaners zurückzuführen.

## AKTIVIERUNG DER NETTOINVESTITIONEN

In der Anlagenbuchhaltung wird der Anschaffungswert den folgenden Anlagenkategorien gemäss Mindeststandard zugewiesen und entsprechend über die dazugehörige Nutzungsdauer abgeschrieben. Dabei werden die Projektierungskosten von Fr. 672'918.30 und die erhaltenen Subventionsbeiträge resp. Versicherungsleistung von insgesamt Fr. 86'161.75 nach dem Schwerpunktprinzip der Anlagekategorie Hochbauten zugewiesen.

| Anlagekategorien                    | Nutzungs-<br>dauer | Konto<br>Bilanz | Konto<br>ER   | Anschaffungs-<br>wert |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------|---------------|-----------------------|
| Schulhausbauten (Hochbauten)        | 33 Jahre           | 1404.00         | 16161.5040.00 | 9'302'620.65          |
| Schulhausbauten (übrige Tiefbauten) | 30 Jahre           | 1404.00         | 16161.5030.00 | 19'608.45             |
| Schulhausbauten (übr. immat. Anl.)  | 10 Jahre           | 1429.00         | 16161.5290.00 | 2'010.20              |
| <b>Anschaffungswert</b>             |                    |                 |               | <b>9'324'239.30*</b>  |

\* Auf den 1. Januar 2019 wurde das neue Rechnungslegungsmodell HRM2 und damit auch die Anlagenbuchhaltung eingeführt. Die Abschreibungen erfolgen neu linear und über die Lebensdauer. Die erhaltenen Subventionen und Investitionsbeiträge werden neu den finanzierten Anlagegütern zugeteilt und deshalb nur noch vom Nettobetrag abgeschrieben. Aufgrund der Umstellung und der Überführung kam

es zu einer minimalen Abweichung (- 17'957.50) zu oben ausgewiesenen Anschaffungswert von Fr. 9'342'196.80.

### **C. Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat folgenden Antrag des Gemeinderates geprüft:

Die Abrechnung der Bau-/Investitionskosten für die Sanierung und Erweiterung Zihl 2 in der Höhe von brutto Fr. 9'428'358.55 wird genehmigt.

Die Mehrkosten in der Höhe von Fr. 303'312.55 (= 3, 32 %) werden zur Kenntnis genommen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Buchs ZH, 19. Oktober 2020

#### **NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Der Präsident**

**Der Aktuar**

Walter Meier

Thomas Broger

## Traktandum 3

---

### 3. Festsetzung der Bau- und Zonenordnung

#### A. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

- 1.1 Die Teilrevision der Nutzungsplanung vom 7. Oktober 2020, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan und Kernzonenplan, werden festgesetzt.
- 1.2 Die von der Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2005 festgesetzte Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan und der vom Souverän am 13. Juni 2002 festgesetzte Kernzonenplan werden aufgehoben.
- 1.3 Der Bericht zu den Einwendungen und der «Erläuterungsbericht» gemäss Art. 47 RPV werden zur Kenntnis genommen.
- 1.4 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu genehmigen.
- 1.5 Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Korrekturen/Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Buchs ZH, 12. Oktober 2020

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident**

**Der Schreiber**

Pascal Schmid

Urs Tanner

#### B. Beleuchtender Bericht

##### Ausgangslage und Ziele

Als Grundlage für die langfristige Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat eine Entwicklungsstrategie «Raumentwicklungskonzept 2030» erarbeitet. Gestützt darauf wurden der Richtplan Siedlung & Landschaft und der Richtplan Verkehr revidiert. Die Gemeindeversammlung hat die erwähnten Richtpläne an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2019 festgesetzt und damit folgende Grundsätze vorgegeben:

- Qualitätsorientiert wachsen
- Identität im Ortskern erhalten
- Zentrumsgebiet stärken
- Siedlungserneuerung steuern
- Neue Erholungsangebote schaffen

Die Revision der Nutzungsplanung schliesst unmittelbar an die vorangegangene Revision der Richtplanung an. Die Teilrevision der Nutzungsplanung setzt den Fokus auf die Umsetzung der Richtplanvorgaben.

## Die Vorlage in Kürze

Die Gemeindeversammlung hat am 14. März 2019 die kommunalen Richtpläne Siedlung & Landschaft sowie Verkehr festgesetzt. Darin sind die Grundsätze für eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung definiert. Die Teilrevision der Nutzungsplanung schliesst an die behördenverbindliche Richtplanung an und setzt die darin verankerte Stossrichtung zur Gemeindeentwicklung grundeigentümerverbindlich um. Gegenstand der Teilrevision sind folgende Kernthemen:

### A Harmonisierung der Baubegriffe

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird an die neuen Begriffe und Definitionen sowie Messweisen im kantonalen Planungs- und Baugesetz angepasst. Dort wo die Gemeinde über eine Regelungskompetenz verfügt, erfolgt die Umsetzung in der BZO nach dem Grundsatz, dass sich die zulässige Bauweise (z.B. Ausbildung der Attikageschosse) in den jeweiligen Zonen nicht verändert.

### B Kernzonen

Die Kernzonenbestimmungen werden flexibilisiert und präzisiert. Im Kernzonenplan werden die Bauvolumen, Fassadenstellungen, wichtige Platz-/Strassenräume bezeichnet, die für das Ortsbild besonders wichtig sind und daher im Grundsatz zu erhalten/übernehmen sind. An den Randzonen der Kernzonen werden einige Grundstücke umgezont.

### C Qualitätsvolle Innentwicklung und Siedlungserneuerung steuern

Im Jahr 2013 hat die Stimmbevölkerung deutlich dem neuen Raumplanungsgesetz zugestimmt. Diesen Grundsätzen folgend wird mit dieser Revision die Innentwicklung gefördert und kein neues Bauland eingezont. Für die zentrumsnahen Gebiete werden mit Sonderbauvorschriften die Voraussetzungen für eine qualitätsorientierte Siedlungserneuerung geschaffen. In den Wohnzonen W3 kann eine höhere bauliche Dichte realisiert werden, wenn zugleich aufenthaltsfreundliche Freiflächen realisiert werden. Es ist der Grundeigentümerschaft freigestellt, ob sie nach den Sonderbauvorschriften oder nach den normalen Zonenbestimmungen bauen will.

### D Siedlungsdurchgrünung

Die hohe Siedlungsdurchgrünung ist ein Merkmal unserer ländlich geprägten Gemeinde. Die neuen Bauvorschriften, wie z.B. die Grünflächenziffer, schaffen die Voraussetzung, damit auch in den Bauzonen Grünflächen und Bäume bestehen bleiben.

### E Umzonung Werkhofareal

Der heutige Standort für den Werkhof an der Dielsdorferstrasse ist nicht ideal. Wenn der Werkhof ersetzt werden muss, soll er in das Industriegebiet verlegt werden, wie dies bereits der Richtplan Siedlung & Landschaft vorsieht. Die neue Nutzungsplanung schafft eine ideale Basis, dass zusammen mit dem alten Bahnhof auf den gemeindlichen Grundstücken eine überzeugende Überbauung mit schönen Aussenräumen entstehen kann.

### F Gestaltungsplanpflichtgebiete

Im Gebiet Eichstrasse (ehemaliges Areal der Blockmetall AG), in der Zentrumszone (Chilbiwiese) und auf dem Areal des heutigen Werkhofs besteht ein grosses Interesse an einer besonders guten Ortsbaulichen

Lösung, wenn diese Areale überbaut oder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Daher wird für diese Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In der BZO sind dazu die ortsbaulichen Ziele definiert.

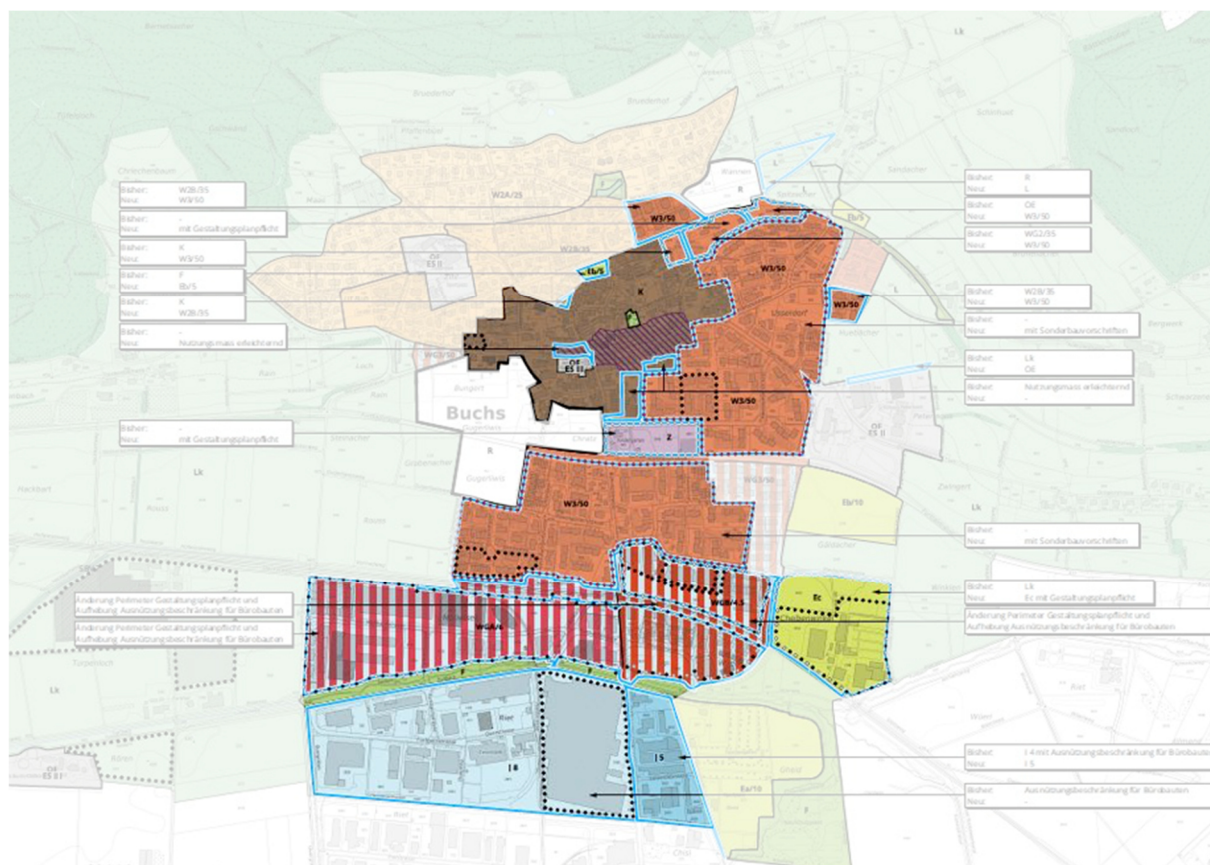
## G Mischzonen

In den beiden Mischzonen WGA/6 (Gebiete Wüeri West + Mitte) und WGB/4.5 (ehemaliges Areal Blockmetall AG und Gebiet Wüeri Ost) soll nach wie vor gewohnt und gearbeitet werden. Hier wird eine Mischnutzung sichergestellt.

Die Revisionsvorlage wurde vom 17. Januar bis 17. März 2020 öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Wo möglich und sinnvoll, fanden die eingereichten Anliegen und Änderungsanträge Eingang in die Vorlage (siehe Bericht zu den Einwendungen).

## Wo ändert sich etwas?

Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt die Zonen, in denen Änderungen vorgesehen sind (farblich hervorgehoben). Die Anpassungen aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) betreffen hingegen alle Zonen.



## Die Vorlage im Detail

### Änderungen der Bestimmungen und Pläne nach Themenbereichen

#### A Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) revidieren. Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

| Bisher:               | Neu:                          |
|-----------------------|-------------------------------|
| Gebäudehöhe           | Fassadenhöhe                  |
| Firsthöhe             | Gesamthöhe                    |
| Besondere Gebäude     | Kleinbauten und Anbauten      |
| Gewachsenes Terrain   | Massgebendes Terrain          |
| Unterirdische Gebäude | Unterirdische Bauten          |
| Dachgeschoss          | Dachgeschoss / Attikageschoss |

Erwähnenswert ist, dass zahlreiche Neuerungen durch die Gemeinde nicht beeinflusst oder anders geregelt werden können/dürfen.

#### B Kernzonen

Die Kernzonenbestimmungen orientieren sich heute stark am Erscheinungsbild der traditionellen Bauten. Sie werden flexibilisiert und präzisiert, damit in zeitgemässer Weise am Ortsbild weitergebaut werden kann ohne jedoch den Charme des Ortskerns in Frage zu stellen.

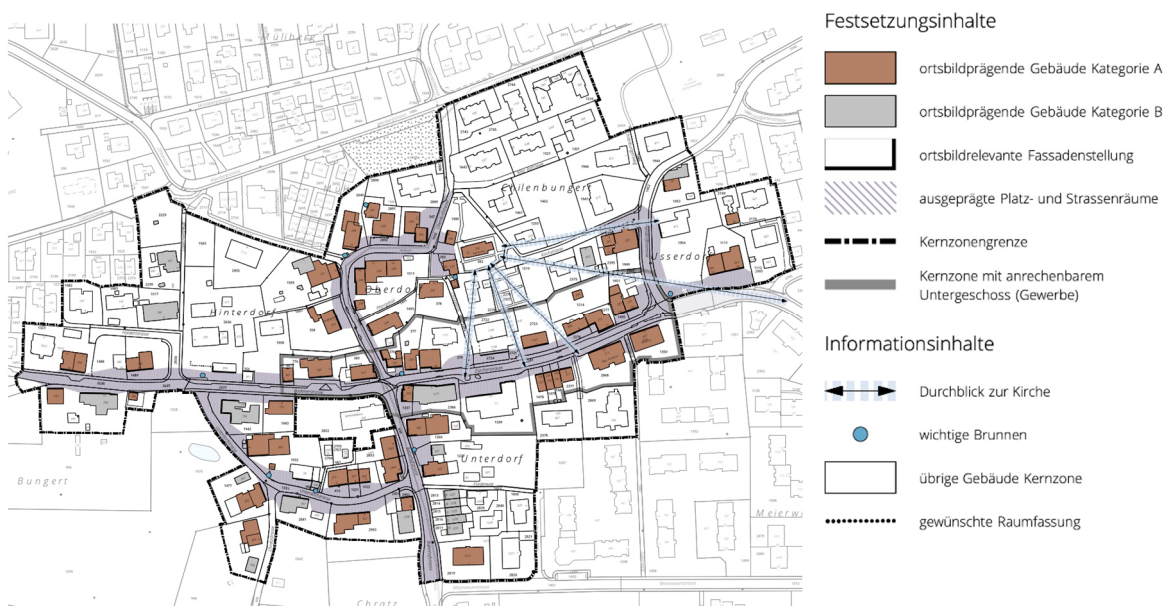


Abbildung 2: Neuer Kernzonenplan

### C Qualitätsvolle Innentwicklung und Siedlungserneuerung steuern

Gemäss den übergeordneten Zielen im Raumplanungsgesetz (RPG) sind die Bauzonen haushälterisch zu nutzen. Die Siedlungen sind in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) und die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 RPG). Die Innenentwicklungsreserven sind dabei konsequent zu mobilisieren (Art. 15 Abs. 4 lit. B RPG). Im Fokus dieser Revision stehen die zentrumsnahen Gebiete der Wohnzone W3/50. Für den Gemeinderat ist insbesondere die etappierte und nachhaltige Quartiererneuerung von hoher Bedeutung, damit Buchs weiterhin als Wohnort attraktiv bleibt. Mit Sonderbauvorschriften wird ein Anreizsystem geschaffen, um die Erneuerung der Quartiere zu steuern. Mit Sonderbauvorschriften werden gut gestaltete Ersatzbauten mit aufenthaltsfreundlichen Freiräumen gefördert. Entscheidet sich ein Grundeigentümer dazu nach den Sonderbauvorschriften zu bauen, kann eine höhere Ausnutzungsziffer realisiert werden und maximal fünfgeschossig gebaut werden. Die zulässige Gesamthöhe der Bauten wird jedoch nicht erhöht. Im Gegenzug müssen die Bauvorhaben hohen Anforderungen genügen (aufenthaltsfreundliche Freiräume und gute Architektur, tiefer Energieverbrauch usw.).

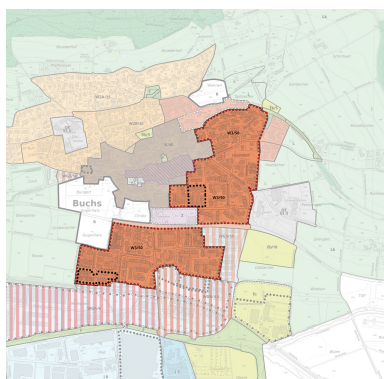


Abbildung 3: Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften

### D Siedlungsdurchgrünung

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Siedlungserneuerung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume unter Druck. Der Gemeinderat will die Quantität und die Qualität von Siedlungsgrünräumen sowie deren Biodiversität erhöht erhalten und verbessern. Daher wird die BZO um mehrere Bestimmungen zur Steigerung der Siedlungsökologie ergänzt (Grünflächenziffer, Spielflächen, Begrünung der Strassenabstände, ökologische Gestaltung des Siedlungsrandes).

## E Umzonung Werkhofareal

Das Werkhofareal wird zusammen mit dem Areal des alten Bahnhofs in eine W3 50 % umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht stellt sicher, dass auf den beiden Arealen ein abgestimmtes und koordiniertes ortsbauliches Konzept entsteht.

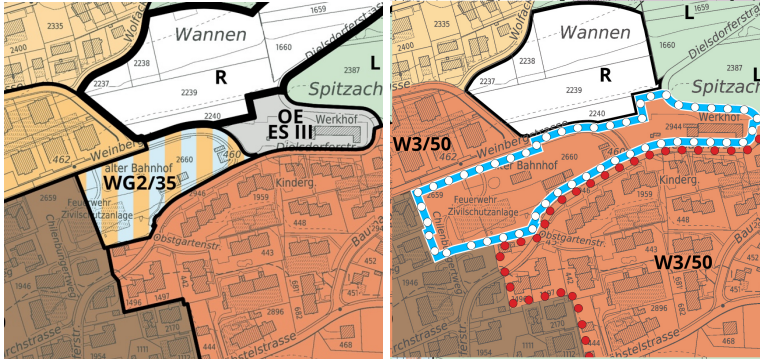


Abbildung 4: Heutige Zonierung      Abbildung 5: Neue Zonierung

## F Gestaltungsplanpflichtgebiete

Zur Sicherstellung einer massgeschneiderten besonders guten ortsbaulichen Lösung wird für folgende Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht in der BZO verankert:

- Gebiet Wüeri (bestehend) / Zone WGA/6 (Mischzone)
- Gebiet Eichstrasse (bestehend) / Zone WGB/4.5 (Mischzone)
- Gebiet Chilbiwiese (neu) / Zone Z (Zentrumszone)
- Gebiet Alter Bahnhof (neu) / Zone W3/50 (Wohnzone)
- Gebiet Cheibenwinkel (neu) / Zone Ec (Erholungszone Pferdesport)

## G Mischzonen (Wüeri West, Mitte, Ost und ehemaliges Areal Blockmetall AG)

In der Vergangenheit wurde auf mehreren Arealen, die der WGA/6 oder WGB/4.5 zugeteilt sind, nur der Wohnanteil realisiert. Aufgrund dieser Erfahrung aus dem Vollzug wird nun in der neuen BZO sichergestellt, dass der Wohn- und Gewerbeanteil gleichzeitig realisiert wird. Neu sind mindestens je 25 % Wohn- und Arbeitsnutzflächen zu erstellen. Neu ist ein Wohnanteil von bis zu 75 % möglich. Im Interesse der Wohnqualität wird die zulässige Baumasse in Abhängigkeit zum Wohnanteil festgelegt (je höher der Wohnanteil, desto tiefer die Baumassenziffer).

## Mitwirkung / öffentliche Auflage

Während der 60-tägigen Auflagefrist wurden 7 Schreiben mit 14 Änderungsanträgen eingereicht. Erfreulich ist, dass die Revisionsvorlage im Grundsatz getragen wird und lediglich Anträge eingereicht wurden, welche die Grundeigentümerinteressen widerspiegeln. Mehrere Anträge beziehen sich auf die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume. Der Gemeinderat verzichtet daher auf die Festlegung von Freiräumen in der BZO und im Kernzonenplan.

Im Rahmen der regionalen Anhörung und kantonalen Vorprüfung haben die Nachbargemeinden, die Planungsregion ZPF und der Kanton zahlreiche Änderungsanträge gestellt. Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht angepasst. Über das Ergebnis des formellen Mitwirkungsverfahrens gibt der Bericht zu den Einwendungen Auskunft (gemäss Aktenauflage).

## Empfehlung des Gemeinderates

Voraussichtlich ab 1. Januar 2021 wird das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft treten. Aus diesem Grund soll die Gemeindeversammlung noch vor der erwähnten Inkraftsetzung über die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung entscheiden. Tut sie das nicht bzw. erfolgt dieses Jahr keine Festsetzung, wird der Kanton einen stattlichen Mehrwertbeitrag für die Umzonung des Werkhofareals in der Grössenordnung von rund 1 Mio. Franken einverlangen.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung die Basis für eine qualitativ ausgerichtete und massvolle Gemeindeentwicklung gelegt wird:

- Der differenzierte Kernzonenplan gewährleistet zusammen mit den flexibilisierten Bestimmungen, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in den historischen Ortskern integrieren. Neu sind auch zeitgemässe architektonische Lösungen möglich.
- Die Sonderbauvorschriften schaffen die Grundlage, dass sich die Wohnquartiere aus den 60er- und 70er-Jahren in guter Qualität erneuern können. Die angemessene zusätzliche Ausnützungsziffer schafft auch einen wirtschaftlichen Anreiz für die Weiterentwicklung der Quartiere.
- Mit Blick auf die nächsten 15 Jahre (Art. 15 Abs. 4 RPG) werden mit dieser Revision gute Voraussetzungen für ein massvolles Wachstum geschaffen.

## Notizen

---



Gemeinde Buchs ZH  
Badenerstrasse 1  
8107 Buchs ZH  
Tel. 044 847 75 00  
[kanzlei@buchs-zh.ch](mailto:kanzlei@buchs-zh.ch)  
[www.buchs-zh.ch](http://www.buchs-zh.ch)