

GEMEINDE



Weisung zur Gemeindeversammlung

Politische Gemeinde Buchs

Donnerstag, 4. Dezember 2025, 19.30 Uhr
im Gemeindesaal

Allgemeine Informationen

Durchführungsort

Die Gemeindeversammlung wird im Gemeinde-
saal, an der Drisglerstrasse 1a, durchgeführt und
beginnt in der Regel um **19.30 Uhr**.



Vorgängig findet um 19.00 Uhr ein Apéro statt, zu dem alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Gemeindeversammlung herzlich eingeladen sind. Der Apéro wird von der Gemeinde offeriert und vom Verein «Turnverein Buchs» organisiert. Zweck des Apéros ist der Informationsaustausch zwischen Behörden und Stimmberchtigten. Daneben können die jeweils durchführenden Vereine, Parteien und Organisationen auch Werbung in eigener Sache machen.

Aktenauflage

Die Akten und das Stimmregister der **Politischen Gemeinde** liegen ab Freitag, **31. Oktober 2025**, im Gemeindehaus (Schalter Einwohnerkontrolle), zur Einsicht auf. Die Weisung zu den Geschäften inkl. weiterer Unterlagen können von der Gemeindewebsite www.buchs-zh.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung bestellt werden.

Schalteröffnungszeiten Gemeindeverwaltung Buchs ZH:

Montag:	08.30 - 11.30 Uhr und 13.30 - 18.30 Uhr
Dienstag:	Vormittag geschlossen / Nachmittag 13.30 – 16.30 Uhr
Mittwoch - 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 Gemeindever-
sammlung gerne zu Verfügung (Tel. 044 847 45 80 oder kanzlei@buchs-zh.ch).

Traktanden

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Politische Gemeinde Buchs	
1. Beschluss über die Auslagerung der Jugendarbeit	4
2. Genehmigung des Budgets für das Jahr 2026 und Festsetzung des Steuerfusses	8
3. Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes Wiesenhofs	14
4. Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes	

A Traktandum 1

Genehmigung eines Kredites von CHF 337'950.00 für die Auslagerung der kommunalen Jugendarbeit während einer Pilotphase, Aufhebung des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2010, Kompetenzdelegation an den Gemeinderat und Genehmigung eines jährlich wiederkehrenden Kredites von CHF 185'000.00 nach Abschluss der Pilotphase.

A Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Durchführung der Pilotphase für die Auslagerung der kommunalen Jugendarbeit wird zugestimmt.
2. Der Kredit von CHF 337'950.00 (inkl. MWST) wird genehmigt.
3. Der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2010 bezüglich Einführung einer kommunalen Jugendarbeit mit eigenem Personal wird mit Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses aufgehoben.
4. Dem Gemeinderat wird der Auftrag und die Kompetenz erteilt, über die definitive Variante der Jugendarbeit nach Abschluss der Pilotphase in eigener Kognition zu entscheiden.
5. Nach Abschluss der Pilotphase wird ein jährlich wiederkehrender Kredit für die Durchführung der Jugendarbeit von Fr. 185'000.00 genehmigt.

B Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Mit grossem Mehr hat der Souverän anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2010 dem Antrag «Einführung einer kommunalen Jugendarbeit mit eigenem Personal zugestimmt. Die Basis lieferte das Jugendkonzept vom Dezember 2009.

Auf Basis des zugrundeliegenden Jugendkonzeptes waren folgende Aufgaben enthalten:

- Aufbau und Führung Jugendtreff
- Altershomogene und/oder genderdifferenzierte Veranstaltungen und Angebote
- Aktive Jugendarbeit bezüglich Prävention- und Krisenintervention auch ausserhalb des Treffpunkts
- Motivation zur Partizipation der Jugendlichen
- Breite Vernetzungsarbeit mit Arbeitsgruppen, Kommissionen und Schulen
- Mitorganisation von und Teilnahme an „Buchser-Events“
- Nach Bedarf aufsuchende Jugendarbeit
- Jährliche Tätigkeitsberichte zuhanden Arbeitsgruppe Jugend Buchs (AJB)
- Öffnung des Treffpunkts für generationenübergreifende Veranstaltungen

Ziel war es, die Buchser Jugendlichen in ihrer Entwicklung und Entfaltung zu fördern und zu unterstützen. Dafür wurde der Jugendtreff geschaffen. Seit der Einführung der Jugendarbeit in Buchs ist der Vandalismus zurückgegangen. Schulleitungen und Schulsozialarbeit arbeiten nutzbringend mit der kommunalen Jugendarbeit zusammen. Es zeigt sich, dass die bisherigen Errungenschaften der Zusammenarbeit zwischen Schule, Sicherheitsdienst und Gemeinde auf den Erhalt einer bestehenden offenen Jugendarbeit angewiesen sind.

In den letzten Jahren hat sich jedoch vermehrt gezeigt, dass die personelle Situation zunehmend zur Herausforderung wird. Der reguläre Treffbetrieb und das Angebot der offenen Jugendarbeit sollen aktuell mit einem Pensum von 60% für eine Jugendarbeiterin oder einen Jugendarbeiter und 50% für einen Mitarbeiter in Ausbildung sichergestellt sein. Es hat sich nun vermehrt gezeigt, dass selbst bei planbaren Absenzen der Treff geschlossen werden musste, da personell keine Ressourcen verfügbar waren. Mit dem Ausscheiden der Jugendarbeiterin ist es nicht gelungen, die Vakanz neu zu besetzen. Zusammenarbeitsanfragen an umliegende Gemeinden bleiben leider erfolglos. Aktuell wird der Treff mit freiwilligen Helfern und Springerlösungen ohne entsprechende sozialpädagogische Ausbildung aufrechterhalten. Einerseits bedeutet dies, dass der Auftrag der kommunalen Jugendarbeit nicht im Umfang des Konzeptes aufrechterhalten werden kann, und andererseits können die Aufgaben nicht durch entsprechend ausgebildetes und erfahrenes Personal wahrgenommen werden.

Um dem Auftrag im Sinne des Souveräns weiter gerecht zu werden, hat die Abteilung Soziales eine Auslagerung an professionelle Anbieter geprüft. Hierfür sollen mittels eines Pilotprojektes über zwei Jahre folgende Fragen geprüft werden:

- Werden die Aufgaben des als Basis zugrunde liegenden Jugendkonzepts im Sinne der offenen Jugendarbeit weitergeführt bzw. weiterentwickelt?
- Wird die Zusammenarbeit und Vernetzung mit lokalen Gremien, Behörden, Schulen, Polizei etc. weiterhin gefördert und weiterentwickelt?
- Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit einem externen Anbieter und der Abteilung Soziales als Auftraggeberin?

Die Ressortvorsteherin Soziales und die Abteilungsleiterin Soziales führten Gespräche mit zwei Anbieterinnen von professioneller Jugendarbeit. Vom Verein Plattform Glattal, Verein für soziale Angebote, lag im August 2025 eine Offerte vor. Diese enthält eine Pilotphase von zwei Jahren enthalten. Der Preis beträgt 337'950 Franken. Er hat auch ein zweites Angebot, mit einer zusätzlichen Stelle eingereicht, welches aber in der vorliegenden Variantenprüfung nicht mehr verfolgt wurde.

Die Offerte bzw. die Leistungsvereinbarung des Vereins Plattform Glattal umfasst eine konstante Zweierpräsenz im Jugendtreff zuzüglich Projektarbeit mit Gruppen, Anlässe und Veranstaltungen. Zusätzlich wird während der Schulferien in der Regel ein spezielles Ferienprogramm angeboten. Außerdem sind im offerierten Leistungsumfang auch Projekte wie das Midnight Move Buchs sowie kleinere Projekte wie z. B. Ausflüge, Weihnachtsmarkt, Buchser-Chilbi, etc. enthalten.

Nach der Evaluierung der beiden Offerten bzw. Leistungsvereinbarungen hat sich ergeben, dass der Auftrag gemäss dem Jugendkonzept und im Sinne des Souveräns mit dem Angebot des Vereins Plattform Glattal besser erfüllt wird. Eine konstante Zweierpräsenz im Jugendtreff soll zwingend eingehalten werden und die Zielsetzungen und Leistungsindikatoren der Dienstleistung der Plattform Glattal decken die Bedürfnisse der Buchser Jugendlichen umfassender ab und entsprechen den Anforderungen gemäss dem Jugendkonzept Buchs.

Neben der professionellen Führung der Jugendarbeit Buchs durch einen externen Anbieter reduziert sich zusätzlich der interne Aufwand wie folgt:

- Gewährleistung Stellvertretungen und Sicherstellung Betrieb bei Absenzen
- Personalführung
- Lohnadministration inklusive Sozialversicherungen

Die effektiven Lohnkosten für die Jugendarbeiterin und den Jugendarbeiter in Ausbildung und die Kosten für den Betrieb des Jugendtreffs betragen im Jahr 2024 rund Fr. 127'000.00. In diesem Betrag nicht enthalten sind die Kosten für die gesamte IT-Infrastruktur und die Aufwände für die Personaladministration inkl. Personalführung.

Zu diesen effektiven Lohnkosten können die Projektkoordinationskosten für das Projekt Midnight-Move-Buchs gerechnet werden, welche mit rund Fr. 4'700.00 separat veranschlagt werden.

Die bezifferbaren Mehrkosten für die probeweise Auslagerung der Jugendarbeit beläuft sich pro Jahr somit auf Fr. 37'275.00.

Erwägungen

Gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung Buchs verfügt der Gemeinderat über die Kompetenz zur Genehmigung von nicht im Budget enthaltenen Ausgaben bis CHF 100'000.00.

Die Auslagerung der kommunalen Jugendarbeit ist nicht im Budget enthalten. Im Budget enthalten sind die Personalkosten für die Jugendarbeit, wenn diese durch eigenes Personal durchgeführt wird. Die Gesamtkosten für die Auslagerung sind zudem höher als die Finanzkompetenz des Gemeinderats für im Budget enthaltene wiederkehrende Aufgaben gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziff. 3 bis zu Fr. 50'000.00, weshalb auch bei Budgetierung der Kosten ab 2026 die Gemeindeversammlung für den Entscheid zuständig ist.

Um den Auftrag gemäss dem von der Gemeindeversammlung ursprünglich genehmigten Konzept erfüllen zu können, ist dieses Pilotprojekt derzeit die einzige verfügbare Möglichkeit. Eine Stellenbesetzung mit den Anforderungen entsprechendem eigenem Personal ist derzeit schwierig umsetzbar. Es sind auf die Stellenausschreibung vom 10. Februar 2025 zwei Stellenbewerbungen eingetroffen, welche jedoch nicht die erforderlichen Qualifikationen ausgewiesen haben.

Gestützt auf die aktuelle Rechtsprechung sind die Voraussetzungen für die Gebundenheit der Ausgabe im vorliegenden Fall nicht erfüllt, da für die Definition des konkreten Auftrags insbesondere die Art und Weise der Auftragserfüllung ein erheblicher Spielraum besteht, auch wenn der Projektumfang sich durch das Konzept definiert, welches von der Gemeindeversammlung als Basis festgelegt worden war.

Die Ausgaben für die Pilotphase liegen daher gemäss Art. 16 Ziff. 4 in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, dem Gemeinderat die Kompetenz zu erteilen, über die Art und Weise der Fortführung der Jugendarbeit nach Abschluss des Pilotprojekts zu entscheiden und die für die Jugendarbeit erforderlichen jährlich wiederkehrenden Kosten zu genehmigen. Die jährlich wiederkehrenden Kosten werden auf Basis des geplanten Pilotprojekts zuzüglich 10 % Reserve für Kostenentwicklung geschätzt.

Konsequenzen einer Ablehnung

Die Kosten des Pilotprojektes sind im beantragten Budget 2026 enthalten. Eine Ablehnung des vorliegenden Antrags hätte zur Folge, dass für die Jugendarbeit weiterhin Fachkräfte auf dem Stellenmarkt gesucht würden. Eine Erhöhung der Stellenprozente für eine gesicherte Stellvertretung wäre dann unumgänglich. Das beantragte Budget 2026 würde um den jeweiligen Betrag bei den Dienstleistungen Dritter entlastet, im Gegenzug müssten ab 2026 die Lohnkosten für den Eigenbetrieb, inkl. neuer Stelle, neu aufgenommen werden. Bis zur Neubesetzung der vakanten Stellen würde die Jugendarbeit mit einem reduzierten Angebot mit Aushilfspersonal ohne fachliche Ausbildung oder allenfalls gar nicht mehr betrieben werden können, abhängig von der Verfügbarkeit von Aushilfskräften. Ebenfalls würde nicht geklärt werden, ob eine Auslagerung für die Gemeinde Buchs vorteilhaft wäre.

C Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Inhaltliche Begründung

Die RPK anerkennt die personellen Schwierigkeiten in der bisherigen Organisation der Jugendarbeit. Der vorgesehene Pilotversuch mit einem professionellen Träger erscheint fachlich nachvollziehbar und kann zur Sicherstellung eines qualitativ stabilen Angebots beitragen.

Die Offerte des Vereins Plattform Glattal bietet eine vreitere Leistungsabdeckung (Zweierpräsenz, Ferienprogramme, Projektarbeit) und entspricht dem ursprünglichen Jugendkonzept besser als das Vergleichsangebot der Stiftung MOJUGA.

Finanzielle Würdigung

Die jährlichen Mehrkosten gegenüber dem Eigenbetrieb betragen rund CHF 37'000.-.

Diese Differenz ist im Verhältnis zum erweiterten Leistungsumfang und zur professionellen Ausführung vertretbar.

Die Kostentransparenz ist grundsätzlich gegeben; die RPK weist jedoch darauf hin, dass die Folgekosten nach der Pilotphase (insbesondere Teuerung, Vertragsverlängerung, allfällige Zusatzprojekte) noch nicht abschliessend beziffert sind.

Kritische Punkte und Widersprüche

Widerspruch zwischen Pilotcharakter und dauerhafter Finanzierung

Der Antrag sieht einerseits eine Pilotphase über zwei Jahre vor, beantragt aber gleichzeitig bereits die Genehmigung eines jährlich wiederkehrenden Kredits von CHF 185'000.-.

Damit wird die Pilotphase faktisch vorweggenommen und deren Ergebnis vorwegentscheidend präjudiziert.

Eine Pilotphase sollte ergebnisoffen durchgeführt werden und erst nach einer qualifizierten Auswertung zur Feststellung einer Dauerlösung führen.

Kompetenzverschiebung zulasten der Gemeindeversammlung

Mit Ziffer 4 des Antrages soll der Gemeinderat ermächtigt werden, nach Abschluss der Pilotphase selbstständig über die definitive Variante der Jugendarbeit zu entscheiden.

Die RPK beurteilt dies kritisch, da damit ein Teil der Entscheidungshoheit der Gemeindeversammlung über eine strategisch und finanziell wesentliche Daueraufgabe abgegeben würde. Die Entscheidung, wonach der Gemeinderat seine Entscheidung nach Abschluss der Pilotphase fällen würde, sind nicht definiert. Ein zukünftiger Entscheid ist damit gegenüber dem Souverän intransparent und lässt Spielraum für Willkür.

Fehlende Erfolgskriterien

Für die Beurteilung des Pilotprojektes fehlen konkrete, messbare Indikatoren (z.B. Nutzung, Zufriedenheit, Wirkung, Vernetzung).

Der vorgesehene Zwischenbericht nach 12 Monaten wird erwähnt, aber es fehlen klare Zielsetzungen sowie damit verbundene Beurteilungskriterien, die eine sachliche Entscheidung über die Zukunft der Jugendarbeit ermöglichen würden.

Formale Unklarheiten

Der Beschluss zur Aufhebung der bestehenden Jugendarbeit (2010) tritt bereits mit Rechtskraft des Pilotbeschlusses in Kraft – noch vor Vorliegen der Ergebnisse.

Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Scheitern des Pilotprojektes die bisherige Struktur rechtlich aufgehoben ist, ohne gesicherte Anschlusslösung.

Schlussfolgerungen der RPK

Die Rechnungsprüfungskommission anerkennt den Handlungsbedarf und den grundsätzlichen Nutzen einer temporären Auslagerung der Jugendarbeit.

Das vorliegende Geschäft ist jedoch inhaltlich und formal nicht widerspruchsfrei ausgestaltet.

Die RPK empfiehlt daher:

- Zustimmung zur Durchführung der Pilotphase über zwei Jahre und zur dafür notwendigen Kreditbewilligung von CHF 337'950.—(inkl. MWST).
- Ablehnung der Ziffern 4 und 5 des Antrags (Kompetenzübertragung und jährlicher Dauer-Kredit), da diese der Logik einer Pilotphase widersprechen.
- Ergänzung der Vorlage um klare Erfolgskriterien und eine transparente Berichterstattung zur Wirkung der Jugendarbeit (quantitativ und qualitativ)
- Nach Abschluss der Pilotphase soll die Gemeindeversammlung auf Basis des Evaluationsberichts erneut über die definitive Organisation und Finanzierung entscheiden.

Gesamtbeurteilung

Die RPK empfiehlt, den Kredit für die Pilotphase zu genehmigen, jedoch die vorgesehene Kompetenzübertragung und die dauerhafte Kreditbewilligung abzulehnen.

Nur so kann der Pilotcharakter gewahrt und eine sachlich fundierte Entscheidungsfindung nach Abschluss der Testphase sichergestellt werden.

D Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ersucht die Gemeindeversammlung, den Anträgen

1. Der Durchführung der Pilotphase für die Auslagerung der kommunalen Jugendarbeit wird zugestimmt.
2. Den Kredit von CHF 337'950.00 (inkl. MWST), zu genehmigen.
3. Der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2010 bezüglich Einführung einer kommunalen Jugendarbeit mit eigenem Personal wird mit Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses aufgehoben.
4. Dem Gemeinderat wird der Auftrag und die Kompetenz erteilt, über die definitive Variante der Jugendarbeit nach Abschluss der Pilotphase in eigener Kognition zu entscheiden.
5. Nach Abschluss der Pilotphase wird ein jährlich wiederkehrender Kredit für die Durchführung der Jugendarbeit von Fr. 185'000.00 genehmigt.

zuzustimmen.

A Traktandum 2

Genehmigung des Budgets 2026, Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2026 sowie Kenntnisnahme des Finanz- und Aufgabenplanes

A Antrag des Gemeinderates

1. Es sei das Budget für das Jahr 2026 mit nachstehenden Eckdaten zu genehmigen:

Erfolgsrechnung

	Budget 2026		Budget 2025	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Präsidiales	2'491'296.05	1'818'024.88	2'195'946.67	1'703'000.00
Finanzen	6'192'665.45	29'879'972.43	5'056'711.88	27'533'952.08
Bau & Werke	4'872'895.80	3'529'718.63	4'672'037.58	3'475'247.01
Sicherheit	5'435'403.48	1'238'200.00	5'250'789.50	1'216'600.00
Soziales	12'092'642.88	7'272'400.00	10'083'253.88	5'463'900.00
Bildung	13'526'724.28	873'312.00	12'932'999.48	799'040.00
	44'611'582.03	44'611'627.94	40'191'739.09	39'788'207.87
Ergebnis	45.91			403'531.22
	44'611'627.94	44'611'627.94	40'191'739.09	40'191'739.09

Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen

	Budget 2026	Budget 2025
Ausgaben	8'829'000.00	8'033'000.00
Einnahmen	645'000.00	1'170'000.00
Nettoinvestitionen	8'184'000.00	6'863'000.00

Investitionsrechnung im Finanzvermögen

	Budget 2026	Budget 2025
Ausgaben	0.00	0.00
Einnahmen	0.00	0.00
Nettoinvestitionen	0.00	0.00

2. Es sei der Steuerfuss der Politischen Gemeinde wird auf 88% (Vorjahr 84%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.
3. Es sei der auf das Budget 2026 abgestimmte Finanzplan zu genehmigen.

B Beleuchtender Bericht

1. Erfolgsrechnung in der Kurzzusammenfassung

Mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 45.91 entspricht das Budget 2026 einer sehr präzisen Punktlandung. Im Ergebnis ist eine Einlage in die finanzpolitische Reserve der Gemeinde im Umfang von Fr. 939'965.00 enthalten.

Aufwand und Ertrag liegen rund 460'000 Franken unterhalb der Jahresrechnung 2024 und um rund 4.4 Mio. Franken höher als das Budget 2025. Wie nachstehend aufgezeigt wird, sind die kostentreibenden Effekte exogen, d.h. von der Gemeinde kaum steuerbar. Die Gemeinde Buchs ZH wächst und mit ihr auch die Anforderungen, denen sie gewachsen sein muss. In dieser Wechselwirkung ist das Budget dennoch ausgeglichen, was ein gutes Indiz dafür ist, dass das Wachstum und deren Nutzen dank einer proaktiven Politik schnell aufeinander abgestimmt werden. Ausgaben und Einnahmen entwickeln sich parallel zueinander.

Eine Herausforderung ergibt sich allerdings aus den Investitionsbedürfnissen. Die Gemeinde verfügt über ein wichtiges Portefeuille an Investitionen, die dringend unterhalten werden müssen. Zeitgleich sind Neuinvestitionen notwendig, sei es, weil der Souverän diese in Auftrag gegeben hat, wie z.B. die Notwohnungen, oder weil die bestehende Infrastruktur den Bedürfnissen der Gemeinde nicht mehr gewachsen ist. Das Ergebnis aus dem Budget wird nicht ausreichen, um die geplanten Investitionen aus dem laufenden Betrieb heraus zu finanzieren.

2. Erfolgsrechnung im Detail

2.1 Präsidiales

Budget 26	Rechnung 24	Abw. +/-	Abw. %
673'271.17	527'740.80	+ 145'530.37	+27.58%

Die Kosten für die Verwaltung bleiben stabil. Für Wahlen und Abstimmungen werden die Kosten etwas höher ausfallen, da im Frühjahr 2026 die Gesamterneuerungswahlen der Gemeindebehörden stattfinden und einige Druckerzeugnisse für zwei Wahlgänge eingerechnet wurden. Die Aufwendungen für den Einsatz von externen Springern werden voraussichtlich deutlich tiefer ausfallen als bisher.

Der Stellenplan im Betreibungsamt und Gemeindeammannamt wurde erhöht, wie dies vom Obergericht des Kantons Zürich verlangt wurde. Diese Massnahme ist aufgrund der stetig steigenden Betreibungszahlen und Konkursfälle notwendig. Im gleichen Zug wird die Zustellung von Betreibungsurkunden durch die Post erfolgen, was wiederum zu Mehrkosten führt. Im Gegenzug ist auch mit wesentlich höheren Gebühren für Amtshandlungen zu rechnen.

Investitionen VV 26	Investitionen VV 25	Abw. +/-	Abw. %
350'000	350'000	0.00	0.00%

Die Pumpptrack-Anlage war für das Jahr 2025 als Investition geplant. Diese wurde aufgrund eines Planungsrückstandes auf das Jahr 2026 verschoben.

2.2 Finanzen

Budget 26	Rechnung 24	Abw. +/-	Abw. %
+23'687'306.98	+22'156'401.08	+1'530'905.90	+6.91 %

Der Stellenplan wurde im Bereich Liegenschaften ausgebaut. Im Vergleich zur Jahresrechnung 2024 reduziert sich der Ressourcenausgleich um 1.41 Mio. Franken. Dies steht in Verbindung zur Steuerfussreduktion um 5%, die für das Jahr 2024 beschlossen wurde. Steuerfuss und Ressourcenausgleich stehen in einem direkten, gleichgerichteten Zusammenhang. Steigt der Steuerfuss steigt auch der Ressourcenausgleich und umgekehrt. Dieser wird mit zweijähriger Verzögerung ausbezahlt. Die Reduktion im Rechnungsjahr 2026 steht daher im Zusammenhang mit dem Steuerfuss von 2024.

Investitionen VV 26	Investitionen VV 25	Abw. +/-	Abw. %
4'205'000.00	3'730'000.00	+475'000.00	+12.73%

Die Investitionen im Jahr 2025 betrafen den Ausbau der Kabelnetzanlage mit einem Fiber-to-the-Home (FTTH) Angebot. Dieses Projekt befindet sich in der Schlussphase. Im kommenden Jahr sind noch Restinvestitionen im Zusammenhang mit Neuanschlüssen und dgl. notwendig. Der Betrieb und die Investitionen der Kabelnetzanlage werden ausschliesslich über den Gebührenhaushalt finanziert.

Ein wesentlicher Teil der Investitionen betrifft den Neubau der Notwohnungen im Umfang von 3.5 Mio. Franken. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben am 29. Juni 2025 einem Gesamtkredit von 5.96 Mio. Franken für den Bau von Notwohnungen für 54 Personen zugestimmt. Die Umsetzung dieses Auftrags beginnt im Jahr 2026.

2.3 Bau + Werke

Budget 26	Rechnung 24	Abw. +/-	Abw. %
1'343'177.15	1'106'060.69	+237'116.48	+21.44 %

Im Bereich Bau & Werke wurden zwei zusätzliche Stellen geschaffen. Im Gegenzug ist mit einer Reduktion der Kosten für externe Springer zu rechnen. Diese wurden unter anderem eingesetzt, um den grossen Arbeitsanfall zu bewältigen.

Die Anschaffung eines Aufsitzmähers sowie die Erweiterung der Weihnachtsbeleuchtung führen ebenfalls zu Mehrkosten.

Investitionen VV 26	Investitionen VV 25	Abw. +/-	Abw. %
2'709'000.00	2'243'000.00	+466'000.00	+20.78%

Wesentliche Investitionen stehen in der Erneuerung von Strassen und Verkehrswegen an. Die Sanierung der Kastellstrasse Ost sowie der Furtbachstrasse (Wüeri Mitte) wird Investitionen von 1.15 Mio. Franken auslösen. Weitere Investitionen in den Unterhalt des Strassen- und Leitungsnetzes führen zu einer Erhöhung der Gesamtinvestitionssumme um 466'000 Franken.

2.4 Ressort Sicherheit

Budget 26	Rechnung 24	Abw. +/-	Abw. %
4'197'203.48	3'914'734.24	+282'469.24	+7.22%

Einerseits ist mit einem reduzierten Aufwand für den Einsatz eines privaten Sicherheitsdienstes zu rechnen. Diese Reduktion ist durch den Zusammenschluss mit der Gemeindepolizei Regensdorf möglich. Netto steigen die Kosten für den Polizeidienst.

Investitionen VV 26	Investitionen VV 25	Abw. +/-	Abw. %
0.00	0.00	0.00	0.00

2.5 Ressort Soziales

Budget 26	Rechnung 24	Abw. +/-	Abw. %
4'820'242.88	4'584'192.57	+236'050.31	+5.15%

Die Ausgaben für die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe (Sozialhilfe) wird gemäss den derzeitigen Trends hochgerechnet. Es ist für das Jahr 2026 mit einem Anstieg von rund 340'000 Franken zu rechnen. Mit dieser Hochrechnung geht auch ein Anstieg im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Krankenkassenprämien bzw. der Abwicklung der Prämienverbilligung einher. Weiter wird für die Unterbringung von zugewiesenen schutzsuchenden Personen aus dem Ausland Wohnraum zu gemietet werden müssen, bis die geplanten Notwohnungen bezugsbereit sind.

Investitionen VV 26	Investitionen VV 25	Abw. +/-	Abw. %
0.00	0.00	0.00	0.00

2.6 Ressort Bildung

Budget 26	Rechnung 24	Abw. +/-	Abw. %
12'653'412.28	12'023'673.50	+629'738.78	+5.24%

Die Lohnsumme des kantonal angestellten Schulpersonals wird durch das Volksschulamt des Kantons Zürich nach einheitlichen Richtlinien festgelegt. Dies geht einerseits mit einer automatischen Stufenerhöhung und weiteren individuellen Lohnerhöhungen einher. Die interne Verrechnung von Mieten für die Benützung der Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen führen ebenfalls zu Mehrkosten.

Investitionen VV 26	Investitionen VV 25	Abw. +/-	Abw. %
920'000.00	540'000.00	380'000.00	+70.37%

Geplant sind, nebst der Erneuerung der ICT-Infrastruktur auch die Projektierung für die Gesamterneuerung des Schulhauses Zihl (Mehrzweckhalle, Turnhalle, Pavillon), die Neugestaltung des Pausenplatzes im Schulhaus Zwingert sowie die Sanierung des Beckens und der Decke im Hallenbad geplant.

3. Erwägungen zum Budget 2026 (inkl. Investitionsrechnung)

Das vorgelegte Budget für das Jahr 2026 ist ausgeglichen. Es beinhaltet eine Einlage in die finanzpolitische Reserve von 939'965.00 Franken. Mit der Reduktion des Steuerfusses im Jahr 2024 fehlen der Gemeinde im kommenden Jahr rund 1.4 Mio. Franken an liquiden Mitteln, um die der Ressourcenausgleich tiefer ausfällt. Der Betrieb der Gemeinde Buchs ZH ist sowohl mit dem heutigen wie auch mit dem beantragten Steuerfuss gesichert. Die Investitionen können allerdings lediglich zu einem kleinen Anteil aus den eigenen Mitteln finanziert werden. Es ist mit einer Zunahme der Fremdverschuldung zu rechnen. Diese Situation wird sich in den kommenden Jahren noch akzentuieren. Nach wie vor verfügt die Gemeinde Buchs ZH über ein beträchtliches Finanzvermögen. Dieses soll nach Möglichkeit entwickelt werden, damit es gute Erträge abwirft und damit es auch zu künftigen Generationen zur Verfügung steht. Eine Veräusserung würde die Finanzierung aus eigenen Mitteln der heutigen Investitionsprojekte möglicherweise lösen. Dieser Weg stünde dann aber künftigen Generationen nicht mehr zur Verfügung und ist nicht im Sinn des Gemeinderates.

Die Einlagen in die strategischen Reserven stehen zur Glättung künftiger Jahresergebnisse im Umfang der Abschreibungen zur Verfügung. Diese Entlastung des Finanzhaushaltes wirkt sich stabilisierend auf den Steuerfuss aus.

Die beantragte Erhöhung des Steuerfusses um 4% auf das Niveau von 2023 zurück hat zur Folge, dass die Einnahmen aus den Steuern höher ausfallen, vor allem aber hat es einen Einfluss auf die höheren Einnahmen aus dem Ressourcenausgleich. In beiden Fällen handelt es sich um Liquidität, welche die Gemeinde nicht auf dem Geldmarkt zu besorgen hat.

4. Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Budget 2026 mit den Eckdaten

1. Erfolgsrechnung

	Budget 2026		Budget 2025	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Präsidiales	2'491'296.05	1'818'024.88	2'195'946.67	1'703'000.00
Finanzen	6'192'665.45	29'879'972.43	5'056'711.88	27'533'952.08
Bau & Werke	4'872'895.80	3'529'718.63	4'672'037.58	3'475'247.01
Sicherheit	5'435'403.48	1'238'200.00	5'250'789.50	1'216'600.00
Soziales	12'092'642.88	7'272'400.00	10'083'253.88	5'463'900.00
Bildung	13'526'724.28	873'312.00	12'932'999.48	799'040.00
	44'611'582.03	44'611'627.94	40'191'739.09	39'788'207.87
Ergebnis	45.91			403'531.22
	44'611'627.94	44'611'627.94	40'191'739.09	40'191'739.09

Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen

	Budget 2026	Budget 2026
Ausgaben	8'829'000.00	8'033'000.00
Einnahmen	645'000.00	1'170'000.00
Nettoinvestitionen	8'184'000.00	6'863'000.00

Investitionsrechnung im Finanzvermögen

	Budget 2026	Budget 2026
Ausgaben	0.00	0.00
Einnahmen	0.00	0.00
Nettoinvestitionen	0.00	0.00

2. Es sei der Steuerfuss der Politischen Gemeinde wird auf 88% (Vorjahr 84%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.
 3. Es sei der auf das Budget 2026 abgestimmte Finanzplan zu genehmigen.
- zuzustimmen.

C Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

1. Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Buchs ZH der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 22. September 2025 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	44'611'582.03
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	30'531'662.94
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-14'079'919.09

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	8'829'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	645'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	8'184'000.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	0.00
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	0.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	0.00

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Buchs ZH zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Buchs ZH unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Änderungsanträge zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission hat zum Budget folgende finanzpolitische Bemerkungen:

1. 16130 «Tagesstrukturen»: Das Elternbeitragsreglement zur KITA-Verordnung ist zu überarbeiten. Das Defizit in diesem Bereich nimmt jedes Jahr zu. Es braucht eine klare Anpassung, damit die Kosten langfristig im Gleichgewicht bleiben.

2. In der Budget- und Finanzplanung fehlt eine nachvollziehbare und langfristige Planung für die gemeindeeigenen Liegenschaften und Investitionen. Eine Gesamtsicht mit Prioritäten und Zeitplan ist auszuarbeiten und auch zu kommunizieren. Daher ist eine Steuererhöhung zu diesem Zeitpunkt verfrüht.
3. Die Planung im Bereich der Not- und Asylunterkünfte ist unzureichend und erscheint unkoordiniert. Die interne Verrechnung der Mietkosten und Mieterträge (inkl. Gemeindeeigenen Liegenschaften) ist intransparent und unvollständig. Die Mehrkosten für eine Übergangslösung wurden in der Planung des neuen Projektes der Not- und Asylunterkünften nicht mitbudgetiert.

Die Rechnungsprüfungskommission hat zum Budget folgende Änderungsanträge:

1. 11011/3064.00 Überbrückungsrenten Fr. 12'960.00 streichen
Die erwähnte Person ist bereits in der Pension
 2. 11030/3130.00 Dienstleistungen Dritter Fr. 12'000.00 streichen
Der Banntag wurde zwei Mal budgetiert
 3. 12030/3401.00 Verzinsung FK Fr. 75'000.00 reduzieren
Ein Zinssatz von 1.5% für Fremdkapital (FK) ist in der aktuellen Lage zu hoch angesetzt.
 4. 12110/3130.00 Dienstleistungen Dritter EO Einnahmen fehlen
Bei Mitarbeitern im Militärdienst müssen auch Erträge durch EO budgetiert werden.
 5. 5060.00 Mobilien Fr. 200'000.00 reduzieren
Es fehlt ein Lebenszykluskonzept. Die aktuellen Geräte haben eine längere Nutzungsdauer, ein vollständiger Ersatz ist nicht erforderlich.
 6. 12080.3894.00 Fr. 939'965.00 reduzieren
Die finanzpolitischen Reserven müssen um den höheren Steuerertrag reduziert werden.
2. Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%) **Fr. 15'999'960.23**

Steuerfuss **84%**

Erfolgsrechnung Zu deckender Aufwandüberschuss Fr. -14'079'919.09

Steuerertrag bei 88%	Fr. 14'079'965.00
Ertragsüberschuss/Aufwandüberschuss	Fr. 45.91

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2026 entgegen des Gemeindevorstands nicht zu erhöhen und auf 84% (Vorjahr 84%) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

D Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ersucht die Gemeindeversammlung, den Anträgen gemäss den oben genannten Erwägungen zuzustimmen.

A Traktandum 3

Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Wiesenhof

A Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Anträgen

1. Der private Gestaltungsplanes Wiesenhof vom 11. Dezember 2008 (genehmigt mit Verfügung Baudirektion Nr. 52 vom 12. April 2011) wird in folgenden Teilen revidiert:
 - a) Gestaltungsplan / Situation 1:1000, datiert 29. August 2025
 - b) Gestaltungsplan-Vorschriften, datiert 29. August 2025
 - c) Bericht nach Art. 47 RPV, datiert 29. August 2025
2. Einwendungen von Dritten im Sinne von § 7 Abs. 3 PBG liegen keine vor.
3. Die Genehmigung der Totalrevision des privaten Gestaltungsplanes Wiesenhof durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Korrekturen/Abänderungen an den erwähnten Teilen des privaten Gestaltungsplanes Wiesenhof in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

zuzustimmen.

B Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage, Verfahrensablauf

Der landwirtschaftliche Betrieb im Wiesenhof ist das Betriebszentrum für die Bewirtschaftung sämtlicher Freilandflächen und Gewächshäuser der Gebr. Meier Gemüsekulturen AG. Der Betrieb ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen und die Produktion konnte massgebend gesteigert werden. Die zur Verfügung stehenden Entwicklungsmöglichkeiten sind in allen Bereichen weitgehend ausgeschöpft. Um den aktuellen und absehbaren Bedarf zu decken, sind zusätzliche gedeckte Flächen für Fahrzeuge und Maschinen, Lagerflächen für landwirtschaftliche Hilfsstoffe, Gehrbinde und Setzlinge, Räume für Mitarbeiter bei der Arbeit sowie Solaranlagen und ein Wärmespeicher zur optimierten Nutzung der Sonnenenergie notwendig. Aus diesen Gründen erarbeitete die Gebr. Meier Gemüsekulturen AG gestützt auf §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) über die eigenen Grundstücke Kat. Nrn. 2755, 2759 und 2893 die vorliegende Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans.

An der Sitzung vom 8. Juli 2024 hat der Gemeinderat dem Entwurf des privaten Gestaltungsplans Wiesenhof formell zugestimmt und damit entschieden die vorgesehenen Erweiterungen des bestehenden privaten Gestaltungsplanes vor dem Souverän zu unterstützen.

Öffentliche Auflage, Anhörung, Vorprüfung

Ebenfalls an der GR-Sitzung vom 8. Juli 2024 wurden die zwischenzeitlich von der Müller Ingenieure AG, Dielsdorf, ausgearbeiteten GP-Akten unterstützend zur Kenntnis genommen und zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet. Gleichzeitig wurde die Abteilung Bau + Werke mit der Durchführung des Anhörungsverfahrens im Sinne von § 7 PBG beauftragt.

Vom 9. Juli 2024 bis zum 8. September 2024 wurden die Revisionsvorlagen, bestehend aus dem Gestaltungsplan / Situation 1:1000, den GP-Vorschriften und dem (erläuternden) Bericht öffentlich aufgelegt. Am 10. Juli 2024 wurden die erwähnten Unterlagen der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung und Stellungnahme eingereicht.

Anlässlich der durchgeführten öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen von Dritten eingereicht. Von den nach- und nebengeordneten Planungsträgern hat im Anhörungsverfahren lediglich die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Dabei wurde vor allem angeregt, dass für das bereits während der Hauptverkehrszeiten über seine Leistungsgrenzen betriebene Strassennetz im Furttal durch das Ausbauvorhaben nicht zu weiterem Zusatzverkehr führt.

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2024 nahm die kantonale Baudirektion zum damals vorliegenden Entwurf ausführlich Stellung. Die Baudirektion verlangte, dass die Gestaltungsplan-Vorlage unter anderem bezüglich der landschaftlichen Einordnung überarbeitet und ergänzt werde. Hinzu kamen Hinweise betreffend Wärmespeicher, Hochwasser- und Objektschutzschutz, Gewässerraum, Vermassung Situationsplan, Sicht- und Freiraumachse, Baumbepflanzung usw. Gleichzeitig wurde empfohlen, den überarbeiteten Gestaltungsplan für eine 2. Vorprüfung nochmals beim Kanton einzureichen.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung sowie diversen Gesprächen mit Vertretern der kantonalen Behörden wurden die erwähnten Revisionsakten überarbeitet. Auf eine zweite Vorprüfung wurde aufgrund der bilateralen Gespräche mit den kantonalen Behörden verzichtet. Am 18. September 2025 wurden die erwähnten Unterlagen durch den GP-Verfasser zur Abnahme des Gemeinderats und zur Verabschiedung an die Gemeindeversammlung eingereicht.

2. *Lage und Zweck des Gestaltungsplanes*

Der Perimeter des Gestaltungsplans «Wiesenhof» hat eine Fläche von 92'679m² und liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets im Südwesten der Gemeinde Buchs ZH. Der Perimeter umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 2755, 2759 sowie Teile der Parzelle Kat.-Nr. 2893. Der Perimeter wird im Norden von der SBB-Linie begrenzt, im Westen durch den Bännengraben und den Golfpark Otelfingen. Im Süden und im Osten ist das Gebiet von der Landwirtschaft umgeben. Grossräumig liegt der Wiesenhof im landwirtschaftlich intensiv genutzten Furttal, etwas westlich der Wohn- und Gewerbezone und der Industriezone von Buchs. Mit der vorliegenden Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes «Wiesenhof» soll den aktuellen und für die kommenden Jahre absehbaren Bedürfnissen des Betriebs Rechnung getragen werden.

3. *Ziel der Teilrevision*

Mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Wiesenhof sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und eine bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung des bestehenden Betriebs geschaffen werden. Die Betriebsabläufe bzw. Anordnung von Produktion, Lager, Aufbereitung sowie der notwendigen Mitarbeiterräume und Unterstände von Fahrzeugen und Maschinen soll optimiert werden. Der Bedarf an nicht erneuerbarer Energie soll durch optimale Nutzung der Sonnenenergie bei gleichzeitiger Steigerung der Produktion reduziert werden.

4. *Wesentliche Änderungen*

Gegenüber dem bestehenden und rechtskräftigen privaten Gestaltungsplanes Wiesenhof aus dem Jahre 2011 sind im Wesentlichen folgende Änderungen vorgesehen:

- Erstellung von drei neuen Remise-Bauten (2065 m²)
- Aufstellung eines Wärmespeichers (Höhe 12m)
- Erstellung einer Photovoltaikanlage
- Erstellung von zusätzlichen ökologischen Ausgleichsflächen (5'700 m²)

5. *Geplantes Vorgehen*

Sofern die Gemeindeversammlung der Planungsvorlage zustimmt und der entsprechende Zustimmungsentscheid rechtskräftig ist, wird umgehend mit der Ausfertigung der Genehmigungsakten begonnen. Anschliessend werden die erforderlichen Unterlagen der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

6. *Schlussbemerkung*

Mit der vorliegenden Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans werden die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen geschaffen, den Betrieb den aktuellen wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen, um im schnelllebigen Umfeld der landwirtschaftlichen Gemüseproduktion bestehen zu können.

C *Schlussbemerkungen*

Aus diesen Gründen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, der Planungsvorlage zuzustimmen.

Notizen

Gemeinde Buchs ZH
Badenerstrasse 1
8107 Buchs ZH
Tel. 044 847 75 00
kanzlei@buchs-zh.ch
www.buchs-zh.ch