

**Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025**

Sitzungszeit 20:00 - 23:05 Uhr

Ort Sport- und Mehrzweckhalle Frohberg

Vorsitz Haltner Christian, Gemeindepräsident

Protokoll Süss Martin, Gemeindeschreiber

Besonderes



Titel	Geschäfte	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Anträge

1. Budget und Steuerfuss 2026
Festsetzung
2. Neubau Bushaltestellen und Freiraumgestaltung Bahnhof Stäfa
Projektierungskredit Fr. 800'000
3. Initiative «Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies»
Erheblicherklärung
4. Initiative «Begegnungszone Quartier Oberhausen»
Erheblicherklärung
5. Seebad Lattenberg, Erneuerung Sprungturm
Bauabrechnung
6. Seebad Lattenberg, Ersatzneubau Kinderplanschbecken
Bauabrechnung



Titel	Einleitung	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Gemeindepräsident Christian Haltner begrüsst in der Einleitung die Stimmberechtigten und Gäste und dankt für das Erscheinen. Speziell begrüsst er Michel Wenzler von der Zürichsee-Zeitung.

Er gibt den Versammlungsbesuchern weiter bekannt, dass

- ordnungsgemäss und termingerecht zur Versammlung eingeladen worden ist und die Aktenaufgabe nach Gemeindegesetz stattgefunden hat;
- die Verhandlung wie üblich zur Unterstützung des Protokolls aufgezeichnet wird;
- Einwendungen gegen die Geschäftsbehandlung und Versammlungsleitung sofort vorgebracht werden müssen und nicht nachträglich geltend gemacht werden können;
- nicht stimmberechtigte Personen auf der Tribüne und entlang der Seitenwand Platz nehmen müssen, und verweist dazu auf die entsprechenden Bestimmungen der Kantonsverfassung;
- wegen feuerpolizeilichen Anforderungen die Bestuhlung unverändert belassen werden muss;
- im Evakuationsfall die Halle durch den nächstliegenden Notausgang zu verlassen ist.

Als Stimmzähler werden von der Versammlung gewählt:

1. Christian Dietz
2. Roger Düggin
3. Monika Ott
4. Eliane Rochaix

Die Zählung der Versammlung ergibt die Anwesenheit von 550 stimmberechtigten Personen.

Gemeindepräsident Christian Haltner erklärt, dass allen Stimmberechtigten die Weisung in Kurzform zugestellt worden ist. Mit dem Bestellatol auf der letzten Seite der Weisung könne jeweils die ausführliche Fassung der einzelnen Geschäfte bei der Gemeindeverwaltung bestellt werden. Auch werden auf der Webseite der Gemeinde Stäfa alle Geschäfte in der Vollversion veröffentlicht.

Auf seine Anfrage hin werden keine Änderungen in der Reihenfolge der Traktandenliste verlangt. Auch werden aus der Versammlung keine Einwände gegen die Stimmberechtigung einzelner Anwesenden erhoben.



Beschluss-Nr.	GDV-2025-29	
Titel	Budget 2026 Politische Gemeinde Festsetzung	
Gesch.-Nr.	2025-81	
Registratur	10	Finanzen
	10.07	Budgets
IDG-Status	nicht festgelegt	
Mitwirkende		
Ausstand		
Versand		
Korrespondenz	Fachbereich Rechnungswesen Tel. 044 928 7574 70, E-Mail: finanzen@staefa.ch	

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

- Das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Stäfa wird mit folgenden Eckwerten genehmigt:

Erfolgsrechnung		
Gesamtaufwand	Fr.	176'118'100
Gesamtertrag	Fr.	167'060'800
Aufwandüberschuss	Fr.	9'057'300
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen		
Ausgaben	Fr.	25'654'000
Einnahmen	Fr.	1'550'000
Nettoinvestitionen (Ausgabenüberschuss)	Fr.	24'104'000
Investitionsrechnung Finanzvermögen		
Ausgaben	Fr.	310'000
Einnahmen	Fr.	0
Nettoinvestitionen (Einnahmenüberschuss)	Fr.	310'000
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	81'000'000

- Der Steuerfuss für das Rechnungsjahr 2026 wird auf 83 % (Vorjahr 78 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.
- Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.



Vorlage in Kürze

Der Gemeinderat hat das Budget 2026 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Bei einem Aufwand von 176,1 Mio. Franken und einem Ertrag von 167,1 Mio. Franken resultiert ein Aufwandüberschuss von 9 Mio. Franken. Weiter beantragt der Gemeinderat eine Steuerfusserhöhung um 5 Prozentpunkte von 78 auf 83 Prozent. Ohne eine solche läge der Aufwandüberschuss im Budget 2026 bei 13,1 Mio. Franken.

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen betragen 24,1 Mio. Franken. Unter Berücksichtigung der Steuerfusserhöhung resultiert im Finanzhaushalt ein Finanzierungsfehlbetrag von 23,2 Mio. Franken, was dazu führt, dass die Investitionsprojekte nur durch die Aufnahme von Fremdkapital realisiert werden können.

Die aktuelle Ertrags- und Aufwandsentwicklung zeigt, dass der Steuerfuss von 78 Prozent nicht ausreicht, damit die Erfolgsrechnung mittelfristig ausgeglichen ist und die Gemeinde ihre Investitionsvorhaben mit einer vertretbaren Verschuldung finanzieren kann. Die vorhandene hohe Liquidität wurde in den letzten Jahren durch die Steuerfussenkungen von 88 auf 78 Prozent und den daraus resultierenden Mindereinnahmen an Steuern bei gleichzeitig hohen Ausgaben in der Investitionsrechnung kontinuierlich abgebaut. Die Kostenentwicklung im Betrieb und der hohe Liquiditätsbedarf bei den Investitionsvorhaben machen deutlich, dass die Steuerfusserhöhung ab dem Jahr 2026 unumgänglich ist. Bereits bei der Ausarbeitung des Budgets 2025 kündigte der Gemeinderat an, dass ab dem Budget 2026 mit einer Steuerfusserhöhung von 5 bis 8 Prozent zu rechnen sei.

Kaum beeinflussbare steigende Kosten bei der Pflegefinanzierung, im Bereich Bildung sowie Hochbau und Tiefbau belasten den Finanzhaushalt. Rund 85 Prozent der Ausgaben im Gemeindebudget sind gebundene Ausgaben oder Positionen, auf welche die kommunalen Entscheidungsträger nur geringe Einflussmöglichkeiten haben. Die alternde Bevölkerung und der wachsende Bedarf an Unterstützungsleistungen führen zu höheren Gesundheitskosten. Im Vergleich zum Budget 2025 steigen deshalb die Ausgaben für die Pflegefinanzierung in den Bereichen Kranken-, Alters- und Pflegeheime sowie in der ambulanten Pflege (Spitex) um 2,6 Mio. Franken.

Aufgrund des substanziellen Investitionsvolumens belasten die daraus resultierenden Abschreibungen in hohem Masse die Erfolgsrechnung. Die Abschreibungen des Verwaltungsvermögens sind mit 12 Mio. Franken veranschlagt und fallen rund 3,2 Mio. Franken höher aus als im Vorjahr.

Die bereits im Jahr 2024 initiierte umfassende Investitionspriorisierung wurde für das Budgetjahr 2026 fortgeführt. Das Ziel der Investitionspriorisierung ist die Verhinderung einer stark ansteigenden Verschuldung. Es werden insbesondere Alternativen zur Finanzierung oder für eine günstigere Erstellung evaluiert. Zudem werden die Vorhaben in der nächsten Planperiode neu beurteilt.

Der Ausblick in der Finanzplanung 2025-2029 wird durch den Ausbau der Infrastruktur geprägt und sieht hohe Investitionsausgaben vor. Die im Finanzplan im steuerfinanzierten Bereich aufgeführten Investitionen mit einer Investitionslast von 112,4 Mio. Franken kommen sukzessive in die Ausführungsphase und lösen einen hohen Liquiditätsbedarf aus. Über die ganze Planungsperiode bis 2029 liegen die Investitionen der steuer- und gebührenfinanzierten Bereiche bei rund 142,6 Mio. Franken. Mit einem um fünf Prozentpunkte höheren Steuerfuss werden in



der Erfolgsrechnung mittelfristig jährliche Defizite von rund 6 Mio. Franken erwartet. Im Steuerhaushalt resultiert mit einer Selbstfinanzierung von 7 Mio. Franken ein Haushaltsdefizit von 95 Mio. Franken. Unter Berücksichtigung des Finanzierungsfehlbetrags der Gebührenhaushalte dürften die verzinslichen Schulden bis ins Jahr 2029 um rund 102 Mio. Franken zunehmen.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Budget und den finanzpolitischen Zielen auseinandergesetzt. Bei der Erstellung des Budgets 2026 sind viele Bedürfnisse zurückgestellt oder gestrichen worden. Es ist darauf hinzuweisen, dass verschiedene Positionen nicht eingespart, sondern lediglich aufgeschoben wurden. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass weitere Einsparungen ohne spürbaren Leistungsabbau nicht möglich sind und eine angemessene Gewährleistung der öffentlichen Aufgaben gefährdet wäre.

Auch mit einer Steuerfusserhöhung muss der Finanzhaushalt der Gemeinde in den nächsten Jahren sehr sorgfältig bewirtschaftet werden. Eine ständige Aufgabe aller Verantwortlichen wird sein, das jährliche Budget auf weitere, vor allem kurz- und mittelfristige Einsparmöglichkeiten zu untersuchen und dem Gemeinderat zum Entscheid zu unterbreiten. Bei einer moderaten Anhebung des Steuerfusses resultiert nach wie vor eine negative Entwicklung wie die Unterfinanzierung des Gemeindehaushalts. Die zukünftige Entwicklung des Finanzhaushalts der Gemeinde wird einerseits von der konjunkturellen Entwicklung und deren Auswirkungen auf die Steuererträge und andererseits von Umfang und Zeithorizont der Investitionsvorhaben abhängen. Der Gemeinderat wird auch in den kommenden Jahren eine konsequente Priorisierung der Investitionen und Massnahmen in der Erfolgsrechnung vornehmen, um die Stabilität des Finanzhaushalts sicherzustellen.



Beleuchtender Bericht

1. Gesamtergebnis

Das Budget 2026 zeigt unter Annahme eines einfachen Gemeindesteuerertrages von 81 Mio. Franken, bei einem Steuerfuss von 83 %, inkl. der gebührenfinanzierten Bereiche, folgendes Ergebnis:

Erfolgsrechnung	Budget 2026	Budget 2025	Abw	in %
Gesamtaufwand	176'118'100	172'168'300	3'949'800	
Gesamtertrag	-167'060'800	-164'770'800	-2'290'000	
Aufwand- (+) Ertragsüberschuss (-)	9'057'300	7'397'500	1'659'800	22%
IR Verwaltungsvermögen	Budget 2026	Budget 2025	Abw	in %
Ausgaben	25'654'000	24'103'000	1'551'000	6%
Einnahmen	-1'550'000	-1'513'000	-37'000	2%
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	24'104'000	22'590'000	1'514'000	7%
Steuerhaushalt	17'950'000	13'460'000	4'490'000	33%
Abwasserbeseitigung	1'850'000	1'100'000	750'000	68%
Abfallwirtschaft	0	0	0	0%
Wasserwerk	2'429'000	3'910'000	-1'481'000	-38%
Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz	1'875'000	4'120'000	-2'245'000	-54%
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	24'104'000	22'590'000	1'514'000	7%
IR Finanzvermögen	Budget 2026	Budget 2025	Abw	in %
Ausgaben	310'000	1'027'000	-717'000	-70%
Einnahmen	0	-5'000'000	5'000'000	0%
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	310'000	-3'973'000	4'283'000	-108%



2. Zusammenfassung

Erfolgsrechnung	Budget 2026	Budget 2025	in %	Rechng 2024
0 Finanzen	-621'600	-1'040'100	40%	-1'090'017.85
1 Allgemeine Verwaltung	6'702'800	6'562'500	2%	5'544'420.58
2 Bildung	38'599'000	36'590'700	5%	34'875'116.86
3 Hochbau und Liegenschaften	5'569'000	4'941'700	13%	1'861'931.23
4 Tiefbau	5'924'000	5'150'100	15%	5'228'216.98
5 Sicherheit	2'280'100	2'133'800	7%	2'102'749.05
6 Kind, Jugend, Familie	5'022'000	4'942'500	2%	4'243'507.68
7 Gesundheit	11'892'400	8'938'400	33%	11'294'667.57
8 Fürsorge	6'566'500	6'985'900	-6%	7'039'280.26
Betriebsergebnis	81'934'200	75'205'500	9%	71'099'872.36
Steuern	-72'876'900	-67'808'000	7%	-74'032'430.60
Wertberichtigungen Gebäude FV	0	0		-12'582'868.05
Ergebnis der ER Steuerhaushalt *	9'057'300	7'397'500		-15'515'426.29
45 Abwasserbeseitigung	1'200'700	1'034'400		1'053'485.94
751 Abfallwirtschaft	-215'200	-73'700		-263'942.50
921 Wasserwerk	685'100	811'200		-1'306'000.62
951 Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz	319'800	920'300		1'202'524.15
952 Elektrizitätswerk - Stromhandel und Übr.	-361'000	-904'300		0.00
Ergebnis der ER Spezialfinanzierungen *	1'629'400	1'787'900	-9%	686'066.97
Ergebnis der ER Gesamthaushalt *	10'686'700	9'185'400		-14'829'359.32
Abschreibungen Sachanlagen VV	12'039'200	8'866'500	36%	9'394'341.83
Einlagen in Legate und Stiftungen FK	8'000	800		2'450.00
Entnahmen aus Legaten und Stiftungen FK	-25'000	-10'000		-109'161.20
Entnahmen aus Vorfinanzierungen	-400'000	0		0.00
Selbstfinanzierung (Cashflow)	935'500	-328'100		24'116'989.95
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	24'104'000	22'590'000	7%	23'173'782.78
Finanzierungsüberschuss (+) -fehlbetrag (-)	-23'168'500	-22'918'100		943'207.17

* Aufwandüberschuss (+) Ertragsüberschuss (-)

Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis (ohne gebührenfinanzierte Bereiche Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft und Gemeindewerke) erhöht sich um 6,7 Mio. Franken (+9 %) von 75,2 auf 81,9 Mio. Franken. Es entspricht, abgesehen von kaum beeinflussbaren steigenden Kosten in den Bereichen Gesundheit, Bildung, Tiefbau und Hochbau, der Vorgabe des Gemeinderats zum Budget 2026. Aufgrund der regen Investitionstätigkeit belasten die daraus resultierenden Abschreibungen der Anlagen in hohem Masse die Erfolgsrechnung. Die Abschreibungen des



Verwaltungsvermögens sind mit 12 Mio. Franken veranschlagt und fallen rund 3,2 Mio. Franken höher aus als im Vorjahr.

Der Sach- und übrige Betriebsaufwand des Gesamthaushalts fällt rund 1,8 Mio. Franken tiefer als im Budget 2025 aus. Der Grund dafür sind vor allem tiefere Aufwendungen für den Stromankauf bei den Gemeindewerken Stäfa.

Der Transferaufwand verzeichnet einen Kostenanstieg von 616'900 Franken im Vergleich zum Vorjahr. Dabei handelt es sich vor allem um diverse Entschädigungen und Beiträge an den Kanton, andere Gemeinden und Zweckverbände. Es sind gebundene Ausgaben, deren Höhe die Gemeinde nicht beeinflussen kann. Der Beitrag, den die Gemeinde an den Finanz- und Lastenausgleich des Kantons einzahlen muss, fällt um rund 2,9 Mio. Franken tiefer als im Vorjahr aus. Die Pflegefinanzierungskosten für Kranken-, Alters- und Pflegeheime sowie die ambulante Krankenpflege (Spitex) steigen dagegen um rund 2,6 Mio. Franken. Weiter fallen diverse Entschädigungen im Bereich Bildung, Asylwesen und Jugendschutz sowie für den Regional- und Agglomerationsverkehr höher aus als im Vorjahr.

Der Personalaufwand des Gesamthaushalts inklusive Gemeindewerke, Alterszentrum und Schule Stäfa beträgt rund 46,3 Mio. Franken und nimmt im Vergleich zum Vorjahresbudget um 989'100 Franken zu. Für das Budget 2026 wird mit einem Teuerungsausgleich von 1 % und individuellen Stufenanstiegen von 0,8 % gerechnet, was insgesamt 746'000 Franken ausmacht. Die Besoldungen im Bereich der Tagesbetreuung der Schule Stäfa steigen aufgrund der zunehmenden Schülerzahlen um 236'500 Franken. Für die Aus- und Weiterbildung sind aufgrund notwendiger Zusatzausbildungen von Quereinsteigenden rund 213'500 Franken mehr budgetiert, dabei entfallen 122'200 Franken auf das Alterszentrum Lanzeln und 91'300 Franken auf die Gemeindeverwaltung inklusive Gemeindewerke und Schule Stäfa.

Die Begründungen zu den wesentlichen Abweichungen des Budgets 2026 zum Budget des Vorjahres erfolgen im Kapitel «Erfolgsrechnung Bereiche».

Steuern

Nach Steuersubjekt bzw. -quellen	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
Einkommenssteuern natürliche Personen	-47'370'800	-43'070'000	-45'411'538.71
Vermögenssteuern natürliche Personen	-15'567'800	-15'020'000	-14'019'955.78
Quellensteuern natürliche Personen	-1'385'000	-1'000'000	-1'057'773.41
Personensteuern	-304'600	-300'000	-304'515.84
Direkte Steuern natürliche Personen	-64'628'200	-59'390'000	-60'793'783.74
Gewinnsteuern juristische Personen	-9'644'600	-8'290'000	-8'448'610.45
Kapitalsteuern juristische Personen	-1'510'700	-2'630'000	-1'685'593.35
Direkte Steuern juristische Personen	-11'155'300	-10'920'000	-10'134'203.80
Direkte Steuern	-75'783'500	-70'310'000	-70'927'987.54



Nach Steuerarten	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
Einfacher Gemeindesteuerertrag	-81'000'000	-79'000'000	-81'216'436.30
Steuerfuss	83%	78%	78%
Steuern Rechnungsjahr	-67'230'000	-61'620'000	-63'348'818.80
Steuern früherer Jahre	-9'188'400	-9'900'000	-7'709'626.15
Aktive Steuerauscheidungen	-1'561'000	-1'500'000	-1'470'938.25
Passive Steuerauscheidungen	3'904'600	3'960'000	3'163'146.90
Quellensteuern	-1'385'000	-1'000'000	-1'057'773.41
Personensteuern	-304'600	-300'000	-304'515.84
Übrige Steuererträge	-19'100	50'000	-199'461.99
Direkte Steuern	-75'783'500	-70'310'000	-70'927'987.54
Tatsächliche Forderungsverluste	100'000	300'000	-9'101.86
011 Allgemeine Gemeindesteuern	-75'683'500	-70'010'000	-70'937'089.40
012 Grundstückgewinnsteuern	-10'000'000	-13'500'000	-15'651'217.20
017 Finanzausgleich	12'806'600	15'702'000	12'555'876.00
01 Steuern	-72'876'900	-67'808'000	-74'032'430.60

Einfacher Gemeindesteuerertrag 100 %

Bei den Steuererträgen geht der Gemeinderat davon aus, dass diese mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter ansteigen werden. Der ins Budget 2026 zu übernehmende einfache Gemeindesteuerertrag von 81 Mio. Franken entspricht der Hochrechnung des laufenden Jahres, Stand Juli 2025.

Für das Budget 2026 beantragt der Gemeinderat eine Steuerfusserhöhung um 5 Prozentpunkte von 78 auf 83 Prozent. Ohne eine Steuerfusserhöhung läge der Aufwandüberschuss im Budget 2026 bei 13,1 Mio. Franken. Die aktuelle Ertrags- und Aufwandsentwicklung zeigt, dass der Steuerfuss von 78 % nicht ausreicht, damit die Erfolgsrechnung mittelfristig ausgeglichen ist und die Gemeinde ihre Investitionsvorhaben mit einer vertretbaren Verschuldung finanzieren kann. Die vorhandene hohe Liquidität wurde in den letzten Jahren durch die Steuerfussenkungen von 88 % auf 78 % und den daraus resultierenden Mindereinnahmen an Steuern bei gleichzeitig hohen Ausgaben in der Investitionsrechnung kontinuierlich abgebaut. Bereits Ende Jahr 2024 mussten 10 Mio. Franken Fremdkapital aufgenommen werden, um die laufenden Verpflichtungen zu decken. Diese Entwicklung schreitet voran, auch im Jahr 2025 wird beträchtliches Fremdkapital zur Deckung des Liquiditätsbedarfs auf dem Kapitalmarkt beschafft. Die verzinslichen Schulden werden bis Ende Jahr 2025 gemäss Hochrechnung auf rund 30 Mio. Franken ansteigen.

Die Kostenentwicklung im Betrieb und der hohe Liquiditätsbedarf bei den Investitionsvorhaben zeigen, dass die Steuerfusserhöhung ab dem Jahr 2026 unumgänglich ist. Bereits bei der Ausarbeitung des Budgets 2025 kündigte der Gemeinderat an, dass es ab dem Budget 2026 mit einer Steuerfusserhöhung von 5 % bis 8 % zu rechnen ist. Auch bei einer moderaten Anhebung des Steuerfusses um 5 % resultiert nach wie vor eine negative Entwicklung wie die Unterfinanzierung des Gemeindehaushalts (Selbstfinanzierungsgrad unter 100 %).



Kaum beeinflussbare steigende Kosten bei der Pflegefinanzierung, im Bereich Bildung sowie Hochbau und Tiefbau belasten den Finanzhaushalt. Ohne eine Steuerfusserhöhung würden die bereits durch die Stimmberechtigten bewilligten und sich in der Umsetzungsphase befindenden grossen Investitionsprojekte sowie das Defizit in der Erfolgsrechnung zu einer ausserordentlich hohen Verschuldung des Gemeindehaushalts führen.

Steuerfuss

	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Politische Gemeinde	83%	78%	78%	78%	80%	88%	88%	88%

Steuern Rechnungsjahr

Die Steuern des Rechnungsjahres für das Budget 2026 betragen 67'230'000 Franken (83 % von 81 Mio. Franken).

Steuern früherer Jahre

Die Budgetierung der Beträge für die Steuern früherer Jahre orientiert sich am Durchschnitt der letzten drei Rechnungsergebnisse (9,2 Mio. Franken).

Aktive und passive Steuerauscheidungen

Die Budgetierung der Beträge der aktiven Steuerauscheidungen von 1,56 Mio. Franken und passiven Steuerauscheidungen von 3,9 Mio. Franken wird auf den Durchschnitt der letzten fünf Rechnungsergebnisse abgestellt.

Grundstückgewinnsteuern

	Budget 2026	HR 2025	JR 2024	JR 2023	JR 2022
Grundstückgewinnsteuern	10'000'000	12'000'000	15'651'217	9'241'899	21'227'824

Die Grundstückgewinnsteuern von 10 Mio. Franken für das Budget 2026 entsprechen dem Durchschnitt der letzten zehn abgeschlossenen Jahre 2015 bis 2024. Bei der Berechnung werden das beste und das schlechteste Rechnungsergebnis eliminiert und die aktuelle Entwicklung mit einer sinkenden Anzahl an Handänderungen berücksichtigt.

Finanzausgleich, Ressourcenabschöpfung 2026

	Budg 2026	Budg 2025	JR 2024	JR 2023	JR 2022
Zahlungen Finanzausgleich	12'806'600	15'702'000	14'375'387	14'375'387	16'706'510
Basis Steuerkraft absolut 2020					85'452'388
Basis Steuerkraft absolut 2021				84'842'478	
Basis Steuerkraft absolut 2022			83'833'069		
Basis Steuerkraft absolut 2023		90'695'144			
Basis Steuerkraft absolut 2024	90'275'472				
Einwohner	15'280	15'100	15'124	15'059	14'887
Relative Steuerkraft	6'002	6'006	5'969	6'023	5'631

Mit Verfügung des Gemeindeamtes vom 29. August 2025 wurde für die Gemeinde Stäfa für das Jahr 2026 eine Ressourcenabschöpfung von 12'806'575 Franken festgesetzt. Die relative Steuerkraft 2024 beträgt 5'969 Franken (Vorjahr 6'023 Franken), das Kantonsmittel der relativen Steuerkraft, ohne Stadt Zürich, liegt bei 4'301 Franken (Vorjahr 4'096 Franken).

*Selbstfinanzierungsgrad*

	Budg 2026	Budg 2025	JR 2024	JR 2023	Ø
Selbstfinanzierung (Cashflow)	935'500	-328'100	24'116'990	-630'076	6'023'579
Nettoinvestitionen VV	24'104'000	22'590'000	23'173'783	12'513'760	20'595'386
Finanzierungsüberschuss	-23'168'500	-22'918'100	943'207	-13'143'836	-14'571'807
Selbstfinanzierungsgrad	4%	-1%	104%	-5%	29%

Anteil der Nettoinvestitionen, die aus eigenen Mitteln finanziert werden können.

Richtwerte	
> 100 %	ideal
80 - 100 %	gut bis vertretbar
50 - 80 %	problematisch
< 50 %	ungenügend

Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zum Abbau der Substanz bzw. zur Aufnahme von Fremdkapital.

3. Erfolgsrechnung*Erfolgsrechnung, Bereich 0, Finanzen (ohne Steuern)*

	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	in %
0 Finanzen	-621'600	-1'040'100	418'500	40%

Zinsen (021)

Der Netto-Zinsertrag des Vorjahres wird zum Netto-Zinsaufwand im Budget 2026. Es werden keine Zinseinnahmen mehr aus Festgeldanlagen generiert, da die Gemeinde keine Finanzanlagen tätigen kann. Im Gegenteil – es entsteht Zinsaufwand für die Bewirtschaftung des kurz- und langfristigen Fremdkapitals, welches auf dem Kapitalmarkt beschafft wird, um finanzielle Verpflichtungen zu decken.

Die vorhandenen flüssigen Mittel der Gemeinde reichen nicht aus, um laufende Verbindlichkeiten zu decken und die Realisierung von Investitionsprojekten sicherzustellen.

Finanzbeiträge (07)

Die Beiträge im Bereich Bibliotheken und Literatur sind 178'900 Franken höher als im Vorjahr budgetiert, da die Bibliothek Stäfa in den Jahren 2025-2027 modernisiert wird. Das Untergeschoss der Bibliothek wird zu einem Lern- und Aufenthaltsbereich für Jugendliche umgestaltet. Im Jahr 2026 sind die Anpassung der Regalsysteme, eine flexible Raumgestaltung mit Sitzinseln und Arbeitsplätzen, die Neuausrichtung der Theke, ein Bereich für Kindermedien mit altersgerechten Regalen sowie die Einführung von Selbstverbuchungs- und digitalen Rückgabestationen geplant.

Der Beitrag an das Museum zur Farb Stäfa fällt ab dem Jahr 2026 um 30'000 Franken höher aus. Die Gemeindeversammlung hat am 16. Juni 2025 der Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags von bisher 110'000 Franken auf neu 140'000 Franken für die Jahre 2026-2030 zugestimmt.



Finanzbeiträge Banken und Versicherungen (086)

Die Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank an die Gemeinden erfolgt im Verhältnis zur Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss Orientierungsschreiben des Gemeindegamts 2025 kann im Budget 2026 mit einem Betrag von zirka 105 Franken pro Einwohnerin und Einwohner gerechnet werden.

Erfolgsrechnung, Bereich 1, Allgemeine Verwaltung

	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	in %
1 Allgemeine Verwaltung	6'702'800	6'562'500	140'300	2%

Der Aufwand für Drucksachen und Publikationen im Zusammenhang mit Wahlen und Abstimmungen im Bereich Legislative (101) wurde aufgrund der anstehenden Gesamterneuerungswahlen der Gemeindebehörden 2026-2030 um 14'000 Franken höher budgetiert.

Für diverse anwaltliche Leistungen im Bereich Exekutive (102) wurden zusätzlich 30'000 Franken budgetiert. Diese Anpassung entspricht dem durchschnittlichen effektiven Aufwand der letzten Jahre.

Die Gemeindeversammlung hat am 27. November 2023 die Einzelinitiative «Stäfa wird Energiestadt Gold» für erheblich erklärt und den Gemeinderat mit der Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage beauftragt. Die bis anhin angefallenen Aufwendungen für diverse Beratungen und Abklärungen im Zusammenhang mit dem Label Energiestadt Gold wurden unter Kostenstelle 103 «Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung» budgetiert und verbucht.

Ab dem Budgetjahr 2026 werden die Informations- und Kommunikationstechnologiekosten (ICT) nicht mehr gesamthaft unter der Kostenstelle 119 «Informatik Verwaltung», sondern in denjenigen Bereichen ausgewiesen, in welchen die entsprechenden ICT im Einsatz sind. Die Software- und Lizenzkosten sowie der IT-Support im Zusammenhang mit der Rechnungsführung und dem Steuerbezug werden neu in der Kostenstelle 110 «Finanz- und Steuerverwaltung» abgebildet. Aus diesem Grund nehmen die Kosten bei der Finanz- und Steuerverwaltung um 196'000 Franken im Vergleich zum Vorjahresbudget zu.

Im Jahr 2026 ist eine extern durchgeführte Inventaraufnahme für Versicherungszwecke geplant, dafür wurden 15'000 Franken ins Budget aufgenommen.

Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit dem Steuerbezug wurden an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, was zu höheren Betriebskosten, tieferen Einnahmen aus Bezugsentschädigungen vom Kanton und von den Kirchgemeinden führt.

Der Bereich Allgemeine Dienste (111) schliesst im Vergleich zum Vorjahr um 367'900 Franken besser ab. Der Hauptgrund dafür sind tiefere Besoldungen infolge Verschiebungen zwischen einzelnen Kostenstellen innerhalb des Bereichs 1 «Allgemeine Verwaltung».

Im Bereich Allgemeine Dienste sind Mehrkosten von 37'000 Franken für die Aus- und Weiterbildung des Personals sowie für die Personalwerbung budgetiert. Diese entstehen durch Zusatzausbildungen von Quereinsteigenden und dem geplanten Ersatz einer Schlüsselfunktion.

Die Fachstelle Nachhaltigkeit (113) plant mit einem um rund 46'000 Franken tieferen Aufwand als im Budget 2025. Einige innerhalb der Nachhaltigkeitsstrategie der Gemeinde angesiedelte Projekte konnten mehrheitlich abgeschlossen werden.



Das Budget des Betriebsamts Pfannenstiel der Gemeinde Männedorf (114) weist einen Ertragsüberschuss von 14'600 Franken zu Gunsten der Gemeinde Stäfa aus. Im Vorjahr wurde ein Ertragsüberschuss von 5'500 Franken budgetiert.

Das Zivilstandsamt der Gemeinde Männedorf (117) rechnet mit einem Kostenanteil von 98'800 Franken der Gemeinde Stäfa, was zu Mehrkosten von 8'200 Franken führt.

Im Bereich der Einwohnerdienste (118) sind die Gebühreneinnahmen für Amtshandlungen 20'000 Franken höher als im Vorjahr budgetiert, diese entsprechen der Hochrechnung des laufenden Geschäftsjahres.

Der Bereich Informatik Verwaltung (119) verzeichnet einen Kostenanstieg von 72'600 Franken. Neu werden alle ICT-Kosten, welche keinem konkreten Verwaltungsbereich zugeordnet werden können (wie Nutzung von externen Rechenzentren und Speicherlösungen, Hosting, allgemeiner Support und Wartung) oder welche alle Verwaltungsbereiche betreffen (wie Bürosoftware, Betriebssystem-Software und Multifunktionsgeräte), im Bereich Informatik Verwaltung ausgewiesen. Der allgemeine Trend zur Digitalisierung und digitalen Geschäftsführung wirkt sich zusätzlich auf die Kosten aus. Im Budget enthaltene Ausgaben, die zusätzliche Kosten verursachen, sind beispielsweise Software und Inhalte zur Mitarbeiterschulung für die Cyber Security Awareness, ein Controlling-Cockpit und die bessere Nutzung von MS-Teams.

Die übrigen Bereiche weisen gegenüber dem Budget des Vorjahres keine wesentlichen Abweichungen aus.

Erfolgsrechnung, Bereich 2, Bildung

	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	in %
Schule	31'010'800	30'063'600	947'200	3%
Schulliegenschaften	7'588'200	6'527'100	1'061'100	16%
2 Bildung	38'599'000	36'590'700	2'008'300	5%

Besoldungen

Die Löhne – kommunal und kantonal, inkl. Sozialleistungen – fallen rund 774'900 Franken höher aus als im Budgetjahr 2025. Beim kantonal angestellten Personal wurden 0,3 % der Lohnsumme für die Teuerung und 0,8 % für individuelle Lohnerhöhungen berücksichtigt. Die anfallenden Aufwendungen für Stufenanstiege werden aus dem Rotationsgewinn finanziert. Für Einmalzulagen wurde nichts vorgesehen. Beim kommunal angestellten Personal wurden 1 % für die Teuerung und 0,6 % für individuelle Lohnerhöhungen (Stufenanstiege) budgetiert.

Die Erhöhung der Lohnsumme ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- die Gesamtschülerzahl ist gegenüber der Budgetierung 2025 leicht angestiegen
- in der Unterstufe wird per Sommer 2025 eine zusätzliche Klasse eröffnet
- es wurde die Eröffnung eines weiteren Kindergartens im Sommer 2025 berücksichtigt
- die Vollzeiteinheiten (VZE) im pädagogischen Bereich sind gegenüber Budget 2025 um 2,66 VZE angestiegen
- die Schülerzahlen in den Tagesstrukturen steigen
- die meisten Lehrerstellen wurden mit ausgebildeten Personen besetzt



Für Aus- und Weiterbildungen des Personals der Schule Stäfa wurden insgesamt 35'000 Franken mehr budgetiert als im Vorjahr, weil das Projekt Limita und Gewaltprävention regelmässige Weiterbildungen erfordert und mehr Personen an der Schule angestellt sind. Zudem wurden die Kosten für die Weiterbildung betreffend die Datensicherheit berücksichtigt.

Kindergarten (200), Primarstufe (210) und Sekundarstufe (211)

Gemäss der Rechnungslegung müssen die Aufwendungen für die Integrierte Sonderschulung in der Verantwortung der Regelschule, Integrative Förderung, Begabtenförderung, Deutsch als Zweitsprache-Unterricht, Nachhilfe und Logopädie-Unterricht sowie Therapien in den entsprechenden Schulstufen ausgewiesen werden. Dies wird erstmals im Budget 2026 abgebildet und führt zu einer Umlagerung der Kosten von der Kostenstelle 220 «Sonderschulen» in die einzelnen Schulstufen.

Aufgrund der leicht steigenden Schülerzahl erhöht sich der Aufwand für Lehrmittel über alle Schulstufen um rund 30'000 Franken im Vergleich zum Vorjahresbudget.

Bei der Anschaffung von Apparaten, Maschinen und Geräten sowie übrigen nicht aktivierbaren Anlagen reduzieren sich die Ausgaben um insgesamt 98'100 Franken. Im Vergleich zum Vorjahr wurden keine Ausgaben ausserhalb der Pauschalen bewilligt.

Die Vorbereitungskurse für die Prüfungen ins Gymnasium werden mehrheitlich durch einen externen Dienstleister erteilt und bei Elterngesprächen müssen vermehrt Übersetzer beigezogen werden, was zu einem Kostenanstieg bei den Dienstleistungen Dritter von rund 24'000 Franken führt.

Für das Budgetjahr 2026 sind sieben Klassenlager der Primarschule und fünf Klassenlager der Sekundarstufe sowie die sechs Sprachlager der Sekundarstufe geplant. Der Kinderparcours, der alle zwei Jahre im Rahmen der Prävention mit der Organisation Limita durchgeführt wird, wurde mit einem Aufwand von 8'000 Franken berücksichtigt. Für Exkursionen, Schulreisen und Lager fallen Mehrkosten von insgesamt 44'400 Franken an.

Die Anmeldungen an Berufsvorbereitungsschulen sowie die Beiträge an Kunst- und Sport-schulen sind aktuell deutlich höher als im vergangenen Jahr. Die Mehrkosten im Budget 2026 belaufen sich auf 120'500 Franken. Das Schulgeld für das Langzeitgymnasium reduziert sich aufgrund der sinkenden Schülerzahlen wiederum um 115'500 Franken.

Tagesbetreuung (213)

Die Angebote der Tagesstrukturen werden von den Eltern und Schülern sehr geschätzt. Die Nachfrage ist aktuell höher als die vorhandene Kapazität bei Betreuungsräumen und der Verfügbarkeit von Personal.

Die Lohnkosten inklusive Sozialleistungen steigen aufgrund der zunehmenden Schülerzahlen um 264'900 Franken und das Budget für Lehrmittel erhöht sich um 3'900 Franken. Der Aufwand für Catering und Einkauf von Lebensmitteln steigt ebenfalls um 65'000 Franken.

Der Standort Tränkebach soll ausschliesslich für die Betreuung zur Verfügung stehen. Anschaffungen wie zusätzliches Geschirr, Einrichtungsmöbel, Servicewagen etc. wurden im Budget 2026 berücksichtigt, was zu zusätzlichen Ausgaben von 7'000 Franken führt.



Die Subventionen bzw. die Reduktion von Elternbeiträgen wird ab dem Budget 2026 in einem separaten Konto ausgewiesen, um mehr Transparenz zu schaffen. Bei den Elternbeiträgen werden Mehreinnahmen von 261'400 Franken erwartet.

Musikschulen (214)

Der Beitrag der Schule an die Musikschule Stäfa (MSS) steigt im Budget 2026 um 115'100 Franken.

Volksschule, Sonstiges (218)

Im Bereich Volksschule, Sonstiges steigen die Gesamtkosten im Vergleich zum Vorjahr um 15'600 Franken.

Die Entschädigung an das Amt für Jugend- und Berufsberatung, für die Verkehrsinstruktionen und Veloprüfung der Kantonspolizei von 15'000 Franken werden neu im Budget 2026 aufgenommen. Die steigende Schülerzahl in den Skilagern generiert zudem einen Mehraufwand von 16'000 Franken. Die Ausgaben für Schülertransporte sinken dagegen um 25'000 Franken.

Der Planungswert für den Leistungsbezug des Schulpsychologischen Beratungsdiensts (SPBD) erhöht sich von 200 auf 220 Franken pro Stunde, was für die Schule Stäfa zu Mehrkosten von 28'000 Franken führt.

Schulverwaltung (219)

Der Besoldungsaufwand steigt infolge der bewilligten Stelle im Rahmen der Digitalisierung. Neu ist die Fachstelle Sonderschulung im Besoldungsaufwand der Schulverwaltung enthalten.

Das Budget 2026 für den Kommunikationsaufwand ist aufgrund des erfolgten Anbieterwechsels rund 23'000 Franken tiefer im Vergleich zum Vorjahr.

Sonderschulen (220)

Die Aufwendungen für die Integrierte Sonderschulung, deren Verantwortung die Regelschule, Integrative Förderung, Begabtenförderung, Deutsch als Zweitsprache Unterricht, Nachhilfe und Logopädie-Unterricht sowie Therapien beinhaltet, werden ab dem Budget 2026 in den entsprechenden Schulstufen ausgewiesen. Im Bereich Sonderpädagogik werden nur noch die Kosten für externe Sonderschulen und Massnahmen für externe Schülerinnen und Schüler verbucht. Die verbleibende Nettoaufwand reduziert sich gegenüber dem Budget 2025 um 19'000 Franken.

Schulliegenschaften (217, 231-237)

Im Bereich Schulliegenschaften steigen die Kosten im Vergleich zum Budget 2025 um 1'061'000 Franken. Die Personalkosten inkl. Sozialleistungen für die Hauswartung von insgesamt 2'359'100 Franken wurden durch die Schulverwaltung erhoben.

Für den gesamten Unterhalt von Schulliegenschaften und deren Grundstücken, inklusive Abschreibungen und unter Berücksichtigung von Rückerstattungen, ist ein Nettoaufwand von insgesamt 4'922'500 Franken budgetiert. Das sind 867'600 Franken mehr als im Vorjahr. Der Hauptgrund für den Mehraufwand sind die Abschreibungen der Investitionen, welche aufgrund vermehrter Sanierungen und Neubauprojekte der Schule die Erfolgsrechnung wesentlich belasten. Der Aufwand für Abschreibungen steigt im Vergleich zum Vorjahresbudget um 1'156'200 Franken, dieser entfällt hauptsächlich auf die Schuleinheiten Beewies und Kirchbühl Nord (Erstellung Modulbauten) sowie die durch die Schulverwaltung im Jahr 2025 neu bezogene, kernsanierte Liegenschaft an der Goethestrasse 6.



Aus der Vorfinanzierung der Schulraumentwicklung ist im Budget 2026 eine Entnahme zur Deckung der Abschreibungen für die Modulbauten im Gesamtumfang von 400'000 Franken vorgesehen.

Die Einnahmen aus der Vermietung der Schulliegenschaften und Einspeisevergütungen für Strom aus Photovoltaikanlagen wurden mit 104'800 Franken im Budget 2026 berücksichtigt.

Der Liegenschaftenunterhalt 2026 umfasst laufenden Unterhalt, planmässige Wartungen gemäss Hersteller- und Normvorgaben sowie punktuelle Instandsetzungen und Instandhaltungen an Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Innenräumen. Damit wird die Betreiberverantwortung in Bezug auf Sicherheit, Verfügbarkeit und Rechtskonformität wahrgenommen. Nachfolgend sind die Arbeiten je Schuleinheit zusammengefasst.

Schuleinheit Beewies (231)

In der Kostenstelle «Schuleinheit Beewies» sind Aufwendungen für den laufenden Unterhalt und für diverse Serviceverträge budgetiert. Geplant sind unter anderem: Ersatz einzelner Storen, Ersatz der Beleuchtungsanlagen, Modernisierung der Gonganlage, Wartung und Erneuerung an Eingangstüren sowie punktuelle Malerarbeiten an Türen und Fassaden. Zusätzlich vorgesehen sind eine einheitliche Gebäudebeschriftung und kleinere Ausstattungen wie eine Magnetwand im Singsaal. Bei den Aussenanlagen sind Unterhaltsarbeiten an Umgebung, Entwässerung und am Spielplatz eingeplant. Glasfasererschliessungen wurden ebenfalls ins Budget 2026 aufgenommen.

Schuleinheit Kirchbühl Nord (232)

Neben laufendem Unterhalt und Serviceverträgen sind Instandsetzungen an Storen, der Einbau einer zusätzlichen Tür beim Pavillon sowie Malerarbeiten im Mikado vorgesehen. Weitere Arbeiten betreffen die Instandsetzung der WC-Anlagen inklusiv Trennwänden, den Ersatz von Bodenbelägen im Mikado sowie Beschriftungen im Korridor. Unterhalt an Umgebung, Plätzen und Entwässerung ist ebenfalls budgetiert. Zusätzlich werden die Spielplätze turnusgemäss inspiziert und die aufgrund der Inspektionen erforderlichen Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Das Schulhaus Kirchbühl Nord wird mit Glasfaserkabel erschlossen.

Schuleinheit Kirchbühl Süd (233)

Zusätzlich zu laufendem Unterhalt und Serviceverträgen werden Sicherheitsanforderungen an Turnhallentoren umgesetzt, die Gonganlage modernisiert sowie Garderobenbereiche instandgesetzt und ergänzt (Böden, Anstriche, Bänke, Einbauschränke). Des Weiteren sind der Ersatz einzelner Storen und kleinere Sanitärarbeiten vorgesehen. Bei den Aussenanlagen werden Unterhaltsarbeiten an Umgebung und Entwässerung vorgenommen. Die Spielplätze werden turnusgemäss inspiziert und notwendige Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Auch Glasfaseranschlüsse sind im Budget 2026 eingerechnet.

Schuleinheit Moritzberg (234)

Im Budget 2026 sind Ausgaben für laufenden Unterhalt, Serviceverträge sowie Arbeiten an Sonnenstoren, diverse Malerarbeiten und die Modernisierung der Gonganlage geplant. Zusätzlich sind der Ersatz einer Turnhallentür und Sicherheitsnachrüstungen an Turnhallentoren (BFU-Anforderungen) vorgesehen. Auch Unterhaltsarbeiten an Umgebung, Plätzen und Entwässerung sind im Budget 2026 berücksichtigt. Kleinere technische Ergänzungen wie der Einbau eines Wasserfilters sowie die Glasfasererschliessung werden umgesetzt. Der Fallschutz des Spielplatzes wird erneuert und das Biotop saniert.



Schuleinheit Obstgarten (235)

Vorgesehen sind laufende Unterhaltsarbeiten und vertragliche Serviceleistungen. Dazu gehören Arbeiten an Dach, Lüftung, Heizung, Notstromanlagen, Entwässerung und technischen Anlagen, Reparaturen an Sonnenstoren sowie Instandsetzungen in den Sanitärbereichen des Gemeindesaals. Ebenfalls geplant sind Arbeiten wie die Modernisierung der Gonganlage, Fugenerneuerungen, diverse Malerarbeiten und der Ersatz von Bodenbelägen. Zusätzlich sind Fensterreinigungen durch Dritte in der Turnhalle und in den Treppenhäusern vorgesehen.

Schulverwaltung Goethestrasse 6 (237)

Für die neu bezogene Liegenschaft an der Goethestrasse 6 sind Ausgaben für den laufenden Unterhalt, periodische Wartungen sowie die Klimatisierung des Serverraums budgetiert.

Erfolgsrechnung, Bereich 3, Hochbau und Liegenschaften

	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	in %
3 Hochbau und Liegenschaften	5'569'000	4'941'700	627'300	13%

Liegenschaften des Finanzvermögens (30)

Für die Liegenschaften des Finanzvermögens wird ein Nettoaufwand von 520'300 Franken budgetiert – 111'300 Franken weniger als im Vorjahr. Der Hauptgrund dafür sind im Allgemeinen tiefere Aufwendungen für den Liegenschaftenunterhalt und gleichzeitig steigende Einnahmen aus Mietzinsen. Der Ertrag aus Liegenschaften des Finanzvermögens (Mietzinse, Baurechtszinse und Rückerstattungen) ist mit 1'704'800 Franken budgetiert und fällt somit 94'200 Franken höher als im Vorjahr aus. Der Hauptgrund für die höheren Einnahmen sind Mietzinsanpassungen, welche im Vorjahresbudget nicht mehr berücksichtigt werden konnten.

Der Unterhalt im Finanzvermögen umfasst laufende Unterhaltsmassnahmen, periodische Wartungen und Kontrollen sowie Instandhaltungen zur Sicherstellung von Betrieb, Sicherheit und Werterhalt. Dazu zählen Umgebungspflege und Grünarbeiten, Kontrollen der Gebäudehülle, Elektrokontrollen sowie Serviceleistungen an Heizung, Lüftung und Lift. Je nach Objekt erfolgen punktuelle Erneuerungen und Ersatzbeschaffungen, wie etwa Elektroboiler, Teile der Wasserverteilung oder Modernisierung der Beleuchtungsanlagen. Zudem werden veraltete Schliessanlagen ersetzt. Spielplätze werden turnusgemäss inspiziert und kleinere Mängel behoben. Mieteranteile an Serviceleistungen und Nebenkosten werden gemäss Mietverträgen verrechnet und als Rückerstattungen abgebildet.

Verwaltungsliegenschaften (33)

Der budgetierte Nettoaufwand der Verwaltungsliegenschaften beträgt im Budget 2026 insgesamt 3'662'100 Franken – 750'600 Franken mehr als im Vorjahr.

Im Vordergrund stehen werterhaltende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen, darunter Malerarbeiten, Rissanierungen, Deckeninstandsetzungen, die periodische Pflege von Holzfassaden sowie Arbeiten an Storen und Beschattungen. Ergänzend erfolgen bedarfsorientierte Eingriffe an der Haustechnik wie Beleuchtungsersatz sowie Ersatz und Unterhalt von Abwasserpumpen. Schliessanlagen werden bedarfsgerecht modernisiert, Türen und Tore gewartet. Die Spielplätze werden turnusgemäss inspiziert; notwendige Unterhaltsarbeiten (z. B. Fallschutz, Kleinreparaturen) werden ausgeführt. Reinigungen durch Dritte sowie Fensterreinigungen sind als separate Unterhaltspositionen geführt und sichern den ordentlichen Betrieb. Die Massnahmen erfolgen in Wahrnehmung der Betreiberverantwortung.

*Erfolgsrechnung, Bereich 4, Tiefbau*

	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	in %
4 Tiefbau	5'924'000	5'150'100	773'900	15%

Gemeindestrassen (401)

Im Bereich Gemeindestrassen steigt der Nettoaufwand von 2'325'700 Franken auf 2'782'900 Franken und fällt somit um 457'200 Franken höher als im Budget 2025 aus. Aufgrund von Investitionen steigen die Plan-Abschreibungen um 307'100 Franken. Auf der Ertragsseite werden die internen Verrechnungen von Dienstleistungen des Werkhofs um 56'000 Franken tiefer als im Vorjahresbudget ausgewiesen. Im Übrigen gibt es keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Budget 2025.

Freizeitanlagen (402)

Im Bereich der Freizeitanlagen liegt der Nettoaufwand um 24'500 Franken tiefer im Vergleich zum Vorjahr. Im Budget 2026 sind 10'000 Franken weniger für die Behebung von Sachbeschädigungen eingestellt. Der einmalige Aufwand von 17'000 Franken für die Miete und Benützungskosten von Mobilien fällt weg, da dieser im Jahr 2025 einmalig für provisorische WC-Anlagen in den öffentlichen Anlagen benötigt wurde. Für die Anschaffung von Fahnen, Abfallbehältern und Sitzbänken sind 10'000 Franken weniger vorgesehen.

Im Bereich Privatstrassen (403) gibt es keine Veränderungen gegenüber dem Budget 2025. Bei der Wasserversorgung allgemein (404) wird mit etwas tieferem Aufwand für die Laufbrunnen gerechnet.

Öffentliche Verkehrsinfrastruktur (411)

Der Bereich öffentliche Verkehrsinfrastruktur verzeichnet Mehrkosten von 131'400 Franken im Vergleich zum Budget 2025. Für den Rampenabbruch des Güterschuppens beim Bahnhof Stäfa ist ein Beitrag von 90'000 Franken an die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) zu leisten, welcher vollumfänglich via Anlagenbuchhaltung der Erfolgsrechnung belastet wird. Der Rampenabbruch ist notwendig, damit die Bushaltestellen am Bahnhof Stäfa behindertengerecht ausgebaut werden können. Der Beitrag an die SBB ist ein Bestandteil der vom Gemeinderat genehmigten Planungsvereinbarung mit der SBB.

Aus der Sanierung des Abgangs der öffentlichen WC-Anlage auf dem Bahnhofareal Ürikon resultiert ein einmaliger Aufwand von 56'400 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung. Für den Unterhalt von Veloanlagen, Bushaltestellen und deren Mobiliar sind 10'000 Franken weniger ins Budget 2026 eingestellt.

Gemäss dem Gesetz über den öffentlichen Personenverkehr beteiligen sich die Zürcher Gemeinden mit 35 % an der Einlage des Kantons Zürich in den Bahninfrastrukturfonds des Bundes. Die Beiträge der Gemeinden richten sich nach deren Einwohnerzahl. Die Beteiligung der Gemeinde Stäfa fällt für das Jahr 2026 voraussichtlich um 20'200 Franken tiefer aus.

Regional- und Agglomerationsverkehr (418)

Die Kostenunterdeckung des Zürcher Verkehrsverbundes (ZVV) für das Jahr 2026 beläuft sich auf 467 Mio. Franken. Daraus resultieren Beiträge von Kanton und Gemeinden von je 234 Mio. Franken. Unter Berücksichtigung der Ausgleichszahlungen 2024 betragen die Akontobeiträge 2026 der Gemeinden 223,8 Mio. Franken. Der provisorische Akontobeitrag der Gemeinde Stäfa beträgt rund 1,4 Mio. Franken und fällt somit 222'300 Franken höher als im Vorjahr aus.



Gebührenfinanzierter Bereich Abwasserbeseitigung (45)

Die Gemeinde Stäfa betreibt derzeit zwei Abwasserreinigungsanlagen (ARA), eine in Stäfa und eine in Ürikon. Die Einleitbewilligungen dieser Anlagen laufen im Jahr 2028 (ARA Ürikon) respektive im Jahr 2031 (ARA Stäfa) aus. Der aktuelle Planungsstand sieht vor, dass zukünftig nur noch eine ARA betrieben werden soll. Die neue ARA soll so dimensioniert sein, dass sie auf eine Bevölkerungszahl zwischen 17'200 und 20'400 Einwohner im Jahr 2050 ausgelegt ist.

Der gebührenfinanzierte Bereich Abwasserbeseitigung budgetiert im Jahr 2026 einen Aufwandüberschuss von 1'200'700 Franken (Entnahme aus Spezialfinanzierung des Eigenkapitals). Die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung weist per 31. Dezember 2024 einen positiven Saldo (Eigenkapital) in Höhe von rund 3,5 Mio. Franken aus und ist somit aktuell gut finanziert, um Verluste hinzunehmen. Ab dem Jahr 2026 ist mit höheren Abschreibungen aufgrund der geplanten Investitionsprojekte zu rechnen. Um den höheren Abschreibungen sowie dem steigenden Personal- und Betriebsaufwand entgegenzuwirken, ist per 1. Januar 2026 eine Erhöhung der Klärgebühr vorgesehen. Mit einer Erhöhung der Gebühr kann vermieden werden, dass die Spezialfinanzierung bereits in absehbarer Zeit einen negativen Saldo aufweisen wird.

Gemäss der aktuell gültigen Verordnung über die Abwasserbeseitigung wird für die Deckung der Betriebs- und Unterhaltskosten für die Abwasserreinigungsanlagen, deren Nebenanlagen und das öffentliche Kanalisationsnetz eine Klärgebühr erhoben. Die Klärgebühr wird jährlich durch den Gemeinderat festgelegt. Die Klärgebühr soll gegenüber dem Vorjahr angepasst und neu auf 3,80 Franken (bisher 3,15 Franken) pro Kubikmeter Wasserbezug (exkl. MWST) festgesetzt werden. Seit Jahr 2024 wird auf die Erhebung einer monatlichen Grundgebühr (pro Zähler) verzichtet.

Gewässerverbauungen (470)

Das Budget des Bereichs Gewässerverbauungen weist im Jahr 2026 einen Nettoaufwand von 417'100 Franken aus und verzeichnet eine Aufwandszunahme von 32'000 Franken im Vergleich zum Vorjahr. Der Hauptgrund dafür sind die Abschreibungen für abgeschlossene Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekte, welche durch planmässige Abschreibungen die Erfolgsrechnung um rund 38'000 Franken höher belasten.

Im Bereich Schifffahrt, Übriges (485) sinken die Nettokosten im Budget 2026 um 12'000 Franken im Vergleich zum Vorjahr. Der Aufwand für Unterhaltsarbeiten wie Reparaturen von Bojen und Schiffstege ist um 13'000 Franken tiefer geschätzt.

Erfolgsrechnung, Bereich 5, Sicherheit

	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	in %
5 Sicherheit	2'280'100	2'133'800	146'300	7%

Polizei (501)

Der Bereich Polizei verzeichnet für das Budget 2026 einen Mehraufwand von 125'900 Franken im Vergleich zum Vorjahr. Die geplante Ersatzanschaffung eines Einsatzfahrzeugs der Gemeindepolizei führt zu 30'800 Franken höheren Abschreibungen in der Erfolgsrechnung. Der Informatik-Nutzungsaufwand, der direkt die Gemeindepolizei betrifft, wird neu in der Kostenstelle Polizei ausgewiesen. Daraus resultieren 29'000 Franken Mehrkosten im Vergleich zum Budget 2025. Es handelt sich dabei um externe Infrastruktur der Kantonspolizei Zürich (Nutzung IT-Plattform, Software und Infrastruktur des Kantons Zürich).



Die Einnahmen aus Bussen wurden um 35'000 Franken tiefer budgetiert und somit an den effektiven Ertrag im Jahr 2024 angeglichen.

Im Jahr 2026 ist der Ersatz von Dienstwaffen geplant, was zu einem einmaligen Mehraufwand von 13'000 Franken führt.

Hundesteuern (504)

Die voraussichtlichen Einnahmen aus Hundesteuern bleiben auf dem Vorjahresniveau, da sich die Zahl der Hunde nicht wesentlich verändert hat. Die Kantonsabgabe der Hundesteuern wird neu im Sachkonto 3611.00 Entschädigungen an Kantone und Konkordate ausgewiesen (vorher im Sachkonto 3631.00 Beiträge an Kantone und Konkordate).

Parkplatzbewirtschaftung (506)

Im Bereich Parkplatzbewirtschaftung bewegen sich die Kosten insgesamt im Rahmen des Vorjahresbudgets.

Markt-, Plakat-, Patentwesen (506)

Im Bereich Markt-, Plakat-, Patentwesen sind Mehreinnahmen von 30'000 Franken budgetiert. Der Grund dafür sind die Patentabgaben, welche alle vier Jahre erhoben werden.

Feuerwehr (540)

Das Budget des Bereichs Feuerwehr weist im Jahr 2026 einen Nettoaufwand von 1'067'500 Franken aus und verzeichnet eine Aufwandszunahme von 57'600 Franken im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahr 2026 ist der Ersatz der Brandschutzkleidung für die Feuerwehr geplant. Die vorhandene Schutzkleidung wird nicht mehr hergestellt, wodurch die defekten Kleidungsstücke nicht mehr ersetzt werden können. Die Brandschutzkleidungsanschaffung wird zur Hälfte durch den Kanton subventioniert.

Zivilschutz (580)

Im Bereich Zivilschutz steigen die Nettokosten im Budget 2026 um rund 14'000 Franken und bewegen sich insgesamt im Rahmen des Vorjahresbudgets.

Erfolgsrechnung, Bereich 6, Kind, Jugend, Familie

	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	in %
6 Kind, Jugend, Familie	5'022'000	4'942'500	79'500	2%

Vormundchaftswesen (600)

Der Zweckverband Kindes- und Erwachsenenschutz Bezirk Meilen ist zuständig für:

- die Führung einer Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB), die alle Aufgaben des Kindes- und Erwachsenenschutzrechts erfüllt, die den Verbandsgemeinden nach übergeordnetem Recht zukommen
- die Führung von Massnahmen des Erwachsenenschutzrechtes, die von den Behörden der Verbandsgemeinden im Sinne des übergeordneten Rechts sicherzustellen sind (Fachstelle Erwachsenenschutz Bezirk Meilen, FES).

Die Kosten gemäss dem Budget 2026 des Zweckverbandes Kindes- und Erwachsenenschutz Bezirk Meilen steigen um rund 117'500 Franken im Vergleich zum Vorjahr. Diese werden einerseits nach Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner und andererseits aufgrund der Fallzahlen berechnet.



Am 17. Juni 2024 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Kredit von 300'000 Franken für die Aufarbeitung, Dokumentation und Vermittlung der in Stäfa angeordneten und durchgeführten fürsorgerischen Zwangsmassnahmen und Fremdplatzierungen im Zeitraum 1925 bis 1981. Für das Jahr 2026 wurden 32'500 Franken ins Budget eingestellt, damit ein vertieftes Forschungsprojekt mit dem Fokus auf die Gemeinde Stäfa und hiesige Einrichtungen durchgeführt und ein Konzept für die Vermittlung der Erkenntnisse erarbeitet werden kann.

Alimentenbevorschussung und -inkasso (611)

Diese im Bereich Alimentenbevorschussung und -inkasso nicht beeinflussbaren Kosten sind von diversen externen Faktoren abhängig. Aufgrund der Rechnungsergebnisse der letzten zwei Jahre und der Hochrechnung des laufenden Jahres wird für das Budget 2026 mit einem Nettoaufwand von 180'500 Franken gerechnet. Das sind 9'000 Franken weniger als im Budget 2025. Ab dem Budget 2026 werden die Alimentenrückzahlungen separat ausgewiesen.

Jugendschutz (613)

Die Kosten im Bereich Jugendschutz werden 150'700 Franken höher budgetiert. Der Hauptgrund dafür sind die steigenden Kosten für die Massnahmen des Kinder- und Jugendhilfegesetzes.

Die Gemeinden beteiligen sich gemäss Kinder- und Jugendschutzgesetz (KJG) an den Nettokosten der Leistungen der Kinder- und Jugendhilfe. Der Beitragssatz von 40 % wird einwohnerproportional auf die Gemeinden des jeweiligen Einzugsgebiets umgelegt. Die Kosten der Jugendhilferegion der Bezirke Hinwil, Meilen, Pfäffikon und Uster belaufen sich für die Gemeinde Stäfa auf rund 333'200 Franken für die Kinder- und Jugendhilfe und auf rund 118'800 Franken für sonderpädagogische Massnahmen. Gegenüber dem Budget 2025 resultiert gemäss Amt für Jugend und Berufsberatung ein Kostenzuwachs aufgrund folgender Faktoren:

- Teuerungsentwicklung
- Kantonale Mitfinanzierung der Beistandschaften von unbegleiteten, minderjährigen Asylsuchenden
- Zunahme der sonderpädagogischen Massnahmen im Frühbereich.

Gemäss KJG-Versorgungskonzept 2026 bis 2029, das im Rahmen der Gesamtplanung erstellt wurde, ist ein weiterer Ausbau der ergänzenden Hilfen zur Erziehung angezeigt. Für das Budget 2026 sind gemäss dem Orientierungsschreiben des Gemeindeamts 112 Franken pro Einwohnerin und Einwohner zu veranschlagen.

Die Kosten für die Berufs-, Studien- und Laufbahnberatung werden unter der Kostenstelle Kind, Jugend, Familie Übriges (619) ausgewiesen.

Jugendförderung (614)

Der Aufwand im Bereich Jugendförderung bewegt sich im Rahmen des Vorjahresbudgets.

Eltern-Kind-Zentrum (615)

Im Bereich Eltern-Kind-Zentrum bewegen sich die Kosten insgesamt im Rahmen des Vorjahresbudgets. Lediglich bei den Dienstleistungen Dritter sowie Aus- und Weiterbildung des eigenen Personals wird mit leicht höherem Aufwand gerechnet.



Kindertagesstätten und Kinderhorte (616)

Das Budget 2026 des Bereichs Kindertagesstätten und Kinderhorte verzeichnet eine Kostensenkung von 54'900 Franken im Vergleich zum Vorjahr. Die Subventionen an familienergänzende Betreuungsplätze werden nach einer Erneuerung der Leistungsvereinbarung und Taxanpassung etwas tiefer ausfallen.

Kind, Jugend, Familie Übriges (619)

Die Gemeinden beteiligen sich gemäss Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Berufsbildung an den Nettokosten der Berufs-, Studien- und Laufbahnberatung. Der Beitragssatz von 40 % wird proportional zur Einwohnerzahl auf die Gemeinden des jeweiligen Einzugsgebiets umgelegt. Bei der Berufs-, Studien- und Laufbahnberatung ist der ganze Kanton (mit Ausnahme der Stadt Zürich) das massgebende Einzugsgebiet; die Umlage auf die Gemeinden erfolgt proportional zur Altersgruppe der 15- bis und mit 29-Jährigen.

Interkonferenz Jugendfragen (620)

Ab dem Budget 2026 wird im Bereich Kind, Jugend, Familie eine neue Kostenstelle «Interkonferenz Jugendfragen» geführt. Die Interkonferenz ist zuständig für jugendspezifische Anliegen und Bedürfnisse und verantwortlich für die Umsetzung des Jugendleitbildes Stäfa 2008. Bis anhin waren die Aufwendungen der Interkonferenz Jugendfragen in der Kostenstelle 613 «Jugendschutz» enthalten. Der Nettoaufwand der Interkonferenz Jugendfragen wird zu 75 % von der Politischen Gemeinde und zu 25 % durch die Kirchgemeinden getragen. Das Budget 2026 sieht einen Nettoaufwand von 10'000 Franken zu Lasten der Gemeinde Stäfa vor.

Erfolgsrechnung, Bereich 7, Gesundheit

	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	in %
7 Gesundheit	11'892'400	8'938'400	2'954'000	33%

Gesundheitswesen, Übriges (701)

Der Aufwand des Bereichs Gesundheitswesen, Übriges fällt im Vergleich zum Vorjahr rund 30'000 Franken tiefer aus. Der Hauptgrund dafür ist die neue Kostenstelle 705 «Leistungen an das Alter», in der neu der Dienstleistungsaufwand für die Beratungsstelle Alter und Gesundheit ausgewiesen wird. Die Förderung der Freiwilligenarbeit und die Kosten für den Demenznachmittag führen zu einem Mehraufwand von rund 20'000 Franken im Vergleich zum Vorjahresbudget.

Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Pflanzen (703)

Für die Beratungen und Bekämpfungen der Neophyten durch Gärtner, Vereine und andere Institutionen sind zusätzlich 56'000 Franken im Budget 2026 vorgesehen.

Leistungen an das Alter (705)

Die Beratungsstelle Alter und Gesundheit wird neu im Budget 2026 separat ausgewiesen. Die stetig wachsende Nachfrage aus der Bevölkerung führt zudem zu einer Pensumerhöhung von 40 auf 50 % und somit zu Mehrkosten von rund 10'000 Franken.

Fürsorge, Übriges (706)

Der Regierungsrat beschloss die Anpassung der Zusatzleistungsverordnung zur Stärkung der Betreuung im Alter per 1. Januar 2025. Eine Vergütung der Kosten für die neu eingeführten Hilfe- und Betreuungsleistungen setzt stets eine Bedarfsbescheinigung der durch die Gemeinde bezeichneten Bedarfsbescheinigungsstelle voraus. Die Gemeinden benennen die Bedarfsbescheinigungsstellen und weisen die damit anfallenden Aufwendungen in der Funktion 5790 «Fürsorge, Übriges» aus, was im Bereich Gesundheit der Kostenstelle 706 «Fürsorge,



Übriges» entspricht. Die Gemeinde Stäfa hat den Verein Spitex Stäfa als Bedarfsbescheinigungsstelle bezeichnet. Es wird im Budget 2026 mit einem Aufwand von 24'000 Franken gerechnet.

Pflegefinanzierung Kranken-, Alters- und Pflegeheime (710)

Die Kosten für die stationäre Pflege sind bedarfsgesteuert exogen sowie durch übergeordnetes Recht gegeben und könnten nur durch einen Ausbau der übrigen Pflegeangebote wie Spitex, Alterswohnungen mit Service etc. beeinflusst werden. Im Budget 2026 wird mit einem Aufwand von 7,1 Mio. Franken für die Leistungen der Langzeitpflege gerechnet. Die zunehmend älter werdende Bevölkerung und die steigenden Gesundheitskosten führen daher zu einem Ausgabenanstieg von 1,8 Mio. Franken im Vergleich zum Budget 2025. Der starke Anstieg im Budget 2026 ergibt sich aus der Hochrechnung 2025. Bereits die Jahresrechnung 2024 verzeichnete einen Aufwand von rund 7 Mio. Franken für die Leistungen der Langzeitpflege.

Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege Spitex (711)

Der Aufwand der ambulanten Pflege steigt im Vergleich zum Budget des Vorjahres um 789'000 Franken. Die Beiträge sind abhängig von der Nachfrage bzw. dem Bedarf an Unterstützungsleistungen der Bevölkerung, zudem besteht freie Wahl der Spitexorganisation. Die erneut grosse Kostensteigerung im Budget 2026 hängt mit der stetig wachsenden Nachfrage nach Spitexleistungen zusammen. Der Gesamtaufwand beläuft sich im Budget 2026 auf 2,89 Mio. Franken. Bereits in der Jahresrechnung 2024 betrugen die effektiven Kosten 2,7 Mio. Franken.

Seebad Lattenberg (725) und Seebad Länder (726)

Das Seebad Lattenberg und das Seebad Länder weisen im Budget 2026 einen Nettoaufwand von 758'800 Franken aus, welcher 185'400 Franken höher ist als im Vorjahresbudget.

In beiden Bädern stehen im Jahr 2026 mehrere Anschaffungen an, die zu Mehrkosten von 61'100 Franken führen. Zur Effizienzsteigerung und Reduktion des Personalaufwands ist die Anschaffung von zwei neuen Rasenrobotern geplant, welche die Mitarbeitenden auf der Anlage entlasten. Die geplante Anschaffung von elektrischen Händetrocknern reduzieren wesentlich die Materialkosten für Papierhandtücher.

Der Unterhaltsaufwand für Tiefbauten steigt in beiden Bädern um 77'600 Franken im Vergleich zum Vorjahresbudget. Der Fokus bei den anstehenden Ausgaben liegt auf der Sicherheit sowie dem Baderlebnis für Gross und Klein. Der Spielplatz in Seebad Länder erfüllt die Sicherheitsnormen nicht mehr und wird deshalb saniert. Im Nichtschwimmerbecken werden die grössten Steine entfernt, damit ein unfallfreies Baden möglich ist.

Die in den letzten Jahren getätigten Investitionen sowie Plan-Investitionen 2026 wie Ersatzneubau Sprungturm und Kinderplanschbecken sowie Sanierung Küche und Flachdach führen zu höheren Abschreibungen, welche die Erfolgsrechnung belasten.

Der Kiosk im Seebad Länder wurde im Jahr 2024 neu verpachtet und beide Seebäder werden gut besucht. Es wird mit Mehreinnahmen aus Benutzungsgebühren und Dienstleistungen im Budget 2026 gerechnet.



Gebührenfinanzierter Bereich Abfallwirtschaft (751)

Das Budget des gebührenfinanzierten Bereiches Abfallwirtschaft sieht im Jahr 2026 einen Ertragsüberschuss von 215'200 Franken vor (Einlage in Spezialfinanzierung des Eigenkapitals). Per 31. Dezember 2024 beträgt das Eigenkapital der Abfallwirtschaft rund 385'000 Franken.

Im Budget 2026 wird mit steigenden Gebühreneinnahmen gerechnet. Dadurch ist auch mit höheren Transportkosten für die Abfahren von Grüngut-, Papier-, Karton-, Glas- und Weissblechsammlungen zu rechnen.

Im Rahmen der Budgetierung für das Jahr 2025 wurde mit einer Tarifierhöhung durch den Zweckverband Kehrichtverwertung Zürcher Oberland (KEZO) gerechnet, da ein Neubau geplant war. Da diese Erhöhung jedoch ausgeblieben ist, kann die budgetierte Entschädigung für die Hauskehrichtabfuhr im Jahr 2026 um 112'800 Franken reduziert werden, was zu einer entsprechenden Entlastung im Abfallwirtschaftsbudget führt.

Der gebührenfinanzierte Bereich Abfallwirtschaft ist aus heutiger Sicht mittelfristig ausgeglichen. Für das Jahr 2026 sind keine Gebührenerhöhungen vorgesehen.

Schulgesundheitsdienst (760)

Die steigende Schülerzahl führt zu leicht höheren Kosten für privatärztliche Tätigkeiten von 3'500 Franken. Die restlichen Kosten bewegen sich im Rahmen des Vorjahresbudgets.

Friedhof und Bestattung (780)

Der Nettoaufwand im Bereich Friedhof und Bestattung steigt um 64'400 Franken im Vergleich zum Budget 2025. Für die Anpassung der Signaletik wurden im Budget 2026 rund 10'000 Franken eingestellt. Im Jahr 2026 ist es geplant, den Katafalk zu sanieren, was zu einmaligen Kosten von 27'000 Franken führt. Es sind auch diverse Friedhofsunterhaltsarbeiten vorgesehen wie Teilsanierungen der Fusswege sowie Ersatz und Instandstellung von Sitzbänken. Weiter werden neue Grabfelder angelegt und Neubepflanzungen auf bestehenden Flächen vorgenommen.

Erfolgsrechnung, Bereich 8, Fürsorge

	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	in %
8 Fürsorge	6'566'500	6'985'900	-419'400	-6%

Fürsorge, Übriges (801)

Der Bereich Fürsorge, Übriges weist für das Budgetjahr 2026 eine Nettoaufwandsabnahme von 14'200 Franken im Vergleich zum Vorjahr auf. Die Fallpauschalen der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich (SVA) steigen im Budget 2026 um 20'000 Franken. Der Aufwand gemäss der Integrationsagenda Zürich (IAZH) fällt leicht tiefer aus, was auch zu tieferen Rückerstattungen des Kantons führt.

Strukturell bedingte Anpassungen bei der personellen Besetzung innerhalb des Bereichs Fürsorge führen zu einer Lohnkostenreduktion.

Alterszentrum Lanzeln (821)

Laut Unternehmensstrategie des Alterszentrums Lanzeln muss die Betriebsrechnung alle variablen sowie fixen Betriebskosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung unter Einschluss der Verzinsung und Amortisation der Gebäudeinvestitionen vollständig über die Erlöse decken.



Der Kostendeckungsgrad ist über einen Zeitraum von 4 Jahren nachzuweisen. Für die Berechnung des Budgets 2026 wurde eine durchschnittliche Bettenbelegung von 97 % angenommen.

Das Budget 2026 weist einen Mehraufwand bei den Personalkosten von 185'800 Franken gegenüber Budget 2025 aus. Darin enthalten sind 1,8 % für Teuerung und individuelle Lohnanpassungen sowie Mehraufwände für Aus- und Weiterbildungen und für die Erweiterung der Aufbauorganisation um den Geschäftsleitungsbereich Unternehmensentwicklung.

Der budgetierte Sachaufwand liegt mit 4'136'800 Franken (ohne Abschreibungen) insgesamt 382'400 Franken über dem Vorjahr. In diesem Mehraufwand sind insbesondere Ausgaben für das Temporärpersonal, den Heimarzt, Unterhalt an Gebäuden, Informatik und Digitalisierungsprojekte enthalten.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind keine Taxerhöhungen geplant. Auf Basis der kalkulierten Bettenauslastung von 97 % resultiert ein Betriebsgewinn von 149'900 Franken.

Alkohol- und Drogenprävention (831)

Der Bereich Alkohol- und Drogenprävention weist für das Budgetjahr 2026 1'000 Franken tiefere Kosten aus. Das Budget 2026 wird gemäss gesetzlichen Vorgaben, dem Budget der Fachstelle Alkohol- und Suchtberatung Bezirk Meilen (ASBM) und dem Budget des Vereins Samowar Bezirk Meilen (Jugendberatung und Suchtprävention) erstellt.

Prämienverbilligungen (850)

Die durch die Gemeinde bezahlten Krankenkassenprämien (KVG) für die obligatorische Krankenversicherung werden vom Kanton vollumfänglich zurückerstattet. Der budgetierte Überschuss von 300 Franken entsteht durch Rückerstattungen aus Verlustscheinen. Erlöse aus der Bewirtschaftung von Verlustscheinen für unbezahlte Krankenkassenprämien stehen der Gemeinde nur zur Hälfte zu. Die Hälfte des Ertrages wird zu Gunsten des Kantons verrechnet.

Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV (853)

Der Bereich Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV weist für das Budgetjahr 2025 einen um 3'000 Franken tieferen Nettoaufwand aus.

Im Bereich Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV werden die AHV-Nichterwerbsbeiträge an Sozialhilfeempfänger und die Entschädigungen für die Führung der AHV-Zweigstelle erfasst. Die Entschädigung für die Führung der AHV-Zweigstelle durch das Fürsorgesekretariat wird vom Kanton ausgerichtet. Das Budget 2026 wurde an die Jahresrechnung 2024 angeglichen im Wissen, dass der effektive Aufwand von verschiedenen Faktoren abhängig ist (Rückerstattungen bei Erbschaften, Bezug von IV-Renten oder Zusatzleistungen).

Ergänzungsleistungen IV (854)

Die Kosten im Bereich Ergänzungsleistungen IV bewegen sich grösstenteils im Rahmen des Vorjahresbudgets. Das Budget 2026 wird auf der Grundlage der Hochrechnung 2025 und der Jahresrechnung 2024 erstellt. Seit dem Jahr 2022 betragen die Staatsbeiträge 70 % der anrechenbaren Nettokosten.

Ergänzungsleistungen AHV (855)

Die Kosten im Bereich Ergänzungsleistungen AHV steigen um 465'000 Franken im Vergleich zum Vorjahresbudget. Das Budget 2026 wird auf der Grundlage der Hochrechnung 2025 und der Jahresrechnung 2024 erstellt. Die Staatsbeiträge betragen 70 % der anrechenbaren Nettokosten.

*Beihilfen / Zuschüsse (857)*

Die Kosten im Bereich Beihilfen / Zuschüsse sind leicht tiefer als im Vorjahresbudget. Das Budget 2026 wird auf der Grundlage der Hochrechnung 2025 und der Jahresrechnung 2024 erstellt. Seit dem Jahr 2022 betragen die Staatsbeiträge 70 % der anrechenbaren Nettokosten.

Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe (858)

Im Bereich gesetzliche wirtschaftliche Hilfe (858) sind die Fallzahlen über die letzten Jahre stabil geblieben. Ein Grund kann weiterhin die tiefe Arbeitslosigkeit und die vermehrten Rentenentscheide der schweizerischen Invalidenversicherung sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fallzahlen auch im Jahr 2026 gleichbleiben.

Korrekturen und Anpassungen mussten bei den einzelnen Konten auf Grundlage der Hochrechnung 2025 und der Jahresrechnung 2024 vorgenommen werden.

Bereich Asylwesen (88)

Aufgrund der neuen Richtlinien für die Asylfürsorge, organisatorische Anpassungen und neuen Vorgaben der Gesundheitsdirektion und Finanzkontrolle gibt es Änderungen im Kontenplan und in der Rechnungsführung, die mehr Transparenz bringen. Es werden 6 % Mehrkosten erwartet, was rund 79'000 Franken höheren Ausgaben entspricht.

Das Budget für den Fachbereich Asyl wurde mit einem Kontingent von 1,4 % berechnet, obwohl das aktuelle Kontingent bei 1,6 % liegt. Der Regierungsrat hat eine Reduzierung des Kontingents im Herbst 2025 angekündigt. 20 Wohnungen in der Oberen Matt, welche durch die Asylfürsorge gemietet wurden, fallen ab Juni 2026 weg. Die Ersatzunterkünfte werden voraussichtlich zu Mehrkosten von rund 115'000 Franken während der Übergangsphase führen. Diese wurden dementsprechend budgetiert.

Die Asylfürsorge muss die Kosten für die Unterbringung von Geflüchteten in Institutionen aufgrund von Alter oder psychischen Indikationen grösstenteils selbst tragen, da die Rückerstattung durch Drittleistungen (AHV/IV) und dem Kanton minimal ist.

Die Gesundheitsdirektion hat entschieden, dass die Geltendmachung der Prämienübernahme 2026 für vorläufig Aufgenommene mit Aufenthaltsdauer bis 7 Jahre und Personen mit Schutzstatus S neu über die Asylfürsorge abgerechnet werden. Die budgetierten Krankenkassenprämien von 632'000 Franken werden nach der Revision vollständig zurückerstattet.

Erfolgsrechnung, Bereich 9, Gemeindewerke (GWS)

Als eigenwirtschaftlicher Betrieb budgetieren die Gemeindewerke (gebührenfinanzierte Bereiche Wasserwerk und Elektrizitätswerk) ergebnisneutral, Ertrags- bzw. Aufwandüberschüsse werden im Zeitpunkt des Rechnungsabschlusses auf die Ausgleichskonten übertragen bzw. den Ausgleichskonten entnommen.

Wasserwerk (921)

Mit der Umstellung der Rechnungslegung auf HRM2 hat die Gemeinde Stäfa die Sachanlagen per 1. Januar 2019 aufgewertet. Die Spezialfinanzierung im Bereich Wasser weist in der Bilanz per 31. Dezember 2024 einen Saldo von 21,2 Mio. Franken auf. Das Anlagevermögen per 31. Dezember 2024 der Wasserversorgung beträgt rund 21,6 Mio. Franken. Es ist somit mit dem Eigenkapital gedeckt, was einer gesunden Finanzierung entspricht.



Die Entwicklung der Spezialfinanzierung muss bei der Tarifgestaltung berücksichtigt werden. In einem Eigenwirtschaftsbetrieb hat die Spezialfinanzierung den Charakter von Eigenkapital. Sie dient dazu, unvermeidliche Schwankungen aufzufangen und eine stetige Tarifentwicklung sicherzustellen. Besteht eine erhebliche Überdeckung, müssen die Gebühren gesenkt werden, bei einer relevanten Unterdeckung müssen sie angehoben werden. Ausserdem muss sich die Tarifgestaltung idealerweise auf Prognosen im Rahmen einer langfristigen Finanzplanung abstützen.

In Anbetracht der hohen Spezialfinanzierung der Wasserversorgung werden die Tarife für das Jahr 2026 auf dem aktuellen Niveau belassen, womit im Budget 2026 ein operativer Verlust von rund 685'000 Franken resultiert.

Elektrizitätswerk (951 und 952)

Die Tarife für die Elektrizitätsversorgung basieren auf den kommunalrechtlich von der Gemeindeversammlung erlassenen Verordnungen zur Elektrizitätsversorgung. Jedes Jahr legen die Verteilnetzbetreiber in ihrem Netzgebiet die Elektrizitätstarife für das Folgejahr fest und melden diese der eidgenössischen Elektrizitätskommission ElCom.

Der Strompreis setzt sich aus Energiekosten, Netznutzung, Netzzuschlägen und öffentlichen Abgaben zusammen. Nach dem massiven Anstieg der letzten Jahre fallen die Strompreise zum zweiten Mal in Folge. Sowohl die Energiekosten wie auch die Netzzuschläge fallen tiefer aus, die Netztarife (inklusive Messkosten) verzeichnen hingegen einen geringen Anstieg. Hauptursache für die fallenden Tarife ist der Rückgang der Beschaffungskosten für elektrische Energie. Auch wenn die Marktpreise für das Jahr 2026 mittlerweile unter 10 Rp/kWh gefallen sind, liegt der Portfoliopreis der strukturierten Beschaffung bei rund 11,6 Rp/kWh. Durch den Einkauf der Energie in Tranchen über drei Jahre fällt das Krisenjahr 2023 ein letztes Mal ins Gewicht.

Wichtigster Kostentreiber für die Netznutzung ist die Energiewende. Sie geht einher mit steigendem Energiebedarf, höheren Leistungsspitzen (Photovoltaik, Elektromobilität) und variablen Energieflüssen. Der Investitionsbedarf für Ausbau und Optimierung des gemeindeeigenen Stromnetzes bleibt langfristig bestehen.

Die Netznutzungstarife wurden bereinigt und für die Umsetzung von Eigenverbrauchsgemeinschaften erweitert. Im Tarifjahr 2026 werden auch erstmals Messkosten gesondert ausgewiesen und eine eigene Deckungsdifferenzenrechnung eingeführt, dies in Zusammenhang mit der Einführung intelligenter Messsysteme. Bisher waren diese Kosten in der Netznutzung integriert. Mit der Herauslösung reduziert sich zwar die bestehende Grundgebühr, in der Summe resultieren aber leicht höhere Fixkosten, um den Aufwand für die Einführung und den Betrieb des Smart-Meter-Systems zu decken. Die Aussagekraft der Messkosten ist allerdings beschränkt, da der Rollout bei den einzelnen Energieverteilern unterschiedlich fortgeschritten ist.

Die Zunahme der Abgabe für das vom Bund eingeführte Instrument der Winterstromreserve um 0,18 Rp/kWh wird durch den Rückgang der Systemdienstleistung um 0,28 Rp/kWh kompensiert. Neu auf der Stromrechnung erscheint hingegen die Position Solidarisierung Netzausbau mit 0,05 Rp/kWh. Damit sollen Kosten für Netzverstärkungen, die durch den Anschluss erneuerbarer Energien entstehen, nicht nur von den jeweiligen Netzbetreibern getragen werden, sondern über das gesamte Übertragungsnetz auf alle Stromverbraucher umgelegt werden. Ziel ist, Endverbraucher in Regionen mit vielen neuen Anlagen nicht überproportional zu belasten.



Die Energietarife wurden bereinigt und vereinfacht. Die Differenzierung zwischen den verschiedenen Kundengruppen wurde fallen gelassen, zumal die Energie durch GWS zu einheitlichen Kosten beschafft wird.

Zur Erfüllung von regulatorischen Vorgaben und zur klaren Positionierung im Markt werden die bisherigen Stromprodukte durch ein neues, dreistufiges Produktportfolio abgelöst:

- ÖkoStrom (Standardprodukt): 100 % erneuerbar, überwiegend aus Schweizer Wasserkraft
- RegioStrom: 100 % erneuerbar aus der Schweiz, überwiegend aus Stäfner Solarstrom
- BudgetStrom: Vorwiegend aus Kernenergie und weiteren CO2-freien Quellen

Energiepreise

Die Beschaffungspreise für Energie für die nächsten drei Jahre liegen mittlerweile wieder zwischen 6 und 8 Rp/kWh, eine Rückkehr zu langfristig tiefen und stabilen Beschaffungskosten ist dennoch nicht zu erwarten. Die steigende Nachfrage nach elektrischer Energie, der Ausstieg aus der Kernkraft, die Abkehr von fossilen Energieträgern, die Volatilität des stetig steigenden Anteils erneuerbarer Energie und die wirtschaftliche und geopolitische Situation sorgen für Unsicherheit an den Märkten und höheren Risikoprämien.

Netznutzungspreise

Die Netztarife haben den Zweck, die laufenden Kosten des Elektrizitätswerksbetriebs der Gemeindewerke zu decken. Für den Anstieg der Netznutzungstarife sind einerseits die Investitionen in den Ausbau der Netze, andererseits die Kosten für Installation, Unterhalt und Betrieb des Smart-Meter-Systems verantwortlich. Das Herauslösen und separate Deklarieren der Messkosten soll mehr Transparenz in der Kostenentwicklung schaffen.

Der Anstieg der Netznutzungsgebühr bzw. der Messkosten im Verteilnetz der Gemeinde Stäfa ist primär die Folge der steigenden Investitionen in das gemeindeeigene Verteilnetz.

Neben eigentlichen Netzverstärkungen steht die Optimierung der Energieflüsse im Vordergrund. Dies erfordert neben dem grossflächigen Einsatz von intelligenten Stromzählern weitere Mess- und Regelsysteme, die die Kostenrechnung der kommenden Jahre überdurchschnittlich belasten. Es sind Aufwendungen für das Aufsetzen des Smart-Meter-Systems (Hard- und Software), die Installation und Einbindung der intelligenten Stromzähler, Unterhalt und Betrieb der Systeme und der damit verbundene personelle Aufbau in den Bereichen Messwesen, Datenadministration und Kundendienst.

Tarifgestaltung

Generell wird die Tarifgestaltung von regulatorischen, politischen und marktwirtschaftlichen Faktoren beeinflusst. Vieles ist vom Gesetzgeber vorgegeben.

Im Rahmen des Smart-Meter-Rollouts fallen insbesondere in den Jahren 2024-2026 ausserordentliche Kosten an, die sich durch den Aufbau von Deckungsdifferenzen auf eine längere Periode verteilen lassen.



Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Die bereits im Vorjahr initiierte umfassende Investitionspriorisierung wurde für das Budgetjahr 2026 fortgeführt. Der Ausblick in der Finanzplanung wird durch den Ausbau der Infrastruktur geprägt und sieht ausserordentlich hohe Investitionsausgaben vor. Über die ganze Planungsperiode bis 2029 liegen die Investitionen der steuer- und gebührenfinanzierten Bereiche bei rund 142,6 Mio. Franken. Der Finanz- und Aufgabenplan 2025-2029 zeigt auf, dass die Gemeinde ihre Investitionen nur noch durch die Aufnahme von Fremdkapital finanzieren kann.

Das Ziel der Investitionspriorisierung ist die Verhinderung einer stark ansteigenden Verschuldung. Es werden insbesondere Alternativen zur Finanzierung oder für eine günstigere Erstellung evaluiert. Zudem werden die Vorhaben in der nächsten Planperiode neu beurteilt.

IR Verwaltungsvermögen	Budget 2026	Budget 2025	Abw	in %
Ausgaben	25'654'000	24'103'000	1'551'000	6%
Einnahmen	-1'550'000	-1'513'000	-37'000	2%
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	24'104'000	22'590'000	1'514'000	7%
Steuerhaushalt	17'950'000	13'460'000	4'490'000	33%
Abwasserbeseitigung	1'850'000	1'100'000	750'000	68%
Abfallwirtschaft	0	0	0	0%
Wasserwerk	2'429'000	3'910'000	-1'481'000	-38%
Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz	1'875'000	4'120'000	-2'245'000	-54%
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	24'104'000	22'590'000	1'514'000	7%

Die Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen sieht im Budget 2026 Ausgaben von 25'654'000 Franken und Einnahmen von 1'550'000 Franken vor. Die Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen schliesst somit mit Nettoinvestitionen von 24'104'000 Franken ab.

Investitionsrechnung, Bereich 2, Bildung

Im Bereich Bildung sind Nettoinvestitionen von insgesamt rund 10,6 Mio. Franken budgetiert.

Bei der Primarschule wurde für die Beschaffung von Tablets, Lehrercomputern und Zubehör im Rahmen des ICT-Konzepts der Schule Stäfa am 13. Mai 2025 ein Verpflichtungskredit von 510'000 Franken für die Jahre 2026-2028 bewilligt. Budgetiert sind im Jahr 2026 dafür insgesamt 170'000 Franken.

Am 5. März 2024 hat die Schulpflege einen Verpflichtungskredit über 994'000 Franken für den Zeitraum 2024-2026 für die Einrichtung und Ersatzeinrichtungen von Unterrichts- und Betreuungsräumen genehmigt. Im Budget 2026 sind für dieses Projekt 300'000 Franken eingestellt.

Das Investitionsbudget 2026 für die Sanierung und den Neubau von Schulliegenschaften beläuft sich auf insgesamt rund 10 Mio. Franken.



Für die Sanierung und Erweiterung des Schulhaus Moritzberg wurde am 28. November 2022 ein Projektierungskredit von 1,18 Mio. Franken bewilligt. Im Budget 2026 sind 800'000 Franken für die weiterführende Projektierung nach erfolgreicher Durchführung des Projektwettbewerbs eingestellt.

Am 28. November 2022 wurde für den Ersatzneubau der Turnhalle Obstgarten ein Projektierungskredit von 1,18 Mio. Franken bewilligt. Nachdem ein Projektwettbewerb erfolgreich durchgeführt wurde, wird in einem ersten Schritt das Projekt nochmals auf die Bedürfnisse und Anforderungen überprüft. Dazu sind im Budget 2026 250'000 Franken eingestellt.

Für den Neubau des Schwimmbads für die Schule Stäfa wurde am 14. April 2024 an der Urnenabstimmung ein Verpflichtungskredit von rund 19,13 Mio. Franken bewilligt. Im Budget 2026 sind 6,8 Mio. Franken für dieses Projekt eingestellt. Das Schwimmbad für die Schule Stäfa im Gebiet «Obstgarten» wird westlich der Geimoosstrasse in der heutigen Sportanlage gebaut.

Für den am 14. April 2024 vom Stäfner Stimmvolk verabschiedeten Rahmenkredit über 9,7 Mio. Franken für drei temporäre Schulpavillons wurden im Budget 2026 750'000 Franken für die Erstellung des Modulbaus in der Schuleinheit Kirchbühl Nord budgetiert.

In der Schulanlage Beewies wird das Team- und Vorbereitungszimmer für 120'000 Franken saniert. Es ist eine Raumzusammenlegung durch Wanddurchbruch ohne Flächenerweiterung vorgesehen. Die bestehenden Räume werden instandgesetzt und Anpassungen an der Baukonstruktion vorgenommen.

In der Turnhalle Beewies erfolgt die Erneuerung des Sporthallenbodens inklusive Markierungen. Festgestellte Sicherheitsmängel an Ausstattung und Fluchtwegen werden behoben, um den normkonformen Betrieb sicherzustellen. Die Projektkosten belaufen sich auf 150'000 Franken.

Für den Kindergarten Grund sind im Jahr 2026 200'000 Franken für Instandhaltungsarbeiten vorgesehen. Dazu zählen Arbeiten zum Substanzerhalt an Gebäudehülle und Innenräumen sowie punktuelle Massnahmen an der Haustechnik zur Sicherstellung der Betriebs- und Nutzungssicherheit.

Im Schulhaus Kirchbühl Nord werden zwei Schulzimmer für 100'000 Franken instandgehalten. Vorgesehen sind die Erneuerung von Bodenbelägen, Wandoberflächen und Anpassungen an Fensterbrüstungen und Absturzsicherungen.

Im Mehrzweckgebäude Tränkebach wird für die Tagesbetreuung eine Küche für 150'000 Franken eingebaut. Die Arbeiten umfassen die haustechnische Erschliessung, die Grundausstattung und die Auslegung gemäss geltenden Hygiene- und Betriebsanforderungen.

Im Schulhaus Moritzberg wird die Schliessanlage modernisiert, um die Schliessorganisation der Schule Stäfa zu standardisieren. Die aktuelle Schliessanlage ist technisch veraltet und in die Jahre gekommen.

Im Finanzplan 2025-2029 sind für die Schulliegenschaften Investitionsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund 70,4 Mio. Franken aufgeführt.

**Investitionsrechnung, Bereich 3, Hochbau und Liegenschaften**

Im Bereich Verwaltungsliegenschaften (33) sind für diverse Sanierungsprojekte insgesamt 610'000 Franken budgetiert.

Im Jugendzentrum Domino im Mehrzweckgebäude Tränkebach wird ein hindernisfreies Personal-WC erstellt. Es wird für den Betrieb der Jugendarbeit benötigt. Zudem erfolgen Anpassungen gemäss Brandschutzaufgaben.

Im Feuerwehrgebäude ersetzt eine elektronische Zutrittskontrolle ZUKO für 60'000 Franken die veraltete Schliessanlage und stellt die Zugangssicherheit nach aktuellen Standards sicher.

Für die Sanierung der Tiefgarage des Gemeindehauses sind 50'000 Franken vorgesehen.

Das Projekt der Gesamtsanierung der Liegenschaft Villa Sunneschy ist bereits seit dem Jahr 2021 in Planung. Im Budget 2026 sind Investitionsausgaben von 300'000 Franken eingestellt.

Investitionsrechnung, Bereich 4, Tiefbau

Im Bereich Tiefbau sind Nettoinvestitionen von insgesamt 7,59 Mio. Franken budgetiert.

Gemeindestrassen (401)

Die geplanten Investitionsausgaben für die Sanierung der Gemeindestrassen belaufen sich auf 1,98 Mio. Franken.

Für das Jahr 2026 ist die Sanierung der Bauertacherstrasse und des Püntacherweges im Rahmen der Erschliessungsmassnahmen des Quartierplans Bauertacher geplant, die Aufwendungen für dieses Projekte belaufen sich auf 300'000 Franken.

Weitere Sanierungsmassnahmen sind bei der Rütihofstrasse West und Mühlerain im Zusammenhang mit Werkleitungssanierungen vorgesehen sowie die Sanierung des Kirchweges. Am Rohrhaldenweg, Gerenweg und an der Glärnischstrasse sind notwendige Werterhaltungsmassnahmen geplant.

Für den Ausbau des Obstgartenweges, welcher neu die Grundstrasse mit der Geimoosstrasse verbindet und beim neuen Lehrschwimmgebäude vorbeiführt, sind im Budget 2026 600'000 Franken vorgesehen.

Für den Ersatz des Kommunalfahrzeugs VM Meili 3500 ist im Budget 2026 zusätzlich ein Betrag von 150'000 Franken eingestellt.

Öffentliche Verkehrsinfrastruktur (411)

Im Bereich öffentlicher Verkehr wird mit der 1. Etappe zum Ausbau der Bushaltestellen und der Fussgängerschutzmassnahmen begonnen, für dieses Projekt wurden in der Investitionsrechnung 800'000 Franken budgetiert.

An der Laubisrütistrasse erfolgt der Ausbau der Bushaltestellen Laubisrütli mit den Fussgängerschutzmassnahmen, wofür 1'185'000 Franken eingestellt sind.



Im Weiteren ist der Start der Projektierung der Bushaltestellen und die Freiraumgestaltung am Bahnhof Stäfa geplant, damit anschliessend an den Umbau der SBB-Infrastrukturanlagen die hindernisfreien Bushaltestellen und die Umgebungsgestaltung ausgeführt werden können.

Gebührenfinanzierter Bereich Abwasserbeseitigung (45)

Der gebührenfinanzierte Bereich Abwasserbeseitigung (45) rechnet mit Investitionsausgaben von 2,75 Mio. Franken und Einnahmen an Kanalisationsanschlussgebühren von 900'000 Franken.

Das Kanalnetz in Stäfa und Ürikon weist enorme Kalkablagerungen unter anderem in den Regenwasserkanälen auf, welche die Kapazität einschränken. Die Entfernung vom Kalk im Kanalnetz ist notwendig, um die ordnungsgemässe Ableitung von Regenwasser zu gewährleisten. Im Investitionsbudget 2026 wurden 200'000 Franken für die Kalkentfernung eingestellt.

Für das Projekt Kläranlage Stäfa & Ürikon, Ausbau und Zusammenlegung, sieht das Investitionsbudget 0,5 Mio. Franken vor. Die Kläranlagen in Stäfa und Ürikon benötigen einen Ausbau und eine Modernisierung, um gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen und die Energieeffizienz zu verbessern. Dies umfasst auch die Erneuerung der Betriebsbewilligungen und die Implementierung neuester Technologien, um die Abwasserbehandlung zu optimieren und die Umweltbelastung zu minimieren.

Der Ausbau der Kläranlage in Stäfa und Ürikon soll nicht nur die Abwasserbehandlung optimieren, sondern auch die Energieeffizienz verbessern, indem moderne Technologien wie Energiegewinnung aus Abwärme oder Biogasnutzung integriert werden. Durch die Implementierung nachhaltiger Lösungen und die Reduzierung des Energieverbrauchs kann die Kläranlage ihren Beitrag zum Umweltschutz leisten und gleichzeitig die Betriebskosten senken, um langfristig eine wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit zu gewährleisten.

Im Jahr 2026 ist vorgesehen, die Membranen in der Kläranlage Ürikon zu ersetzen. Die dafür vorgesehenen Ausgaben belaufen sich auf 1,5 Mio. Franken. Die Membranen haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden, um die Abwasserbehandlung zu optimieren und die Energiekosten zu senken. Ein Ersatz wird auch dazu beitragen, die Kapazität der Kläranlage zu erhöhen und die Werte zu verbessern.

Gewässerverbauungen (470)

Der Chatzentobelbach soll im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts revitalisiert werden, um die ökologische Qualität zu verbessern und die Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen und zu fördern. Für die Revitalisierung wird mit Ausgaben von 800'000 Franken gerechnet.

Für das Projekt Mühlibach, hochwassersicherer Ausbau und Revitalisierung im Bereich Bahnlinie bis Zürichsee, sieht das Budget 2026 450'000 Franken vor. Die Revitalisierung des Mühlibachs soll die ökologische Qualität verbessern und die Lebensräume der heimischen Tier- und Pflanzenwelt schützen. Das Projekt umfasst auch die Gewässerraumfestlegung für den Quartierplan Zehntentrotte und die Revitalisierung des Bereichs von der Bahnlinie bis zum Zürichsee.



Investitionsrechnung, Bereich 8, Fürsorge

Für den Ersatz der Rufanlage inkl. Sensorik sowie Elektroarbeiten im Alterszentrum Lanzeln sind 400'000 Franken budgetiert. Der Ersatz ist aus betrieblicher Sicht notwendig, da es für die bestehende Anlage ab dem Jahr 2027 keinen Service und Support mehr gibt und keine Ersatzteile mehr erhältlich sind.

Im Bereich Hotellerie/Küche des Alterszentrums Lanzeln werden im Jahr 2026 beheizbare Speisewagen ersetzt, wofür 130'000 Franken im Budget 2026 eingestellt sind. Für die vorhandenen Speisewagen sind keine Ersatzteile mehr erhältlich. Sie werden für die Lieferung der Verpflegung für die Bewohnenden auf den Etagen eingesetzt.

Investitionsrechnung, Bereich 9, Gemeindewerke

Der gebührenfinanzierte Bereich Wasserwerk (92) rechnet mit Nettoinvestitionen von rund 2,43 Mio. Franken, der Bereich Elektrizitätswerk - Elektrizitätsnetz (95) mit rund 1,88 Mio. Franken.

Wasserversorgung (921)

Für das Jahr 2026 betragen die geplanten Nettoinvestitionen 2,43 Mio. Franken. Anpassungen von Investitionsprojekten sind möglich, abhängig von inhaltlichen Projektänderungen, zeitlichen unbeeinflussbaren Verschiebungen durch Dritte in ein Folgejahr oder Vorzug eines anderen Projekts aufgrund einer Dringlichkeit.

Elektrizitätswerk (951)

Für das Jahr 2026 betragen die geplanten Nettoinvestitionen 1,88 Mio. Franken. Anpassungen von Investitionsprojekten sind aufgrund von inhaltlichen Projektänderungen und zeitlichen Verschiebungen durch Dritte möglich sowie auch Vorzug eines anderen dringenden Projekts.

Investitionsrechnung Finanzvermögen

IR Finanzvermögen	Budget 2026	Budget 2025	Abw	in %
Ausgaben	310'000	1'027'000	-717'000	-70%
Einnahmen	0	-5'000'000	5'000'000	0%
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	310'000	-3'973'000	4'283'000	-108%

Die Investitionsrechnung Finanzvermögen sieht im Budget 2026 Ausgaben von 310'000 Franken und keine Einnahmen vor. Die Investitionsrechnung Finanzvermögen schliesst somit mit Nettoinvestitionen von 310'000 Franken ab.

Für die Weiterführung des Projekts Bahnhofstrasse 52, Sanierung Annexbau, sind im Investitionsbudget 100'000 Franken eingestellt. An der Kronenstrasse 9 werden die Gebäudehülle und die Heizung saniert und die Schliessanlagen modernisiert. Um den Grünbestand zu erhalten, ist eine Ersatzbepflanzung vorgesehen. Die Investitionsausgaben für die Liegenschaft an der Kronenstrasse 9 belaufen sich auf 210'000 Franken.



Erläuterung der Vorlage

Simon Hämmerli, Finanzvorstand, erläutert das Budget und den Steuerfuss 2026 anhand des Beleuchtenden Berichts.

Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.

Diskussion

Das Wort wird benutzt.

Anträge

Aus der Versammlung wird der nachfolgende Antrag gestellt und von Gemeindepräsident Christian Haltner entgegengenommen:

- Festsetzung des Steuerfusses auf 81%

Christian Haltner erklärt den Anwesenden das Abstimmungsprozedere und fragt nach, ob diese alle verstanden haben. Es werden keine Fragen dazu gestellt.

Abstimmung**1. Abstimmung Budget**

Budget 2026 gemäss Antrag Gemeinderat

Dem Budget 2026 wird grossmehrheitlich zugestimmt.

2. Abstimmung Steuerfuss

- Steuerfuss 83% (Antrag Gemeinderat)
- Steuerfuss 81% (Änderungsantrag)

Der Steuerfuss von 83% (Antrag Gemeinderat) erhält die meisten Stimmen; der Änderungsantrag kommt nicht zustande.



3. Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung wird der Antrag des Gemeinderats, Genehmigung des Budgets 2026 und Festsetzung des Steuerfusses auf 83%, mit einzelnen Gegenstimmen angenommen.

Beschluss

1. Das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Stäfa wird mit folgenden Eckwerten genehmigt:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	176'118'100
Gesamtertrag	Fr.	167'060'800
Aufwandüberschuss	Fr.	9'057'300

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben	Fr.	25'654'000
Einnahmen	Fr.	1'550'000
Nettoinvestitionen (Ausgabenüberschuss)	Fr.	24'104'000

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben	Fr.	310'000
Einnahmen	Fr.	0
Nettoinvestitionen (Einnahmenüberschuss)	Fr.	310'000

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	81'000'000
---	------------	-------------------

2. Der Steuerfuss für das Rechnungsjahr 2026 wird auf 83 % (Vorjahr 78 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festgesetzt.
3. Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.



Beschluss-Nr.	GDV-2025-30		
Titel	Neubau Bushaltestellen und Freiraumgestaltung Bahnhof Stäfa Projektierungskredit Fr. 800'000		
Gesch.-Nr.	2025-683		
Registratur	36	Verkehr, Rundfunk, Touristik	
	36.05	Autokurse/Buslinie	
	36.05.00	Haltestellen	
IDG-Status	nicht festgelegt		
Mitwirkende			
Ausstand			
Versand			
Korrespondenz	Fachbereich Tiefbauprojekte Tel. 044 928 74 10, E-Mail: tiefbau@staefa.ch		

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

Für die Projektierung von hindernisfreien Bushaltestellen und der Freiraumgestaltung am Bahnhof Stäfa sowie der Bahnhofstrasse wird ein Verpflichtungskredit von 800'000 Franken inkl. MwSt., zu Lasten der Investitionsrechnung, bewilligt.

Vorlage in Kürze

Der hindernisfreie Zugang am Bahnhof Stäfa mit den Bushaltestellen und die Gestaltung des Bahnhofareals sind Themen, die bereits seit langer Zeit auf der Agenda der Gemeinde Stäfa stehen. Die Bushaltestellen am Bahnhof Stäfa sind heute nicht hindernisfrei und können aufgrund ihrer Lage und der räumlichen Situation auf dem Bahnhofareal von den Bussen der Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland (VZO) nicht flexibel angefahren werden. Der Bahnhof Stäfa und das Bahnhofareal sind als Ankunftsart und Aufenthaltsraum nicht attraktiv.

Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) beabsichtigen, am Bahnhof Stäfa ab 2026 den Güterschuppen zu sanieren und umzubauen sowie die Zugänge zu den Perrons hindernisfrei zu erstellen. Gestützt auf diese Projekte hat der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der SBB ein Konzept erarbeitet, das den Neubau der Bushaltestellen und eine neue Freiraumgestaltung des Bahnhofareals inklusive Bahnhofstrasse vorsieht. Mit dem vorliegenden Kreditantrag soll nun dieses Konzept weiterentwickelt und ein ausführungsreifes Bauprojekt ausgearbeitet werden. Das Bauprojekt dient als Grundlage für den späteren Volksentscheid zum Ausführungskredit. Zurzeit wird mit Gesamtkosten von zirka 6,5 Millionen Franken gerechnet. Die Volksabstimmung für das Ausführungsprojekt ist im Spätherbst 2027 vorgesehen. Mit dem Bau kann



erst im Jahr 2029 begonnen werden, wenn der Umbau der Perronzugänge abgeschlossen ist, was voraussichtlich Ende 2028 der Fall sein wird.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass jetzt der richtige Zeitpunkt ist, mit der Projektierung zu beginnen, damit der Neubau der Bushaltestellen am Bahnhof Stäfa und die Aufwertung des öffentlichen Raums nahtlos an die SBB-Projekte erfolgen können.

Beleuchtender Bericht

1. Vorgeschichte

Am 2. Dezember 2019 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Planungskredit von 640'000 Franken für den Neubau Bushof und stufenlosen mittleren Perronzugang beim Bahnhof Stäfa. Zu diesem Zeitpunkt ging man davon aus, dass die Gemeinde für die Projektierung und den Bau eines stufenlosen Perronzugangs bei der Personenunterführung Mitte im Bereich des Bahnhofgebäudes zuständig ist.

Seit das Bundesamt für Verkehr (BAV) im Frühling 2020 festgestellt hat, dass der Bahnhof Stäfa nicht behindertengerecht und die SBB für alle entsprechende Massnahmen zuständig ist, hat die SBB die Planung der Perronzugänge vollumfänglich übernommen. Im Jahr 2021 startete die SBB Infrastruktur offiziell mit der Projektplanung für den Umbau hindernisfreie Perronzugänge beim Bahnhof Stäfa. Im Zusammenhang mit dieser Planung sind immer mehr neue Rahmenbedingungen seitens der SBB wie Perronverbreiterung mit Gleisverschiebung nach Süden, Erhalt und Sanierung Güterschuppen sowie Berücksichtigung Interessenslinie (Gleisabstand) und Beibehalt Freiverlad festgelegt worden. Diese neuen Rahmenbedingungen wirkten sich massiv auf die bisherige Konzeptplanung des Bushofs aus und erforderten erhebliche Anpassungen an den bis dahin durch die Gemeinde erarbeiteten Machbarkeitsstudien zu den Bushaltestellen. Nach einer intensiven Klärungsphase zwischen Vertretern der SBB und der Gemeinde im Sommer 2023 einigte man sich auf die Ausarbeitung einer übergeordneten gemeinsamen Planung.

2. Drittprojekte

Auf dem Bahnhofareal Stäfa und auf angrenzenden Strassen ist in den nächsten Jahren die Umsetzung einiger Projekte durch verschiedene öffentliche Bauherrschaften geplant. Diese Vorhaben haben zeitlich einen grossen Einfluss auf die von der Gemeinde geplante Erstellung der hindernisfreien Bushaltestellen und die Gestaltung des Bahnhofsbereichs. Es bedingt eine gut abgestimmtes Zeitmanagement und eine Koordination zwischen den beteiligten Bauherrschaften.

Folgende Drittprojekte sind vorgesehen:

- Umbau Güterschuppen (SBB Immobilien)
Der heute bestehende Kiosk wird abgebrochen und in den Güterschuppen verlegt. Der Güterschuppen wird saniert und entsprechend umgebaut. Vorgesehener Baustart: November 2025, Bauende Sommer 2026.



- Umbau Bahnzugang/Perrons (SBB Infrastruktur)
Es werden die Perronzugänge bei der Personenunterführung (PU) Mitte sowie der Perronzugang bei der PU Kreuzstrasse/Harmoniestrasse stufenlos erstellt. Ausserdem erfolgt eine Perronverbreiterung im östlichen Bereich der Bahnhofanlage. Infolge der neuen Perronzugänge sind die bestehenden Veloanlagen auf der Nordseite der Gleisanlage anzupassen und zu erweitern. Vorgesehener Baustart: 2026, Bauende: 2028.
- Abdichtung Brücke Oberlandstrasse (Kantonales Tiefbauamt)
Im Zusammenhang mit den baulichen Massnahmen der SBB und der Gemeinde soll die Abdichtung der Brücke vorgenommen werden. Baustart: 2029 in Koordination mit Bushaltestellen.
- Sanierung Oberlandstrasse und Erstellung Busbevorzugungsanlage (Kant. Tiefbauamt)
Mit der Sanierung der Oberlandstrasse im Abschnitt Seestrasse bis Kreisel wird die Busbevorzugung im Bereich Bahnhofstrasse/Oberlandstrasse durch den Kanton erstellt. Die Busbevorzugung erlaubt dem Bus künftig das Linkseinbiegen von der Bahnhofstrasse in die Oberlandstrasse und stellt dadurch die flexible Bedienbarkeit der Haltestellen auf dem Bahnhofareal sicher. Die Gemeinde leistet dazu einen Beitrag von 250'000 Franken (Beschluss vom 30. November 2021). Baustart: voraussichtlich 2027.

3. Rahmenbedingungen

Durch die Drittprojekte wie aber auch durch gesetzliche Bestimmungen und topografische Verhältnisse ergeben sich Rahmenbedingungen, welche berücksichtigt werden müssen und die Lage der hindernisfreien Bushaltestellen und die Gestaltung des Bahnhofsbereichs örtlich stark beeinflussen. Die wichtigsten Rahmenbedingungen kurz zusammengefasst sind:

- Durch die Perronverbreiterung erfolgt eine Gleisverschiebung nach Süden, womit eine neue Interessenslinie (Gleisabstandslinie) zu berücksichtigen ist und die Arealnutzung stark einschränkt;
- Die denkmalgeschützten Gebäude (Bahnhofsgebäude, Güterschuppen, Bahnwärterhäuschen) auf dem Bahnhofareal sind zu erhalten;
- Die schützenswerte Blutbuche vor dem Bahnhofgebäude darf nicht gefällt werden;
- Die Anlieferung für den neuen Kiosk im Güterschuppen ist zu gewährleisten;
- Das unterschiedliche Niveau und die Quer- und Längsgefälle auf dem Bahnhofareal und der Bahnhofstrasse sind bezüglich Befahr- und Begehbarkeit zu berücksichtigen;
- Die Auswirkungen der Aufheizung von Belagsflächen an Hitzetagen sind zu minimieren.

4. Konzeptziele

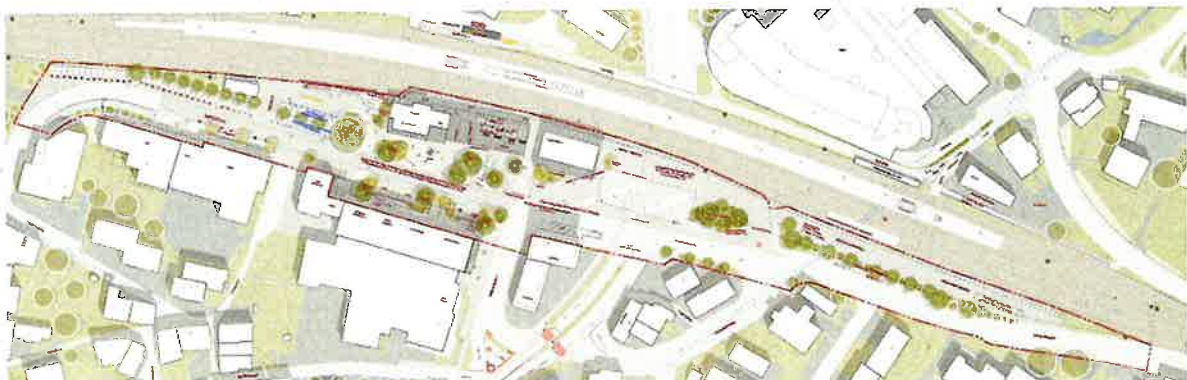
Aufgrund der verschiedenen Einzelprojekte der SBB (Umbau hindernisfreie Perronzugänge/Umnutzung Güterschuppen) und der Gemeinde (Bushaltestellen, Gestaltung Bahnhofstrasse) wurde eine übergeordnete Planung zum Betrieb und der Gestaltung des Bahnhofsbereichs und der Bahnhofstrasse als unumgänglich erachtet. Zusammen mit der SBB wurde ein Massnahmenkonzept erarbeitet, welches die Grundlage für die anstehende Projektierung bildet.

Seitens der Gemeinde wurden nachstehende Ziele definiert:

- Erweiterung der Bushaltestellen auf 6 Haltekanten mit flexibler An- und Wegfahrt für die Busse sowie Sicherstellung der Anforderungen gemäss BehiG
- Berücksichtigung eines bedarfsgerechten Angebots an Zweiradabstellplätzen und Parkierung des motorisierten Verkehrs
- Berücksichtigung von Massnahmen zur Hitzeminderung (Bäume, Begrünung, Schwammstadtprinzip) mit einer neuen Aussenraumgestaltung sowie Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Umsetzung einer neuen Toilettenanlage und VZO-Ruheraum
- Gute Integration der neuen Anlagen in das bestehende Verkehrsnetz und in die Bebauungsstruktur
- Schaffung eines repräsentativen Ankunftsorts mit hoher Aufenthaltsqualität
- Attraktive Fusswegverbindungen schaffen
- Bereitstellung eines Wartebereiches.

5. Konzeptbeschrieb Bushaltestellen und Freiraumgestaltung

Um die obgenannten Ziele zu erreichen, wurden der neue Bereich der Bushaltestellen, das gesamte Bahnhofareal um das Bahnhofgebäude und den Güterschuppen sowie die Bahnhofstrasse mit den Parkplätzen im Abschnitt PU Bergstrasse bis Harmoniestrasse ins Konzept miteinbezogen.



Konzept Neubau Bushaltestellen und Freiraumgestaltung Bahnhof Stäfa (Stand: August 2025)

5.1 Bushaltestellen

Es werden insgesamt sechs stufenlose Busanlegekanten vorgesehen. Fünf Anlegekanten werden zwischen Güterschuppen und der Freiverladfläche angeordnet; eine davon wird entlang der Bahnhofstrasse geplant. Die sechste Haltekante ist vor allem für den Einsatz von Bussen bei Bahnersatz-Fahrten oder für Shuttletransporte vorgesehen. Die Haltekanten sind so angeordnet, dass eine flexible An- und Wegfahrt der Busse gewährleistet wird. Infolge der seeseitigen Gleisverschiebung des SBB-Projekts sind die ohnehin engen Platzverhältnisse für die Anordnung der Busperrons noch knapper geworden. Die Rampe des Güterschuppens wird zwar abgebrochen, jedoch darf die erste Buskante nicht zu nah an den Güterschuppen erstellt werden. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse und der notwendigen Fahrspuren für die



Busse weisen die Busperrons eine minimale Breite von 3.00 m auf. Das Mobiliar an den Halteanten muss dadurch auf ein Minimum reduziert (Kantenbeschriftung, Linientafeln) werden, um die Durchgangsbreite für die Fahrgäste nicht zu beeinträchtigen.

5.2 Witterungsschutz bei den Bushaltestellen

Bei den Bushaltestellen ist mittels einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeit zur Erstellung von verschiedenen Arten eines Witterungsschutzes für die Fahrgäste geprüft worden. Einerseits wurde untersucht, wo Fundamentpfeiler für Dächer möglich wären, ohne die Busfahrbahnen, die Busperrons, den denkmalgeschützten Güterschuppen und die Brücke Oberlandstrasse negativ zu beeinträchtigen. Auf ein Dach am ersten Busperron kann aufgrund des ausladenden Vordachs des Güterschuppens verzichtet werden. Geprüft wurde daher zwei kleinere Dächer direkt bei den Haltestellen und ein grosses Gesamtdach. Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die Fläche für die Erstellung von Fundamentpfeilern, welche für Dächer notwendig sind, stark eingeschränkt ist. Aus diesem Grund ist auch eine Variante «Warteunterstand (Pavillon)» östlich der Bushaltestellen in die Studie miteinbezogen worden. Der Gemeinderat hat entschieden, dass eine Variante Gesamtdach über die Bushaltestellen und eine Variante Pavillon zu projektieren ist. Diese beiden Varianten werden der Bevölkerung zum Entscheid für die Bewilligung des späteren Objektkredits vorgelegt.

5.3 Bahnhofareal und Freiraumgestaltung

Die Umgebung des Bahnhofs Stäfa steht unter der Prämisse eines zukunftsfähigen, klimaresilienten und ökologisch wirksamen Ansatzes, weshalb begrünte Freiräume mit Bauminseln so angeordnet werden sollen, dass diese das Bahnhofareal sinnvoll strukturieren und durch ihre positive stadtklimatische Wirkung als Hitzeminderung fungieren können. Dabei soll nach Möglichkeit das Schwammstadtprinzip angewandt werden (Versickerung des Meteorwassers in die begrünten Flächen). Um dem Bahnhofplatz auch mehr Aufenthaltsqualität zu verschaffen, ist auch ein Brunnen (Wasserspiel) und ein Bereich für temporäre Nutzungen wie z.B. Foodtrucks vorgesehen. Zwischen dem neuen Rampenaufgang beim Bahnhofgebäude und dem Güterschuppen ist eine WC-Anlage geplant. Diese wird durch die SBB erstellt. Westlich des Bahnhofgebäudes ist die Erstellung einer neuen überdachten Anlage für Zweiräder geplant.

5.4 Bahnhofstrasse

Auf der Bahnhofstrasse wird das Augenmerk prioritär auf den Langsamverkehr und die Fussgängerbewegungen gelegt. Aus diesem Grund soll auf der Bahnhofstrasse mindestens im Abschnitt Verenaweg bis zum südlichen Abzweiger der Bahnhofstrasse (Liegenschaft Bahnhofstrasse 26) eine Begegnungszone (Tempo 20) oder Tempo-30-Zone signalisiert werden. Damit wird auch in diesem Bereich mehr Qualität geschaffen. Die Fläche und die Parkplätze vor der Molki wie auch diejenigen vor dem Postgebäude werden ins Freiraumkonzept miteinbezogen und neu gestaltet bzw. angeordnet.



5.5 Parkplätze

Durch den Bau der Bushaltestellen fallen insgesamt 44 Parkplätze (26 Park&Rail-Parkplätze, 18 Spezialparkplätze für Mobility, Mietende und Personen mit Einschränkungen) vor und neben dem Güterschuppen weg. Diese Parkplätze müssen durch die Gemeinde ersetzt werden. Der Gemeinderat hat aufgrund dieser Situation eine Parkplatzanalyse erstellen lassen. In dieser Analyse wurde die Anzahl, die Nutzung und Belegung aller sich im Bereich des Bahnhofs Stäfa befindenden Parkplätze untersucht und verschiedene Lösungsansätze für den Ersatz der Parkplätze aufgezeigt. Es wurden Varianten wie die Aufstockung des Parkdecks Sonnenwies auf der Abwasserreinigungsanlage (Grobkostenschätzung ca. 5,6 Mio. Franken), der Neubau einer Tiefgarage unter dem Rössliplatz (Grobkostenschätzung ca. 4 Mio. Franken) und der Neubau einer Tiefgarage unter dem Bahnhofplatz (Grobkostenschätzung ca. 10 – 15 Mio. Franken) geprüft. Die Erstellung dieser Bauten wäre mit sehr hohen Auflagen und Anforderungen verbunden und würde bis zu einer allfälligen Umsetzung einige Jahre dauern. Die SBB hat zudem darauf bestanden, dass der Ersatz der wegfallenden Parkplätze auf dem Bahnhofareal erfolgen muss. Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich der Gemeinderat in Absprache mit der SBB für eine Lösung entschieden, die mit dem Neubau der Bushaltestellen umsetzbar und kostengünstiger ist. Die ersatzpflichtigen Parkplätze werden westlich des Bahnhofgebäudes auf dem Bahnhofareal erstellt. Durch die Umplatzierung dieser Parkplätze kann die Gemeinde die an der Bahnhofstrasse liegenden, bisher als Kundenparkplätze genutzten Parkplätze nicht mehr von der SBB mieten. Insgesamt fallen von den erfassten 147 öffentlich nutzbaren und Spezialparkplätzen im definierten Perimeter voraussichtlich 10 Parkplätze weg.

Anlässlich der Ausarbeitung des Projekts Umbau Bahnzugang/Perrons wurde durch die SBB festgestellt, dass die bestehenden Park&Rail-Parkplätze (Anzahl 43) auf dem Güterumschlagplatz (Freiverlad) im östlichen Bereich des Bahnhofareals nie bewilligt worden sind und nach Abschluss der Gleisverschiebung und den Perronanpassungen nicht mehr an gleicher Lage ersetzt werden dürfen. Seitens der Gemeinde läuft eine Anfrage beim Kanton Zürich um Aufhebung des Freiverlads und um eine Zwischennutzung als Parkierungsfläche, damit eine gewisse Anzahl Park&Rail-Parkplätze wieder erstellt werden könnten. Zurzeit (Stand August 2025) kann weder von einer Aufhebung noch von einer Zwischennutzung ausgegangen werden.

5.6 Planungs- und Ausführungshorizont

Aufgrund der Bauzeit der SBB-Projekte (Dauer voraussichtlich bis Ende 2028) und der engen Platzverhältnisse kann mit dem Neubau der Bushaltestellen und der Freiraumgestaltung nicht vor 2029 begonnen werden. Daraus leitet sich folgender Terminplan ab:

- Antrag Projektierungskredit Gemeindeversammlung 1. Dezember 2025
- Projektierung und öffentliche Auflage bis Ende 2026
- Bauprojekt bis Mitte 2027
- Antrag Objektkredit November/Dezember 2027
- Ausschreibung Bauarbeiten 2028
- Baubeginn 2029



6. Ausgaben

Gemäss Kostenvoranschlag vom 2. September 2025 ist mit folgenden Kosten für die Ausarbeitung des Projekts zu rechnen:

6.1 Projektierungskosten

Beschreibung	Betrag Fr.
Honorare Planer/Ingenieure	555'000
Nebenkosten	90'000
Unvorhergesehenes 15%	95'000
Mehrwertsteuer, Rundung	60'000
Total Kosten inkl. 8,1 % MwSt.	800'000

Wird der Projektierungskredit von der Gemeindeversammlung abgelehnt, bewilligt der Gemeinderat die notwendigen Massnahmen für die Umsetzung der hindernisfreien Bushaltestellen gestützt auf das Behindertengleichstellungsgesetz als gebundene Ausgabe. Die Freiraumgestaltung auf dem Bahnhofareal und der Bahnhofstrasse entfällt.

6.2 Gesamtkosten

Die späteren Gesamtkosten für den Neubau der hindernisfreien Bushaltestellen und der Freiraumgestaltung auf dem Bahnhofareal und der Bahnhofstrasse gemäss dem vorliegenden Konzept werden auf 6,5 Mio. Franken (+/- 30%) geschätzt. Die Kosten nur für den Neubau der Bushaltestellen inkl. Parkplatzersatz betragen ca. 2,6 Mio. Franken.

6.3 Kostenteiler mit der SBB

In mehreren Verhandlungsschritten ist über den Kostenteiler zwischen Gemeinde und SBB diskutiert worden. Der ausgearbeitete Kostenteiler, welcher in einer Planungsvereinbarung festgehalten wurde, beinhaltet die Pflichtaufgaben des jeweiligen Projektauslösers, aber auch die Interessen und wird von allen als faire Lösung betrachtet. Zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde Stäfa zählen der Neubau der Bushaltestellen und der Ersatz der dadurch wegfallenden Parkplätze. Diese Massnahmen lösen bereits eine Veränderung des Bahnhofareals aus. Die zusätzliche Freiraumgestaltung des Areals zur Schaffung eines Ankunfts-/ Abfahrtsortes mit Aufenthaltsqualität ist ein grosses Anliegen der Gemeinde. An diese Freiraumgestaltung leistet die SBB einen Kostenbeitrag von 290'000 Franken. Die Gestaltungsmaßnahmen an der Bahnhofstrasse hingegen gehören wiederum in die Zuständigkeit der Gemeinde.

7. Schlussbemerkungen

Der hindernisfreie Zugang am Bahnhof Stäfa mit den Bushaltestellen und die Gestaltung des Bahnhofareals sind Themen, die bereits seit langer Zeit auf der Agenda der Gemeinde Stäfa stehen. Im Jahr 2012 wurde ein Projektierungskredit von 1,18 Mio. Franken für den Neubau des Bushofs samt Rampen zur Bahn an der Urne abgelehnt. Damals ging man von Gesamtkosten von 12 – 15 Mio. Franken für die 1. Etappe (Busbahnhof, Rampe Süd und Perron,



Entsorgungsplatz) aus und für die 2. Etappe (Umgestaltung Bahnhofstrasse und Parkplätze) von 3 – 5 Mio. Franken.

Der Umbau der Perronzugänge durch die SBB bietet nun eine hervorragende Ausgangslage, um die Bushaltestellen hindernisfrei auszubauen und das Bahnhofareal und die Bahnhofstrasse attraktiver zu gestalten. Damit der Neubau der Bushaltestellen am Bahnhof Stäfa und die Aufwertung des öffentlichen Raums nahtlos an die SBB-Projekte erfolgen kann, ist jetzt der richtige Zeitpunkt, mit der Projektierung auf der Basis des vorliegenden Konzepts zu beginnen.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung darum, diesem Antrag zuzustimmen.

Erläuterung der Vorlage

Claudia Hollenstein, Tiefbauvorsteherin, erläutert die Vorlage anhand des Beleuchtenden Berichts.

Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.

Diskussion

Das Wort wird auf Anfrage benutzt.

Anträge

Aus der Versammlung werden keine Anträge gestellt.

Abstimmungen

Dem Kredit von 800'000 Franken für die Projektierung von hindernisfreien Bushaltestellen und die Freiraumgestaltung am Bahnhof Stäfa wird mit vereinzelt Gegenstimmen zugestimmt.

Beschluss

Für die Projektierung von hindernisfreien Bushaltestellen und die Freiraumgestaltung am Bahnhof Stäfa sowie der Bahnhofstrasse wird ein Verpflichtungskredit von 800'000 Franken inkl. MwSt., zu Lasten der Investitionsrechnung, bewilligt.



Beschluss-Nr.	GDV-2025-31	
Titel	Initiative "Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies" Erheblicherklärung	
Gesch.-Nr.	2025-303	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.10	Initiativen, Anfragen
IDG-Status	nicht festgelegt	
Mitwirkende		
Ausstand		
Versand		
Korrespondenz	Fachbereich Kanzlei	
	Tel. 044 928 75 00; E-Mail: kanzlei@staefa.ch	

Antrag gemäss Initiative

Die Initiative «Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies» wird als allgemeine Anregung wie folgt erheblich erklärt:

Über der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sonnenwies (Katasternummer 8139) soll ein mehrgeschossiger Wohnraum für 35 bis 50 preisgünstige Alterswohnungen entstehen, der auf einer überbrückenden, selbständigen Tragkonstruktion gebaut wird, welche die bestehende Parkfläche und die darunterliegende ARA in keiner Weise im Betrieb und dem späteren Umbau behindert.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Erheblicherklärung der allgemein anregenden Initiative «Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies» abzulehnen.



Vorlage in Kürze

Die Initiative «Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies» will, dass über der Kläranlage Sonnenwies preisgünstige Alterswohnungen entstehen. Diese sollen auf einer Stützkonstruktion gebaut werden, so dass die eingehauste ARA und das darauf liegende Parkdeck erhalten bleiben. Die Gemeinde soll dazu einen Investorenwettbewerb durchführen, damit das Projekt durch private Träger umgesetzt werden kann. Die Initianten argumentieren mit dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Stäfa.

Wird die Initiative von der Gemeindeversammlung als allgemeine Anregung angenommen, erarbeitet der Gemeinderat innert der folgenden 18 Monaten eine Umsetzungsvorlage, die wiederum durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen sein wird.

Eine erste Prüfung aus dem Jahr 2020 hat die technische Machbarkeit eines solchen Projekts als gegeben bezeichnet, jedoch verbunden mit zahlreichen Fragestellungen, die in einem weiteren Schritt geklärt werden müssten. Fragen zum Baurecht, zur Haftung und zur Finanzierungsfähigkeit sind grösstenteils offen geblieben.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die allgemein anregende Initiative «Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies» abzulehnen. Auch wenn der Bedarf an Alterswohnungen mit Service gegeben ist, beurteilt er die Projektidee der Initianten nicht als zielführend. Er stuft die Wahrscheinlichkeit, einen Investor für ein solch komplexes und risikobehaftetes Vorhaben zu finden, als gering ein. Die finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinde für die detaillierte Projektprüfung wären folglich nicht ergebnisorientiert eingesetzt.

Beleuchtender Bericht

1. Vorgeschichte

Am 18. Februar 2025 ist die von Hens (Hansjörg) Bonomo unterzeichnete und von Fredy Sigg, Rafael Mörgeli, Herbert Oberson, Heinz Götz und Elisabeth Jetzer mitunterzeichnete Einzelinitiative «Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies» in der Form der allgemeinen Anregung eingegangen.

2. Einzelinitiative

Die Initiative hat folgenden Wortlaut (Text kursiv gesetzt):

**Initiative: Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies**

Über der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sonnenwies [Katasternummer 8139] soll ein mehrgeschossiger Wohnraum für 35 bis 50 preisgünstige Alterswohnungen entstehen, der auf einer überbrückenden, selbständigen Tragkonstruktion gebaut wird, welche die bestehende Parkfläche und die darunterliegende ARA in keiner Weise im Betrieb und dem späteren Umbau behindert.

Der Gemeinderat wird angeregt, eine Umsetzungsvorlage zu erarbeiten, die folgende Aspekte beinhaltet:

- (1) Die politische Gemeinde Stäfa schreibt einen Wettbewerb aus, der potentielle Investoren ermitteln soll, die im Luftraum über der ARA Sonnenwies in Stäfa Alterswohnungen planen, finanzieren, bauen und betreiben wollen.
- (2) Das zuständige Organ der Gemeinde Stäfa wählt aus den qualifizierten Investoren diejenige Organisation aus, die das Bauprojekt umsetzt. Das zuständige Organ entscheidet bei der Auswahl des Gewinners des Projektwettbewerbs nach den Kriterien der Projektqualität und der günstigen Mietzinshöhen unter Berücksichtigung des Baurechtszinses.
- (3) Die Kriterien werden vertraglich festgelegt und bei späteren Mieterwechseln prüft die Gemeinde, ob die neue Angebotsmiete den Grundsätzen der preisgünstigen Mietzinse gewahrt bleiben.
- (4) Die Kosten für den Projektwettbewerb von ca. Fr. 500'000.- werden von der politischen Gemeinde Stäfa vorfinanziert. Die Gewinnerin des Wettbewerbs wird verpflichtet, diese Kosten nach Realisation des Projekts an die Gemeinde zurückzuerstatten.
- (5) Die politische Gemeinde Stäfa erlaubt der Gewinnerin des Projektwettbewerbs auf dem Gelände der ARA Sonnenwies eine Stützkonstruktion zu erstellen und überlässt der Gewinnerin den Luftraum über der ARA Sonnenwies im Baurecht für maximal 80 Jahre zu einem symbolischen Baurechtszins. Die Stützkonstruktion ist so zu gestalten, dass sie den gegenwärtigen und zukünftigen Betrieb der ARA nicht beeinträchtigt und darauf den Bau von maximal zulässigem Wohnraumvolumen ermöglicht. Falls nötig, wird eine Urnenabstimmung über das Siegerprojekt durchgeführt.
- (6) Die Gemeinde kann das Projekt auch selbst planen und umsetzen. Die Wettbewerbsausschreibung (Punkt (1)) müsste in diesem Fall entsprechend formuliert werden.
- (7) Die Alterswohnungen bilden kein Altersheim. Es sind alterstaugliche Wohnungen für selbständiges, privates Wohnen mit 1½ bis 3½ Zimmer. Jedoch bieten sie Serviceleistungen wie Spitex bis Pflegestufe 5 (von 12) und deren hauswirtschaftliche Dienstleistungen an, sind hindernisfrei gebaut gemäss Norm SIA 500, haben eine Infrastruktur für Notruf und werden vermietet, nicht verkauft. Für den Betrieb der Alterswohnungen besteht ein Betriebskonzept, welches auch die Inanspruchnahme der Dienstleistungen des in nächster Nähe gelegenen Alterszentrum Lanzeln (AZL), dem gemeindeeigenen Alters- und Pflegeheim in Stäfa, regelt.



Begründung des Initiativkomitees

In der Gemeinde Stäfa soll heute und in Zukunft attraktiver und bezahlbarer Lebensraum verfügbar sein.

Die Gemeinde Stäfa legt grossen Wert auf den nachhaltigen Umgang mit seinen begrenzten (Bauland) Ressourcen.

Die Boden- und damit auch die Kauf- und Mietpreise des stäfner Wohnraums steigen seit Jahrzehnten. Dies liegt an der hohen Lebensqualität in Stäfa.

Bis 2035 wird ein stetes Bevölkerungswachstum von ca. 1.3% pro Jahr prognostiziert.¹ Dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 45 4-Personen Haushalten pro Jahr. Dieses Wachstum hängt nicht zuletzt mit dem Erfolg des lokalen Gewerbes und der stäfner Industrie zusammen.

In der Gemeinde Stäfa besteht folglich ein grosser ungedeckter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass preisgünstige Wohnungen verfügbar werden, ohne dass dafür bisher unbebautes Land verbraucht wird. Das verfügbare Bauland in der Gemeinde wird immer knapper. Eine Verdichtung nach innen wird deshalb angestrebt.

Zudem nimmt das Durchschnittsalter der Bevölkerung laufend zu. Stäfa ist von diesem Problem besonders betroffen, so weist «die Altersstruktur in Stäfa einen überhohen Anteil der über 50-Jährigen und im Gegensatz dazu einen klar unterdurchschnittlichen Anteil der 25-40-jährigen Personen auf.»²

Die Gemeinde schreibt dazu weiter folgendes: «Ältere Personen bleiben heute länger in ihrem angestammten Umfeld als früher. Damit Menschen im Pensionsalter bereit sind, ihre Einfamilienhäuser an neue Generationen mit Kindern weiterzugeben, müssen attraktive Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden.»³

Genau da setzt diese Initiative an. Durch günstige (und privat finanzierte) Alterswohnungen soll einerseits älteren Menschen ermöglicht werden, weiterhin in Stäfa zu wohnen, und andererseits wird dadurch mehr Wohnraum frei für die nächsten Generationen.

Der Standort über der ARA Sonnenwies eignet sich in mehrfacher Hinsicht für den Bau von Wohnungen:

- *Das Gelände ist sehr zentral gelegen und vorzüglich erschlossen.*
- *Die Machbarkeit des Projekts wurde 2019 durch die Gemeinde mit zwei Studien nachgewiesen und bestätigt. Geruchsemissionen der ARA gibt es auch heute schon keine.*
- *Mit dem Bau einer Stützkonstruktion, um im Luftraum über der ARA Wohnungen zu erstellen, wird eine Parzelle von ca. 5'000 m² kreiert, die heute nicht besteht und kein Bauland beansprucht. Die ARA sowie die Parkplätze bleiben bestehen, das Gelände wird somit mehrfach genutzt.*
- *Die Kosten der Stützkonstruktion betragen nur einen Bruchteil des Werts der entstehenden Bauparzelle.*

¹ Gemeinde Stäfa: Erläuternder Bericht zur Revision Ortsplanung 2024.

² Gemeinde Stäfa: Bericht zum räumlichen Entwicklungsleitbild. 2020.

³ Gemeinde Stäfa: Bericht zum räumlichen Entwicklungsleitbild. 2020.



- Die Kosten der Wohnungen sind niedrig, da das Bauland lediglich den Preis der Stützkonstruktion beinhaltet und die Baukosten ohne Foundation relativ günstig ausfallen. Die daraus resultierenden Wohnungsmieten sind deshalb als preisgünstig einzustufen.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner der entstehenden Wohnungen können zu Fuss innerhalb von wenigen Minuten den Bahnhof, die Einkaufsläden, die Gemeindeverwaltung, Schulen, kulturelle Anlässe und vieles mehr innerhalb der Gemeinde erreichen. Viele könnten tatsächlich auf ein eigenes Auto verzichten.
- Die heute verfügbaren Parkplätze auf dem Dach der ARA bleiben bestehen und der Betrieb der darunterliegenden ARA kann ungehindert weiterlaufen. Auch ein zukünftiger Umbau wäre durch die Neukonstruktion nicht tangiert.
- Für die Gestaltung der entstehenden Wohnungen bestehen beliebige kreative Möglichkeiten. Nachhaltige Bauweisen (z.B. mit Holz) sind auf der Stützkonstruktion ohne weiteres möglich, vor allem da keine Untergeschosse und keine Baugrube ausgehoben werden muss. Die energetische Versorgung der Wohnungen kann vollständig aus erneuerbaren Quellen erfolgen (Abwärmenutzung der ARA, Solarpanels auf dem Dach).
- Je nach Ausführung können mit diesem Projekt ca. 35 bis 50 Alterswohnungen realisiert werden (1½ - bis 3½ - Zimmer Wohnungen).
- Das Grundstück ist heute als Zone für öffentliche Bauten eingezont. In dieser Zone ist der Bau von Alterswohnungen explizit erlaubt.⁴ Auch deshalb fokussiert dieses Projekt auf Alterswohnungen.

Durch die Bereitstellung von bezahlbaren Alterswohnungen in unmittelbarer Nähe des Alterszentrums Lanzeln wird die Möglichkeit geschaffen, dass betagte Einwohner und Einwohnerinnen von Stäfa es sich leisten können, ihre grösseren Wohnungen oder Einfamilienhäuser zu verlassen und in eine schöne neue und altersgerechte Wohnung umzuziehen. Dadurch wird Wohnvolumen frei, was der nächsten Generation und insbesondere jungen Familien in Stäfa zugutekommt.

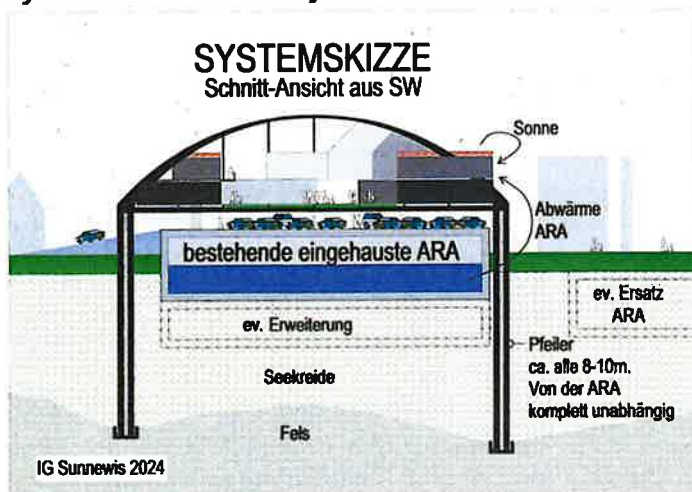
Die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler gehen kein finanzielles Risiko ein, da alles privat finanziert wird. Das Projekt kostet nach Abschluss keinen einzigen Steuerfranken, ausser die Gemeinde entscheidet, das Projekt selbst auszuführen.

Der Betrieb und der künftige Ausbau der Kläranlage Sonnenwies wird durch das Projekt nicht gestört.

Dieses Projekt hat Pionier-Charakter und wird weit über das Gemeindegebiet von Stäfa hinaus Beachtung finden und den nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen der Gemeinde sichtbar machen.

⁴ Planungs- und Baugesetz (PGB) §60 Abs. 2.

Systemskizze des Projekts



Diese Skizze ist nur eine Visualisierung des Prinzips einer Stützkonstruktion. Sie stellt keinen reellen Entwurf dar. Die endgültige Lösung wird im Zuge des Wettbewerbs und der darauffolgenden Detailkonstruktion entwickelt.

Über die ARA Sonnenwies samt Parkplatz auf ihrem Dach soll mit einer brückenähnlichen, unabhängigen Konstruktion eine noch nicht vorhandene und verkehrsfreie Ebene geschaffen werden. Auf ihr entstehen 35 bis 50 preisgünstige Alterswohnungen.

Durch einen Wettbewerb soll die beste Lösung gefunden werden für die energetisch autonome und die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler keinen Franken kostende Anlage.

3. Gültigkeit und Zuständigkeit

Mit Beschluss vom 5. August 2025 hat der Gemeinderat die Initiative für gültig erklärt. Die allgemein anregende Initiative hat einen Gegenstand zum Inhalt, welcher in die Kompetenz der Gemeindeversammlung fällt. Am 1. Dezember 2025 kann die Gemeindeversammlung über Annahme oder Ablehnung der Initiative entscheiden.

4. Form der Initiative und Vorgehen

Die vorliegende Initiative formuliert Ziel und Zweck und ist als allgemeine Anregung eingereicht worden. Die ebenfalls enthaltenen detaillierten Ausführungen zum Projekt selbst geben dem Gemeinderat Hinweise für eine allfällige Ausarbeitung.

Ist eine Initiative als allgemeine Anregung eingereicht worden, stimmt die Gemeindeversammlung zweimal ab. In einem ersten Schritt fällt sie einen Grundsatzentscheid. Sie kann die Initiative ablehnen oder die Initiative als erheblich erklären und damit den Gemeinderat beauftragen, innerhalb von 18 Monaten eine Umsetzungsvorlage zu erarbeiten und diese wiederum der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten.



Falls die Gemeindeversammlung die Initiative für erheblich erklärt, wird der Gemeinderat in der Umsetzungsvorlage aufzeigen, wie das Begehren realisiert werden könnte und mit welchen Kosten ein solches Projekt verbunden wäre. Konkret würde die Vorlage eine vertiefte Machbarkeitsprüfung, die Rahmenbedingungen für einen Investorenwettbewerb, einen groben Projektplan sowie einen Antrag für einen Bruttokredit enthalten.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Erarbeitung der Umsetzungsvorlage mit Kosten von rund 80'000 Franken verbunden wäre, wobei die internen Personalressourcen nicht eingerechnet sind.

Der Start der konkreten Arbeiten zur Realisierung des Projekts ist von der Zustimmung zur Umsetzungsvorlage abhängig. Die Abstimmung über die Umsetzungsvorlage wird voraussichtlich Mitte 2027 stattfinden.

5. Erwägungen

2019 präsentierte die Lokale Agenda 21 (nachfolgend LA21) dem Gemeinderat eine ähnliche Projektidee. Auf einer Plattform über der ARA Sonnenwies sollte eine Wohnüberbauung entstehen. Der Gemeinderat stimmte damals dem Begehren der LA21 zu, eine Machbarkeitsstudie zu diesem Projekt durchführen zu lassen.

Nach Vorliegen der Resultate aus der ersten Phase der Machbarkeitsprüfung wurde gemeinsam entschieden, die zweite Phase mangels geringer Erfolgchancen des Bauprojekts nicht durchzuführen. Damit war das Projekt sistiert. Abgeklärt wurden planungsrechtliche und juristische Fragen, wie die Zonenkonformität sowie Eigentums- und haftungsrechtliche Themen. Ebenfalls wurde die technische Machbarkeit sowie Abklärungen über das mögliche Erweiterungspotenzial für die ARA getroffen.

Die Resultate sind für die vorliegende Initiative nach wie vor, wenn auch nicht in allen Punkten, relevant und aktuell; sie sind in die Erwägungen eingeflossen.

5.1 Bedarf an Alterswohnungen und preisgünstigen Wohnungen

Die Initianten machen in Stäfa einen grossen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum aus. Das Projekt der Initianten soll einen Beitrag leisten, diesen Bedarf zu decken, indem ältere Menschen in die Alterswohnungen über der Kläranlage Sonnenwies einziehen und ihre grösseren Wohnungen oder Häuser für die nächste Generation bereitstellen würden.

Im Gesundheitspolitischen Programm des Gemeinderats «Gesundheit und Alter Stäfa 2030» wird ein Bedarf von rund 70 Alters- und Pflegewohnungen mit Service ausgewiesen. Ein entsprechendes Angebot fehlt bisher in Stäfa. In der Gemeinde stehen 75 Alterswohnungen ohne Service zur Verfügung:

- Bahnhofstrasse 54b/54c: 26 Wohnungen (Betreiberin Gemeinde Stäfa)
- Lanzelenweg 3 «Etzel»: 28 Wohnungen (Betreiberin Baugenossenschaft Zürichsee, Baurechtgeberin Gemeinde Stäfa)
- Geerenstrasse 17: 21 Wohnungen und 1 Pflegewohnung (Betreiberin Gewo Züri Ost, Baurechtgeberin Gemeinde Stäfa)

5.2 Lage

Die Initianten schlagen als Standort für die Alterswohnungen eine noch nicht bestehende Plattform über der ARA Sonnenwies beziehungsweise dem öffentlichen Parkdeck vor.

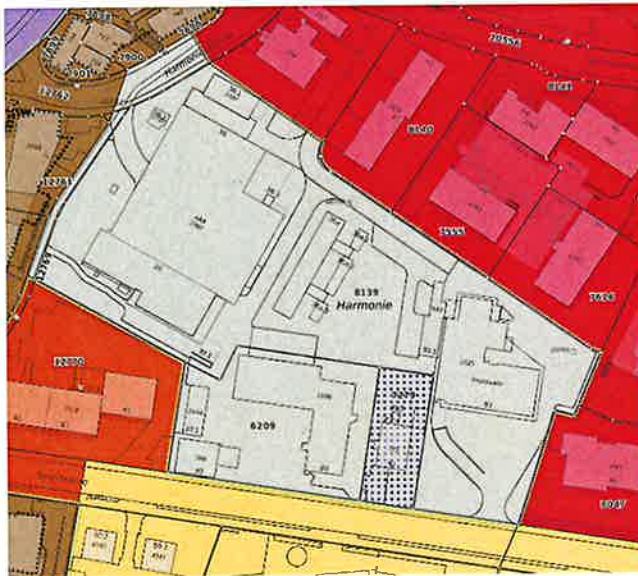
Laut den Initianten eigne sich dieser Standort besonders, weil er zentral liege und gut erschlossen sei. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Gemeindehaus usw. lägen in nächster Nähe. Auch die Teilnahme am Dorf- und Kulturleben sei mit kurzen Wegen möglich. Die Alterswohnungen sollen gemäss Initiative kein Altersheim bilden, sondern stattdessen ein Angebot an Serviceleistungen wie Spitex und hauswirtschaftliche Dienstleistungen bieten. Vom in nächster Nähe gelegenen Alterszentrum Lanzeln sollen Dienstleistungen in Anspruch genommen werden können. Auf dem Planausschnitt sind die Standorte der ARA Sonnenwies (definierter Standort der Alterswohnungen) sowie des Alterszentrums Lanzeln aufgezeigt.



Planausschnitt Situation ARA Sonnenwies – Alterszentrum Lanzeln

5.3 Zonenkonformität

Mit dem Vorschlag, Alterswohnungen zu realisieren, haben die Initianten einen zentralen Vorbehalt aus der Machbarkeitsstudie 2020 aufgenommen. Wohnungsbau ist in Zonen für öffentliche Bauten nur unter sehr spezifischen Bedingungen erlaubt. Explizit in den gesetzlichen Grundlagen (§ 60 Abs. 2, Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich PBG) als öffentliche Aufgabe bezeichnet – und damit zonenkonform – sind Alterswohnungen.



Ausschnitt Bau- und Zonenordnung Gebiet ARA Sonnenwies

5.4 Doppelnutzung des Geländes

Die Idee, aufgrund von Bodenknappheit auf bereits bebautes Gelände auszuweichen und dieses doppelt zu nutzen, ist an sich bestechend. Die Initianten betonen, dass sich die ARA auch mit dem Aufbau von Alterswohnungen baulich weiterentwickeln könnte (siehe Projektskizze).

Im Rahmen der ersten Machbarkeitsprüfung 2020 bestand noch die Möglichkeit, die ARA im Osten zu erweitern. Mittlerweile ist jedoch das betreffende Areal von einer temporären Wohnsiedlung für Geflüchtete besetzt, was eine räumliche Erweiterung der ARA für die nächsten Jahre ausschliesst. Eine Erweiterung in die Tiefe wäre zwar theoretisch möglich, aber aufgrund der hohen damit verbundenen Kosten nicht praktikabel. Der Ausbau in die Höhe würde blockiert durch die Stützkonstruktion der Alterswohnungen.

Die Zukunft der Abwasserreinigungsanlage (ARA) ist derzeit Gegenstand vertiefter Abklärungen. Neben einer möglichen baulichen Erweiterung am heutigen Standort werden auch alternative Varianten wie ein teilweiser oder vollständiger Rückbau sowie ein Neubau an einem anderen Ort geprüft.

Aus Sicht der langfristigen Infrastrukturplanung ist es von zentraler Bedeutung, dass der heutige Standort der ARA Stäfa inklusive Ausbaumöglichkeit in die Höhe als strategische Reserve erhalten bleibt. Eine Einschränkung der baulichen Möglichkeiten an diesem Standort würde künftige Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Abwasserentsorgung und weiterer öffentlicher Aufgaben aus der Grundversorgung erheblich einschränken und könnte die Handlungsfähigkeit der Gemeinde langfristig beeinträchtigen. Sollte ein vollständiger Rückbau der ARA realisiert werden, könnte das zentrale Gelände, aufgrund der Stützkonstruktion und der Alterswohnungen, nur begrenzt einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das ARA-Areal befindet sich zudem in einer technisch hoch belasteten Zone, in der sich unterirdisch eine Vielzahl von Hauptabwassersammlern, Druckleitungen und Kontrollschächten befinden, die direkt unter und entlang der ARA verlaufen. Diese kritischen Infrastrukturen sind für den reibungslosen Betrieb der Kläranlage und des kommunalen Entwässerungssystems



von entscheidender Bedeutung. Die Integration der Stützpfeiler für eine Plattform in dieses komplexe unterirdische System dürfte daher eine besonders anspruchsvolle Aufgabe darstellen. Die Bauarbeiten würden aller Wahrscheinlichkeit nach eine geologische Überwachung erfordern, um sicherzustellen, dass die ARA-Becken keinen Schaden erleiden und keine Risse entstehen, durch die Schadstoffe in den Boden oder das Grund- bzw. Seewasser gelangen könnten.

Um die Plattform zugänglich zu machen, müssten Treppen und Lifte auf dem Parkdeck installiert werden. Zusätzlich müsste ein Teil der Parkplätze für die Bewohner und Besucher der Alterswohnungen vorbehalten werden, was eine Verringerung der verfügbaren Parkplätze für die breite Öffentlichkeit bedeuten würde. Obendrein sind sichere Zugänge auf und über das Parkdeck zu den Aufgängen zu schaffen.

Eigentums- und haftungsrechtliche Aspekte spielen bei einer Doppelnutzung eines Geländes eine zentrale Rolle. Diese Fragen konnten im Rahmen der damaligen Machbarkeitsstudie nicht abschliessend geklärt werden. Experten warnen vor einer hohen Wahrscheinlichkeit von Nutzungskonflikten, die in dieser Konstellation auftreten können und die mit erheblichen rechtlichen Risiken für die Gemeinde Stäfa verbunden wären.

5.5 Grundbautechnische und statische Realisierbarkeit

In der Machbarkeitsstudie 2020 wurde die technische Machbarkeit von einem Ingenieurbüro untersucht. Dabei wurde von einer Plattform über der ARA Sonnenwies zur Aufnahme von zwei Wohnmodulebenen und einem Innenhof sowie einer weiteren Plattform über den Wohnmodulebenen als Dach zur Aufnahme von Photovoltaikanlagen sowie offener Struktur über dem Innenhof ausgegangen.

Das geplante Gesamtbauwerk könnte aus einem Haupttragsystem, bestehend aus einem rechteckigen, einfeldrigen Fachwerkträger mit Neutralgut projektiert werden. Die Fachwerkträger enden in vertikalen Stützenkörpern. Druck- und Zuggurte bilden mittels seitlicher Vorsätze zugleich die Auflagen für die Geschoss- und Dachebene. In den Enden werden die Fachwerkträger durch querverlaufende Fachwerkträger ausgesteift. Die in den Gebäudeecken liegenden Stützenkörper sind vergrössert und bilden die Erdbebenaussteifungen respektive die Aussteifungen für eine horizontale Kraftaufnahme. Die Stützenkörper sind in Fundationskörper eingespannt, welche die Kraftabtragung pfahlähnlich in den Felsengrund gewährleisten. Zur Stabilisierung der Gesamtkonstruktion werden die vorgefertigten Platten überbetoniert. Das Sekundärsystem als Dachebene wird im Bereich der Wohnmodule TT-Platten eingehängt. Zur Stabilisierung, analog der Geschossebene, ebenfalls überbetoniert. Der Bereich über dem Innenhof wird als Stahlkonstruktion ausgeführt.

Als Fazit und Zusammenfassung ist im Bericht weiter festgehalten, dass aus statischer und grundbautechnischer Sicht eine Überbauung der ARA möglich und machbar wäre. Viele Bedingungen wie SIA-Normen und Richtlinien, baurechtliche Aspekte und Hindernisse und dergleichen wurden in der Studie nicht berücksichtigt und untersucht. Mit allfällig weiteren Planungsschritten müssten diese Aspekte eingehend beleuchtet werden.



5.6 Kosten / Preissegment der Mietwohnungen

Die Initianten gehen davon aus, dass die Baukosten niedrig ausfallen und die Wohnungen preisgünstig vermietet werden können.

Aufgrund der aktuellen Informationslage und des gegenwärtigen Abklärungsstands ist es herausfordernd, genaue Aussagen zu den Kosten zu treffen. Es gibt einige Faktoren, die für eine kostengünstige Realisierung sprechen, wie zum Beispiel der Verzicht auf Grundstückskosten, die zu erwartenden günstigen Konditionen für den Baurechtszins durch die Gemeinde oder die Eliminierung der Fundierungskosten für die Wohngebäude. Aufgrund der Doppelnutzung des Geländes, insbesondere das Erstellen von Wohngebäuden in der Zone öffentlicher Bauten, müssen noch viele weitere Aspekte berücksichtigt werden. Beispielhaft genannt werden können Kosten für die Stützkonstruktion und die Aufgänge, die geologische Überwachung und die Einhaltung von Lärmschutz- und weiteren Normen. Es ist schwierig, genaue Aussagen zu den Kosten zu treffen, ohne dass alle relevanten Faktoren bekannt sind. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geschilderten Komplexität des Projekts mit zusätzlichen, noch nicht vollständig absehbaren Kostenfaktoren zu rechnen ist.

5.7 Eignung für Alterswohnungen

Die Plattform würde über Treppen und Lifte zugänglich sein, was eine barrierefreie Erreichbarkeit ermöglicht. Eine behindertengerechte Ausgestaltung der Wohnungen wäre ebenfalls möglich. Allerdings wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie keine detaillierte Lärmschutzanalyse durchgeführt.

Es ist jedoch zu erwarten, dass Lärmemissionen durch den Betrieb der ARA sowie das Parkdeck, das Tag und Nacht befahren wird, entstehen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Bahnhofs Stäfa durch die SBB steht ein umfangreiches Infrastrukturprojekt bevor, das auch Auswirkungen auf die bestehende Parkplatzsituation im Bahnhofumfeld haben wird. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der heute öffentlich zugänglichen Parkplätze im Eigentum der SBB künftig nicht mehr der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Damit ist eine noch intensivere Nutzung des bestehenden Parkdecks Sonnenwies zu erwarten.

Die Geruchsemissionen der Kläranlage wurden durch deren Einhausung deutlich reduziert, jedoch nicht vollständig eliminiert. Insgesamt bewertet der Gemeinderat das Wohnen über einer Kläranlage als suboptimal, da verschiedene Faktoren wie Lärm und Gerüche die Wohnqualität beeinträchtigen könnten.

5.8 Finanzielles Risiko für die Gemeinde

Die Projektidee der Initianten ist innovativ und ehrgeizig. Es besteht zweifellos ein grosses allgemeines Interesse an der Realisierung von Alterswohnungen. Gleichzeitig ist das komplexe Projekt mit erheblichen Risiken und Unsicherheiten verbunden. Deshalb ist es ungewiss, ob ein geeigneter Investor für das Projekt gefunden werden kann und die Gemeinde am Ende nicht die Kosten für den Investorenwettbewerb, die von den Initianten auf 500'000 Franken geschätzt werden, selbst tragen müsste.



6. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat misst einem bedarfsgerechten Angebot an Alters- und Pflegewohnungen mit Service in Stäfa grosse Bedeutung bei. Die Schaffung und Weiterentwicklung entsprechender Wohnformen ist deshalb auch als eines der zentralen Handlungsziele in den Legislaturzielen des Gemeinderates verankert. Im Rahmen seines Gesundheitspolitischen Programms hat er die entsprechenden Massnahmen definiert. Angesichts der komplexen Rahmenbedingungen ist der Gemeinderat in dieser Aufgabe jedoch vor grosse Herausforderungen gestellt und er hat noch nicht den zielführenden Ansatz gefunden. Leider sieht er diesen auch in der vorliegenden Initiative nicht.

Der Gemeinderat hatte sich bereits 2020 intensiv mit dem Vorgängerprojekt der LA21 auseinandergesetzt und damals entschieden, das Projekt wegen zahlreicher offener Fragen nicht weiter zu verfolgen. Auch bei der aktuellen Initiative bleibt der Gemeinderat bei seiner Einschätzung, dass zu viele Fragen ungeklärt bleiben und zu viele Faktoren gegen eine erfolgreiche Realisierung sprechen. Gleichzeitig will der Gemeinderat die Zukunftsentwicklung der ARA, die auf demselben Gebiet Raum beansprucht, nicht einschränken.

Bei Betrachtung der finanziellen und personellen Ressourcen hält der Gemeinderat den Aufwand für eine detaillierte Prüfung des Projekts, einschliesslich der Erstellung einer Umsetzungsvorlage, für nicht im Verhältnis zum Nutzen stehend. Während sich der Gemeinderat grundsätzlich offen zeigt, allgemeine Anregungen in Initiativform genauer zu prüfen, kommt er in diesem Fall zum Schluss, dass die erheblichen Unsicherheiten eine Investition von 80'000 Franken plus interne Personalressourcen nicht rechtfertigen. Daher empfiehlt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, die Initiative abzulehnen.

Erläuterung der Vorlage

Hens Bonomo, Erstunterzeichner der Initiative, erläutert das Begehren und ersucht die Stimmberechtigten um Zustimmung.

Casimir Schmid, Hochbauvorsteher, erklärt die Überlegungen und Sicht des Gemeinderats zur Initiative und empfiehlt deren Ablehnung.

Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die ablehnende Stellungnahme der RPK.

Diskussion

Das Wort wird benutzt.

**Anträge**

Aus der Versammlung werden keine Anträge gestellt:

Abstimmung

Antrag gemäss Initiative

Die Initiative «Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies» wird als allgemeine Anregung wie folgt erheblich erklärt:

Ja-Stimmen 328
Nein-Stimmen 187

Beschluss

Die Initiative «Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies» wird als allgemeine Anregung wie folgt erheblich erklärt:

Über der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sonnenwies (Katasternummer 8139) soll ein mehrgeschossiger Wohnraum für 35 bis 50 preisgünstige Alterswohnungen entstehen, der auf einer überbrückenden, selbständigen Tragkonstruktion gebaut wird, welche die bestehende Parkfläche und die darunterliegende ARA in keiner Weise im Betrieb und dem späteren Umbau behindert.



Beschluss-Nr.	GDV-2025-32	
Titel	Initiative «Begegnungszone Quartier Oberhausen» Erheblicherklärung	
Gesch.-Nr.	2025-126	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.10	Initiativen, Anfragen
IDG-Status	nicht festgelegt	
Mitwirkende		
Ausstand		
Versand		
Korrespondenz	Fachbereich Kanzlei	
	Tel. 044 928 74 00; E-Mail: kanzlei@staefa.ch	

Antrag gemäss Initiative

Die Initiative «Begegnungszone Quartier Oberhausen» wird als allgemeine Anregung wie folgt erheblich erklärt:

Der Gemeinderat von Stäfa wird beauftragt, die nötigen Schritte zu unternehmen, um im Quartier Oberhausen eine Begegnungszone (SSV, Art. 22b) einzurichten, diese bei den zuständigen kantonalen Stellen zur Bewilligung zu beantragen und nach einer allfälligen Bewilligung einzurichten.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Erheblicherklärung der allgemein anregenden Initiative «Begegnungszone Quartier Oberhausen» abzulehnen.



Vorlage in Kürze

Die Initiative «Begegnungszone Quartier Oberhausen» zielt auf die Einrichtung einer Begegnungszone im Quartier Oberhausen ab, um die Lebensqualität, die Verkehrssicherheit und die Umwelt zu verbessern.

Begegnungszonen sind Verkehrsflächen, in denen allen Verkehrsteilnehmenden derselbe Strassenraum zur Verfügung steht. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h. Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Benützer von fahrzeugähnlichen Geräten haben Vortritt und dürfen sich im gesamten Strassenraum bewegen und beispielsweise vortrittsberechtigt Strassen auf der ganzen Länge queren. Das Parkieren ist lediglich auf den durch Signale oder Markierung gekennzeichneten Stellen erlaubt.

Der Gemeinderat hat Bedenken hinsichtlich der Umsetzbarkeit und der Voraussetzungen für eine Begegnungszone des Quartiers Oberhausen und empfiehlt daher der Gemeindeversammlung, die Initiative abzulehnen. Im Sinne einer Ressourcenschonung möchte der Gemeinderat auf die Weiterverfolgung und damit auf die Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage verzichten.

Beleuchtender Bericht

1. Vorgeschichte

Am 30. April 2025 ist die von Andres Weber, Oberhausenstrasse 11, 8712 Stäfa, erstunterzeichnete und von mehreren Anwohnerinnen und Anwohnern mitunterzeichnete Einzelinitiative «Begegnungszone Quartier Oberhausen» in der Form der allgemeinen Anregung eingegangen.

2. Einzelinitiative

Die Initiative hat folgenden Wortlaut (Text kursiv gesetzt):

Der Gemeinderat von Stäfa wird beauftragt, die nötigen Schritte zu unternehmen, um im Quartier Oberhausen eine Begegnungszone (SSV, Art. 22b) einzurichten, diese bei den zuständigen kantonalen Stellen zur Bewilligung zu beantragen und nach einer allfälligen Bewilligung einzurichten.

Diese Begegnungszone umfasst gemäss nachfolgendem Plan folgende Strassen/Abschnitte:

- Oberhausenstrasse: ganze Strasse
- Zihlweg: Oberhausenstrasse bis Häldeliweg
- Hädelistrasse: Bergstrasse, bis und mit Einfahrt zum Seidenhof/Aldi
- Bergstrasse: Sonneckstrasse bis Bahnhofwiese
- Sonneckstrasse: ganze Strasse
- Rütliweg: ganzer Weg



Für die Erstellung der Signalisation der Eingangsportale, von Anrampungen / Fahrbahnkissen, weiterer nötiger Signalisationen und Strassenmöblierungen, die Anpassung von Trottoirs, der Gestaltung gemäss Behindertengleichstellungsgesetz, die Nachführung von Plänen, die Überprüfung der Wirksamkeit ein Jahr nach Einführung etc. und die Projektarbeit wird ein Kredit von 450'000 Franken bewilligt.

Spätestens 18 Monate nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung muss die Planung zur Begegnungszone abgeschlossen und die Begegnungszone bei den zuständigen kantonalen Stellen beantragt worden sein. Spätestens ein Jahr nach der Bewilligung durch die zuständigen kantonalen Stellen muss die Begegnungszone umgesetzt worden sein.

Rechtsgrundlagen

Strassenverkehrsgesetz SVG, § 26; § 3 Abs. 4

Signalisationsverordnung SSV, § 108 Abs. 4bis

UVEK Verordnung über die Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen (741.213.3)
(Anpassung in Kraft seit 1.1.2023)

Ziele

Mit der Initiative wird die Wohn- und Lebensqualität im Quartier verbessert und der Strassenraum für erweiterte Nutzungsansprüche zugänglich gemacht. Sämtliche verkehrstechnischen Funktionen der betroffenen Strassen bleiben vollumfänglich erhalten. Es handelt sich nicht um sogenannte verkehrsorientierte Strassen, die für den hauptsächlichen Verkehrsfluss in der Gemeinde vorgesehen sind. Lärm und Schadstoffemissionen werden deutlich reduziert. Die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie des Gemeinderates werden damit in folgenden Punkten unterstützt:

- Emissionen reduzieren (Schwerpunktthema 1, Nachhaltigkeitsstrategie: Energie, Klima, Umwelt)
- Energieverbrauch senken (Schwerpunktthema 1)
- Förderung und Aufwertung des nachhaltigen Konsums und nachhaltiger Dienstleistungen (Brocki, Brockivilla, Gewerbezentrum Seidenhof) (Schwerpunktthema 1, Nachhaltigkeitsstrategie: Nachhaltiger Konsum und nachhaltige Produktion;)
- Förderung sozialer Gerechtigkeit (Seidenhof Brocki) (Schwerpunktthema 3: Chancengleichheit und soziale Gerechtigkeit)

Aus Rücksicht auf den historischen Charakter des Quartiers und den Verkehrsfluss soll die Begegnungszone mit zurückhaltender Möblierung im betroffenen Strassenraum umgesetzt werden.

Begründung

Mit der Anpassung der «Verordnung des UVEK über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen» (Langsamfahrzonen) per 1.1.2023 haben sich die Voraussetzungen für die Realisierung von Langsamfahrzonen deutlich verändert:

Die Gründe gemäss Art. 108 SSV müssen dabei nicht mehr abschliessend beachtet werden. Bei der Beurteilung können dadurch weitere Beweggründe gemäss Art. 3 Abs. 4 SVG, welche im Art. 108 SSV nicht enthalten sind, aufgeführt werden wie z.B. Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Obschon die Anwohnerinnen und Anwohner des Quartiers Oberhausen am stärksten von der Begegnungszone profitieren werden, erhält auch ganz Stäfa aus folgenden Gründen einen Mehrwert:



- Der von Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Velofahrerinnen und Velofahrern stark frequentierte Bereich der Hädelistrasse vom nördlichen Zugang zur Bahnunterführung (Teil der kantonalen Veloroute 66) über den Bereich zwischen den beiden Liegenschaften des Seidenhofbrockis bis zur Kreuzung Zihlweg, Oberhausenstrasse, Hädelistrasse wird für alle Verkehrsteilnehmenden attraktiver.
- Dasselbe gilt für die Oberhausenstrasse.
- Von einer exemplarischen, zentral gelegenen Begegnungszone können Erkenntnisse für andere Projekte in Stäfa und Ürikon gewonnen werden.

Die aktuell signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sollte schon mit der heutigen Verkehrsführung nicht zu erreichen versucht werden. Die Verkehrsberuhigung in diesem Gebiet entspricht einem seit langem gehegten Wunsch vieler Anwohnerinnen und Anwohner des Oberhausen-Quartiers nach mehr Lebensqualität und weniger Lärm. In praktisch allen Gemeinden rund um den Zürichsee wurde der Wunsch der Bevölkerung nach Verkehrsberuhigung aufgenommen und Langsamfahrzonen eingerichtet. Neue Überbauungen und Umnutzungen im Quartier haben in den letzten Jahrzehnten zu einem höheren Verkehrsaufkommen geführt. Speziell zu erwähnen sind die Wohnüberbauungen Seidenpark und Seidenhof sowie die Belegung des Seidenhofareals mit Aldi, Brocki und weiterem Gewerbe.

Gemäss dem Merkblatt «Grundlagen, Ablauf und Informationen für die Einführung einer Langsamfahrzone» der Verkehrstechnischen Abteilung der Kantonspolizei Zürich, Verkehrstechnische Abteilung, Verkehrsanordnungen (S.3) hat «der Fussverkehr in einer Begegnungszone einen wesentlichen Anteil am Gesamtverkehr. Die Durchmischung des Verkehrs erfolgt ganzflächig und nicht nur punktuell. Eine Begegnungszone macht dort Sinn und kann realisiert werden, wo ein konstant hoher Fussverkehrsanteil im Strassenraum anzutreffen ist, zum Beispiel in Ortszentren und Wohnquartieren.» Das Quartier Oberhausen erfüllt als Wohnquartier diese Voraussetzungen.

Die Oberhausenstrasse ist eine wichtige Fuss- und Veloverbindung und dient insbesondere auch als Schulweg. Der historische Ortskern von Oberhausen ist von grosser bauhistorischer Bedeutung. Oberhausen ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sowie im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Deshalb soll bei der Umsetzung der Begegnungszone auf eine ortsbildverträgliche und damit zurückhaltende Gestaltung und Möblierung des Strassenraums geachtet werden.

Die Hädeli- und Bergstrasse binden das gesamte Quartier an die Kantonsstrasse an. Die Unterführung Bergstrasse ist einer von drei Zugängen zum Bahnhof Stäfa. Auf der Hädeli- und Bergstrasse sind neben dem motorisierten Verkehr auch zahlreiche Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrerinnen und Velofahrer unterwegs. Im Bereich Seidenhof/Rütliweg/Bergstrasse müssen Fussgängerinnen und Fussgänger die Hädelistrasse trotz Tempo 50 ohne Fussgängerstreifen oder sonstige Schutzmassnahmen queren. Die Schwierigkeit der Kommunikation bei Begegnungen zwischen Fussgängerinnen, Fussgängern und Fahrzeugen ist hier offensichtlich. Mit der Eröffnung der Brocki-Villa nördlich der Hädelistrasse hat die Anzahl der querenden Fussgängerinnen und Fussgänger nochmals markant zugenommen.

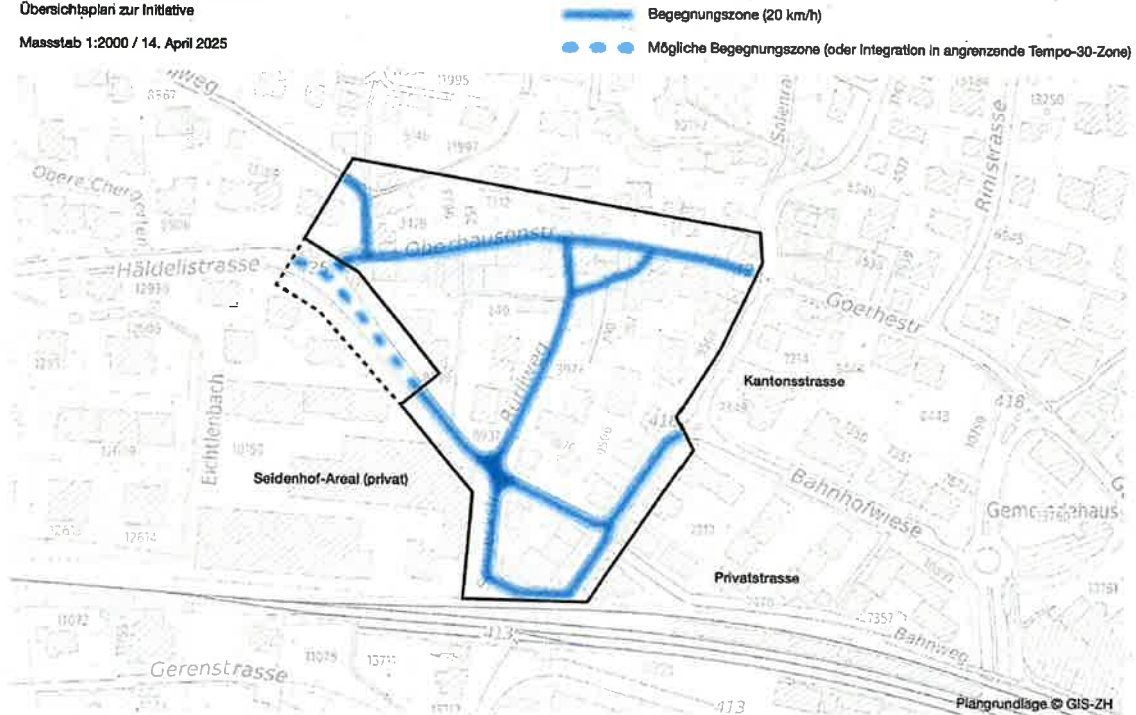
Mit der vorgeschlagenen Begegnungszone soll vor allem die Lebensraumqualität für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Fussgängerinnen und Fussgänger, verbessert und zugleich die Umwelt- und Lärmbelastung reduziert werden. Von einer Begegnungszone profitieren dank der besseren Querbarkeit der Strassen auch die angrenzenden Gewerbebetriebe und Verkaufsgeschäfte sowie ihre Kundschaft.



Gemeinde Stäfa

Begegnungszone Quartier Oberhausen
Übersichtsplan zur Initiative

Massstab 1:2000 / 14. April 2025



Stäfa

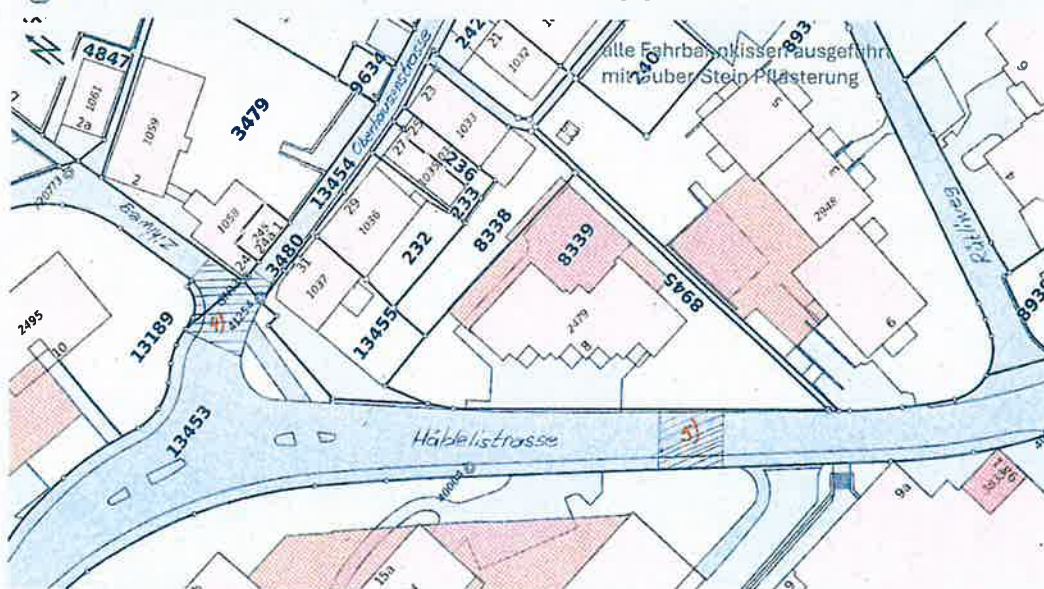
Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

Ämtliche Vermessung in Farbe

4) Fahrbahnkissen Oberhausenstr./
Zühlweg/Haldelistr. 130m2

Initiative "Begegnungszone Quartier Oberhausen"

5) Fahrbahnkissen Haldelistr./
Eingang Seidenhof/Aldi 100m2



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.04.2025 13:19:51

Diese Karte stellt einen Zusammenhang von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtserhebliche Auskünfte können allenfalls durch die zuständigen Behörden gegeben werden. Diese Karte ist für den öffentlichen Gebrauch bestimmt. Die amtliche Vermessung ist ein öffentliches Recht. Die amtliche Vermessung ist ein öffentliches Recht. Die amtliche Vermessung ist ein öffentliches Recht.

Massstab 1:800
0 5 10 15m
Zentrum: [2608948 98,1233151 07]



Stäfa

Initiative "Begegnungszone Quartier Oberhausen"

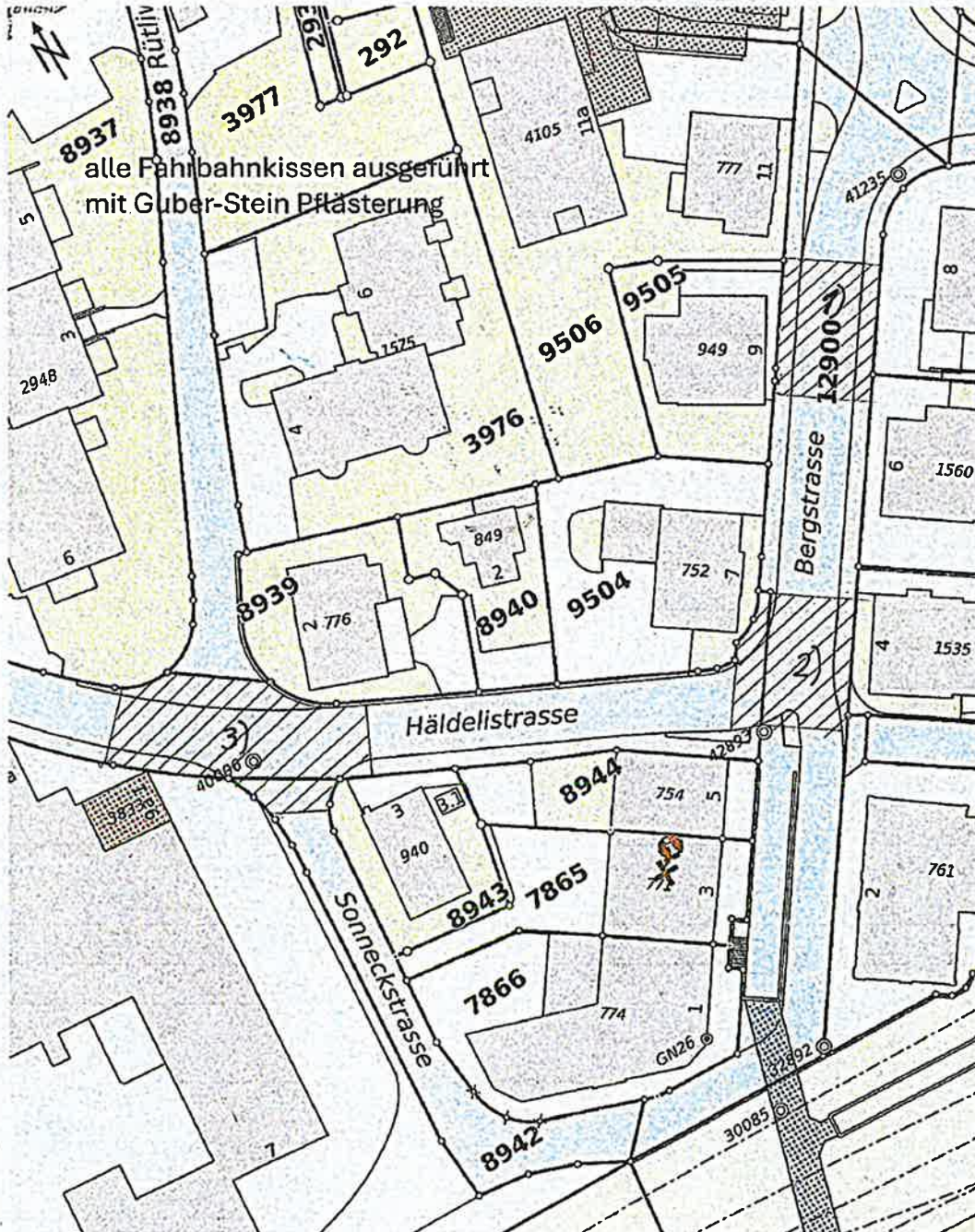
Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

1) Fahrbahnkissen Bergstr. 150m2

Amtliche Vermessung in Farbe

2) Fahrbahnkissen Ecke Händeli-
str./Bergstr. 195m2

3) Fahrbahnkissen Händeli-
eckstr./Rütliweg 315m2



alle Fahrbahnkissen ausgeführt
mit Guber-Stein Pflasterung

© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.04.2025 13:15:39

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:600
0 5 10 15m

Zentrum: [2697017.16,1233073.96]



Kostenschätzung „Begegnungszone Quartier Oberhausen“

Kostenschätzung Genauigkeit +/- 30%,

Umfang der Begegnungszone gemäss Markierung auf beiliegendem Perimeterplan

	Menge	EP	Preis	Summe
Bauarbeiten				325'490
Installation	10%	295'900	29'590	
Abbruch	890	80	71'200	
Pflästerung	890	230	204'700	
Portale	5	4000	20'000	
Nebenarbeiten				20'000
Vermessung	1	10'000	10'000	
Markierung	1	10'000	10'000	
Honorare				
20% der Baukosten	20%	345'490	69'098	69'098
Unvorhergesehenes				41'459
10%	10%	414'588	41'459	
Total				456'047

Berechnung für die Abschnitte mit Pflästerung

(Herausgemessen aus dem Plan GIS, 1:600)

Nummerierung 1 bis 5, siehe folgende Aufstellung, korrespondiert mit jener auf dem Plan GIS 1:600

- 1) 150 m² (10 x 15m: Bergstrasse)
- 2) 195 m² (13 x 15 m: Ecke Häldelistrasse/Bergstrasse)
- 3) 315 m² (21 x 15 m: Häldelistrasse/Sonneckstrasse/ Rütliweg)
- 4) 130 m² (13 x 10m: Oberhausenstrasse/Zihlweg/Häldelistrasse)
- 5) 100 m² (10 x 10m: Häldelistrasse/Eingang Seidenhof/Aldi)

890 m² (à 230.-): 204'700.- (Quadratmeterpreis mit Gubersteinen)

3. Gültigkeit

Mit Beschluss vom 5. August 2025 hat der Gemeinderat die Initiative für gültig erklärt. Die allgemein anregende Initiative hat einen Gegenstand zum Inhalt, welcher in die Kompetenz der Gemeindeversammlung fällt. Am 1. Dezember 2025 kann die Gemeindeversammlung über Annahme oder Ablehnung der Initiative entscheiden.



4. Form der Initiative und Vorgehen

Die vorliegende Initiative formuliert Ziel und Zweck und ist als allgemeine Anregung eingereicht worden. Die ebenfalls enthaltenen detaillierten Ausführungen zum Projekt selbst geben dem Gemeinderat Hinweise für eine allfällige Ausarbeitung.

Ist eine Initiative als allgemeine Anregung eingereicht worden, stimmt die Gemeindeversammlung zweimal ab. In einem ersten Schritt fällt sie einen Grundsatzentscheid. Sie kann die Initiative ablehnen oder die Initiative als erheblich erklären und damit den Gemeinderat beauftragen, innerhalb von 18 Monaten eine Umsetzungsvorlage zu erarbeiten und diese wiederum der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. Falls die Gemeindeversammlung die Initiative für erheblich erklärt, wird der Gemeinderat in der Umsetzungsvorlage aufzeigen, wie das Begehren realisiert werden könnte und mit welchen Kosten ein solches Projekt verbunden wäre. Konkret würde die Vorlage eine vertiefte Machbarkeitsprüfung, die notwendigen baulichen Massnahmen, einen groben Projektplan sowie einen Antrag für einen Bruttokredit enthalten.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass für die Erarbeitung der Umsetzungsvorlage ein Verkehrsplanungsbüro hinzugezogen werden müsste. Dafür rechnet er mit Kosten von 20'000 bis 30'000 Franken, wobei die internen Personalressourcen nicht eingerechnet sind.

Der Start der konkreten Arbeiten zur Realisierung des Projekts ist von der Zustimmung zur Umsetzungsvorlage in etwa eineinhalb Jahren abhängig. Die Abstimmung über die Umsetzungsvorlage wird voraussichtlich Mitte 2027 stattfinden, weshalb der von den Initianten aufgestellte Zeitplan – Beantragung der Bewilligung bei den kantonalen Stellen innert 18 Monaten nach Annahme durch die Gemeindeversammlung – nicht eingehalten werden kann.

5. Erwägungen

Begegnungszonen sind Verkehrsflächen, in denen allen Verkehrsteilnehmenden derselbe Strassenraum zur Verfügung steht. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h. Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Benützer von fahrzeugähnlichen Geräten (FäG) haben Vortritt und dürfen sich im gesamten Strassenraum bewegen und beispielsweise vortrittsberechtigt Strassen auf der ganzen Länge queren. Das Parkieren ist lediglich auf den durch Signale oder Markierung gekennzeichneten Stellen erlaubt.

Wie Tempo-30-Zonen sind auch Begegnungszonen in der Schweiz nur auf nicht verkehrsorientierten Nebenstrassen erlaubt. Verkehrsorientierte Strassen sind alle Strassen innerorts, die primär auf die Anforderungen des Motorfahrzeugverkehrs ausgerichtet und für sichere, leistungsfähige und wirtschaftliche Transporte bestimmt sind.

5.1. Voraussetzungen und Bewilligung

Wenn eine Begegnungszone eingerichtet werden soll, müssen verschiedene Massnahmen in den Bereichen Bauliches und Signalisation getroffen werden, damit eine Bewilligung per Verfügung durch die Kantonspolizei Zürich erfolgen kann. Gegen diese Verfügung können Rechtsmittel erhoben werden.



Erste Abklärungen mit der verkehrstechnischen Abteilung der Kantonspolizei Zürich haben beim Gemeinderat Bedenken geweckt, ob die erforderlichen Voraussetzungen für eine Begegnungszone im vorgeschlagenen Gebiet erfüllt sind und ob die Kantonspolizei die notwendige Genehmigung erteilen würde.

Mit Ausnahme des unteren Bereichs an der Kreuzung Händeli-, Sonneck- und Bergstrasse ist der Fussverkehr auf den Strassen im Projektgebiet nur schwach ausgeprägt. Es besteht kein ganzflächiges Querungsbedürfnis über die gesamte Länge der Strassen. Ein solches ist nur im Bereich um das Brocki Seidenhof auszumachen. Ein Querungsbedürfnis resultiert insbesondere dann, wenn auf beiden Seiten der Strasse eine Vielzahl von Zielen wie Geschäfte, Restaurants oder Cafés vorhanden sind, die von Fussgängern aufgesucht werden sollen, und somit ein regelmässiges Überqueren der Strasse erforderlich wird.

Weiter ist das Gebiet kaum geeignet, um dort eine Mischverkehrsfläche einzurichten, also eine Zone, in der Fussgänger, Velofahrer und Autos die gesamte Strasse gemeinsam nutzen dürfen, wobei die Fussgänger den wesentlichen Anteil ausmachen müssen.

Eine weitere Eignung für eine Begegnungszone stellen Quartierstrassen dar, auf denen sich Kinder aufhalten und spielen, insbesondere wenn Spielplätze, Innenhöfe oder Gärten fehlen. Auch dieses Bedürfnis ist im bezeichneten Gebiet nicht oder nur punktuell vorhanden.

5.2. Erwägungen zum gewählten Gebiet

Die Begegnungszone soll verschiedene Strassen oder Strassenabschnitte einschliessen, die ein sehr unterschiedliches Verkehrsaufkommen haben:

Die Oberhausenstrasse (ganze Strasse) und die Sonneckstrasse (ganze Strasse), der Zühlweg (Abschnitt Oberhausenstrasse bis Händeliweg) sowie der Rütliweg (ganzer Weg) befinden sich in Wohnquartieren mit vorwiegend Quell- und Zielverkehr. Zudem ist auf verschiedenen Strassenabschnitten lediglich «Zubringerdienst gestattet» oder es gilt ein Einbahnregime. Die Händelistrasse (Abschnitt Bergstrasse bis und mit Einfahrt zum Seidenhof/Aldi) sowie die Bergstrasse (Abschnitt Sonneckstrasse bis Bahnhofwiese) haben Quell-, Ziel- sowie Durchgangsverkehr. Am untersten Rand des für die Begegnungszone gewählten Gebiets befinden sich vereinzelt Geschäfte sowie ein Gastronomiebetrieb. Das gewählte Gebiet für die Begegnungszone lässt somit eine klare räumliche Logik vermissen und scheint willkürlich, wenig stimmig, uneinheitlich und wenig nachvollziehbar zusammengesetzt.

Begegnungszonen sind ein Instrument der Verkehrsplanung, das darauf abzielt, die Verkehrsströme zu beruhigen und die Stadtentwicklung zu fördern. Sie sollen öffentliche Bereiche schaffen, in denen die Bevölkerung sich trifft, Geschäfte und kulturelle Einrichtungen ansässig sind und ein vielfältiges öffentliches Leben stattfindet. Eine umfassende Betrachtung des Gemeindegebiets ist daher bei der Planung einer Begegnungszone angebracht. Bei der «Begegnungszone Oberhausen» fehlt jedoch diese Perspektive.

5.3. Gestaltung von Begegnungszonen

Um eine Begegnungszone zu realisieren, muss die Infrastruktur der Strassen und Wege entsprechend angepasst werden. Dazu gehört die Schaffung einer durchgehenden Fläche, auf der sich die Verkehrsteilnehmer frei in alle Richtungen bewegen können. Dies erfordert die



Aufhebung von Einbahnregelungen und die Abschaffung der Beschränkung auf Zubringer. Zusätzlich sollten Gehwege und gestalterische Elemente wie Pflastersteine an den Strassenrändern entfernt werden. Da der Verkehr teilweise auf Privatgrundstücken stattfinden würde, könnte die Zustimmung der Grundstücksbesitzer erforderlich sein.

5.4. Akzeptanz der Begegnungszone

Im Rahmen des Strassensanierungsprojekts an der Oberhausenstrasse wurde im Jahr 2023 bereits die Einführung einer Begegnungszone oder einer anderen verkehrsberuhigenden Massnahme auf Wunsch der Anwohner geprüft. Allerdings kam es im Zuge dieses Prozesses zu massiven Protesten vonseiten der gleichen Anwohnerschaft, einschliesslich Rekursen. Es ist daher anzunehmen, dass auch eine mögliche Realisierung einer Begegnungszone auf Widerstand seitens der Direktbetroffenen stossen würde, verbunden mit dem Risiko weiterer Rekurse. Die Akzeptanz eines solchen Projekts ist jedoch entscheidend für dessen Erfolg, weshalb Experten einen partizipativen Prozess bei der Schaffung von Begegnungszonen empfehlen.

6. Überlegungen zur Verkehrs- und Entwicklungsplanung Stäfas

Begegnungszonen bieten die Chance, mehrere Ziele gleichzeitig besser zu erreichen. Im Rahmen der Verkehrsplanung können sie dazu beitragen, den Verkehr zu beruhigen und die Sicherheit zu erhöhen. Gleichzeitig können sie als Instrument der Stadtentwicklung dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität eines Gebiets zu steigern und das Gewerbe im Aussenbereich, wie Gastronomie und Einzelhandel, zu stärken. Eine umfassende Betrachtung des Gemeindegebiets ist daher oft ratsam, wenn eine Begegnungszone geplant wird. Dies bedeutet, dass die Begegnungszone in den Gesamtkontext der Verkehrs- und Gemeindeentwicklung integriert werden sollte.

Die Gemeindeverwaltung arbeitet derzeit an einem Projekt, das die Einführung von Tempo 30 auf dem gesamten Gemeindegebiet zum Ziel hat. Dieses Projekt nimmt das Anliegen aus einer Petition auf und untersucht, auf welchen Strassen die Einführung von Tempo 30 möglich ist. Nach Abschluss des Projekts wird die Gemeindeversammlung über die Ergebnisse entscheiden können. Ein Tempo-30-Regime wäre insbesondere für das Quartier Oberhausen die passendste Wahl.

7. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat zweifelt an der Umsetzbarkeit des Projekts und möchte deshalb im Sinne einer Ressourcenschonung auf die Weiterverfolgung und damit auf die Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage verzichten.

Diese Beurteilung mündet in der Empfehlung an die Gemeindeversammlung, die allgemein anregende Initiative «Begegnungszone Quartier Oberhausen» abzulehnen.



Erläuterung der Vorlage

Andres Weber, Erstunterzeichner der Initiative, erläutert das Begehren und die Überlegungen und ersucht die Stimmberechtigten um Zustimmung.

Andreas Utz, Sicherheitsvorsteher, erklärt die Überlegungen und Sicht des Gemeinderats zur Initiative und empfiehlt deren Ablehnung.

Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die ablehnende Stellungnahme der RPK.

Diskussion

Das Wort wird benutzt.

Anträge

Nach geführter Diskussion wird der Ordnungsantrag auf Abbruch der Diskussion gestellt.

Abstimmung

Abstimmung Ordnungsantrag

Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.

Schlussabstimmung

Initiative «Begegnungszone Quartier Oberhausen» Erheblicherklärung

Die Erheblicherklärung der Initiative wird mit grossem Mehr abgelehnt.

Beschluss

Die Erheblicherklärung der allgemein anregenden Initiative «Begegnungszone Quartier Oberhausen» wird abgelehnt.



Beschluss-Nr.	GDV-2025-33		
Titel	Seebad Lattenberg, Erneuerung Sprungturm Bauabrechnung		
Gesch.-Nr.	2019-169		
Registratur	28	Liegenschaften, Grundstücke	
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph	
	28.03.00	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph	
IDG-Status	nicht festgelegt		
Mitwirkende			
Ausstand			
Versand			
Korrespondenz	Fachbereich Alter und Gesundheit Tel.: 044 928 75 10, E-Mail: gesundheit@staefa.ch		

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

Die Bauabrechnung über den Ersatz des Sprungturms und die Erstellung eines Badeliftes im Seebad Lattenberg, in der Höhe von 361'189.80 Franken (inkl. MwSt.), wird genehmigt.

Vorlage in Kürze

Für den Ersatz des Sprungturms und die Erstellung eines Badeliftes im Seebad Lattenberg bewilligte die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 einen Verpflichtungskredit von 403'000 Franken.

Die Bauarbeiten wurden im Zeitraum von Dezember 2022 bis Mai 2023 ausgeführt. Die mit dem Kreditkonto übereinstimmende Bauabrechnung schliesst mit Fr. 361'189.80 (inkl. MwSt.) ab. Das sind 41'810.20 Franken weniger als der bewilligte Kredit, was einer Kostenunterschreitung von 10% entspricht. Die dem Kredit zugrundeliegende Kostenschätzung wies eine Genauigkeit von +/- 25% aus.

Dank Synergien bei Bauleitung und technischer Bearbeitung, welche sich aus der gleichzeitigen Abwicklung des Projektes «Ersatz Kinderplanschbecken» ergaben, konnten die erwarteten Gesamtkosten unterschritten werden.



Beleuchtender Bericht

1. Vorgeschichte

Für den Ersatz des Sprungturms im Seebad Lattenberg an der Seestrasse 2d bewilligte die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 einen Verpflichtungskredit von 403'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto-Nr. 1.725.5030.002).

2. Abrechnung

Die mit dem Kreditkonto 1.725.5030.002 übereinstimmende Bauabrechnung schliesst mit Fr. 361'189.80 (inkl. MwSt.) ab. Das sind 41'810.20 Franken weniger als der bewilligte Kredit, was einer Kostenunterschreitung von 10% entspricht. Die dem Kredit zugrundeliegende Kostenschätzung wies eine Genauigkeit von +/- 25% aus.

Arbeiten und Materialien (inkl. MwSt.)	Kredit	Abrechnung	Differenz
Ersatz Sprungturm und Badelift	266'900.00	321'471.40	54'571.40
<i>Wasserbau</i>		182'490.30	
<i>Stahlbau</i>		64'619.95	
<i>Umgebungsarbeiten</i>		74'361.15	
Technische Bearbeitung	83'700.00	39'718.40	- 43'981.60
Teuerung / Reserven	52'400.00		- 52'400.00
Total Kosten	403'000.00	361'189.80	- 41'810.20

3. Begründung der Kreditunterschreitung

Die Mehrkosten beim Sprungturm sind im Wasserbau und in nicht geplanten Umgebungsarbeiten für den Anschluss des Badeliftes zu verorten. Dadurch wurden die eingeplanten Reserven aufgebraucht. Dank Synergien bei Bauleitung und technischer Bearbeitung, welche sich aus der gleichzeitigen Abwicklung des Projektes «Ersatz Kinderplanschbecken» ergaben, konnten die erwarteten Gesamtkosten unterschritten werden.

Erläuterung der Vorlage

Andrea Kuhn-Senn, Gesellschaftsvorsteherin, erläutert die Abrechnung anhand des Beleuchtenden Berichts.

Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.



Diskussion

Das Wort wird nicht benutzt.

Anträge

Es werden keine Anträge gestellt.

Abstimmung

Der Antrag wird grossmehrheitlich angenommen.

Beschluss

Die Bauabrechnung über den Ersatz des Sprungturms und die Erstellung eines Badeliftes im Seebad Lattenberg, in der Höhe von 361'189.80 Franken (inkl. MwSt.), wird genehmigt.



Beschluss-Nr.	GDV-2025-34		
Titel	Seebad Lattenberg, Erneuerung Kinderplanschbecken Bauabrechnung		
Gesch.-Nr.	2019-169		
Registratur	28	Liegenschaften, Grundstücke	
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alpha	
	28.03.00	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alpha	
IDG-Status	nicht festgelegt		
Mitwirkende			
Ausstand			
Versand			
Korrespondenz	Fachbereich Alter und Gesundheit Tel.: 044 928 75 10, E-Mail: gesundheit@staefa.ch		

Vorlage des Gemeinderats**Antrag**

Die Bauabrechnung über den Ersatz des Kinderplanschbeckens im Seebad Lattenberg, in der Höhe von 967'470.31 Franken (inkl. MwSt.), wird genehmigt.

Vorlage in Kürze

Für den Ersatz des Kinderplanschbeckens im Seebad Lattenberg bewilligte die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 einen Verpflichtungskredit von 846'000 Franken.

Die Bauarbeiten wurden im Zeitraum von Dezember 2022 bis Mai 2023 ausgeführt. Die Abrechnung schliesst bei Gesamtkosten von 967'470.31 Franken mit einer Kreditüberschreitung von 121'470.31 Franken ab, was einer Kostenüberschreitung von 14% entspricht. Die dem Kredit zugrundeliegende Kostenschätzung wies eine Genauigkeit von +/- 25% aus.

Die grössten Abweichungen in Form von Mehrkosten entstanden beim Tiefbau. Die im Detail unbekannte Zusammensetzung des aufgeschütteten Baugrundes führte immer wieder zu Komplikationen beim Verlegen der Leitungen.



Beleuchtender Bericht

1. Vorgeschichte

Für den Ersatz des Kinderplanschbeckens im Seebad Lattenberg an der Seestrasse 2d bewilligte die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 einen Verpflichtungskredit von 846'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto-Nr. 1.725.5030.001).

2. Abrechnung

Die mit dem Kreditkonto 1.725.5030.001 übereinstimmende Bauabrechnung schliesst mit Fr. 967'470.31 (inkl. MwSt.) ab. Das sind 121'470.31 Franken mehr als der bewilligte Kredit, was einer Kostenüberschreitung von 14% entspricht. Die dem Kredit zugrundeliegende Kostenschätzung wies eine Genauigkeit von +/- 25% aus.

Arbeiten und Material (inkl. MwSt.)	Kredit	Abrechnung	Differenz
Baukosten Badebucht und Wasserspielzone	525'457.00	700'231.21	174'774.21
<i>Betonbau</i>		38'846.81	
<i>Pool-Bau</i>		216'034.60	
<i>Tiefbau</i>		445'349.80	
Technische Bearbeitung	245'150.00	238'618.85	- 6'531.15
<i>Ingenieurwesen, Bauleitung</i>		101'063.65	
<i>Elektro</i>		57'329.05	
<i>Sanitär</i>		47'938.35	
<i>Umgebungsarbeiten</i>		32'287.80	
Teuerung / Reserven	54'808.00	0.00	- 54'808.00
Projektierung und Submission	20'585.00	28'620.25	8'035.25
Total Kosten	846'000.00	967'470.31	121'470.31

3. Begründung der Kreditüberschreitung

Bei der Bauleitung konnten Einsparungen durch Synergieeffekte erzielt werden, da gleichzeitig der Neubau des Sprungturms als separates Projekt durchgeführt wurde.

Projektierung und Submission verliefen anspruchsvoll, da nur ein kleiner Anbieterkreis über die benötigten Spezialkenntnisse für solche Arbeiten verfügt. Dies führte zu einer teureren Phase der Projektierung und der Arbeitsvergaben.



Die grössten Abweichungen in Form von Mehrkosten entstanden beim Tiefbau. Die im Detail unbekannte Zusammensetzung des aufgeschütteten Baugrundes führte immer wieder zu Komplikationen beim Verlegen der Leitungen. Auch musste ad hoc auf ein anderes Pumpenschachtmodell – breiter und dafür weniger tief – ausgewichen werden, weil die Bodenbeschaffenheit dies verlangte. In dieser Phase musste der Leitungsbau pausieren, weshalb der längste Abwassergraben teilweise erneut ausgehoben werden musste. Aufwändig waren auch das Auffinden und Ausgraben bestehender Wasser- und Abwasserleitungen, da sich die vorhandenen Pläne als ungenau erwiesen haben.

Erläuterung der Vorlage

Andrea Kuhn-Senn, Gesellschaftsvorsteherin, erläutert die Bauabrechnung anhand des Beleuchtenden Berichts.

Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.

Diskussion

Das Wort wird nicht benutzt.

Anträge

Es werden keine Anträge gestellt.

Abstimmung

Der Antrag wird grossmehrheitlich angenommen.

Beschluss

Die Bauabrechnung über den Ersatz des Kinderplanschbeckens im Seebad Lattenberg, in der Höhe von 967'470.31 Franken (inkl. MwSt.), wird genehmigt.



Titel	Schluss	
Registratur	16	Gemeindeorganisation
	16.04	Gemeinde
	16.04.00	Gemeindeversammlungen in eD chr

Gemeindepräsident Christian Haltner weist darauf hin, dass Einwände gegen die Geschäftsbehandlung oder den Versammlungsablauf nach dem Gemeindegesetz noch in der Versammlung anzubringen und anschliessend mittels Stimmrechtsrekurs innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung der Resultate angerechnet, beim Bezirksrat Meilen geltend zu machen sind.

Zuhanden des Protokolls fragt er die Versammlung an, ob es Einwände gegen die Geschäftsbehandlung oder den Versammlungsablauf gibt. Es meldet sich niemand zu Wort.

Gemeindepräsident Christian Haltner weist weiter auf das Rechtsmittel hin, mit welchem innert 30 Tagen ab Veröffentlichung der Resultate beim Bezirksrat Meilen ein materieller Rekurs gegen die behandelten Geschäfte erhoben werden kann.

Er schliesst die Versammlung um 23.05 Uhr

Gemeindepräsident Christian Haltner dankt für die faire Diskussion und das zahlreiche Erscheinen am heutigen Abend.

Allen Anwesenden wünscht er eine gute Zeit und lädt zum Umtrunk im Zelt vor der Halle ein.

Für richtiges Protokoll:

Martin Süss, Gemeindeschreiber
