



# GEMEINDE OBEREMBRACH

Gemeindeverwaltung  
Pfungenerstrasse 11  
8425 Oberembrach

Tel. 044 866 26 00 Fax 044 866 26 16  
E-Mail [gemeinde@oberembrach.ch](mailto:gemeinde@oberembrach.ch)  
[www.oberembrach.ch](http://www.oberembrach.ch)

## Einladung zu den Gemeindeversammlungen

Gemeinderat und Primarschulpflege laden alle Stimmberechtigten der Gemeinde Oberembrach zu den Gemeindeversammlungen ein am

**Mittwoch, 22. November 2023, 20.00 Uhr, im Primarschulhaus Zweigärten.**

Traktanden:

### **A. Politische Gemeinde:**

- 1. Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Bau- und Zonenordnung und Siedlungsrichtplan**  
Antrag auf Genehmigung
- 2. Objektkredit für den behindertengerechten Ausbau der Bushaltestelle Oberembrach Dorf im Betrag von Fr. 658'000.00 inkl. MwSt.**  
Antrag auf Genehmigung
- 3. Budget 2024**  
Antrag auf Abnahme
- 4. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz**

\*\*\* Ende des geschäftlichen Teils \*\*\*

### **B. Primarschulgemeinde:**

- 1. Objektkredit im Betrag von Fr. 670'000.00 inkl. MwSt. für die Dachsanierung des Schulhauses**  
Antrag auf Genehmigung
- 2. Budget 2024**  
Antrag auf Abnahme
- 3. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz**

\*\*\* Ende des geschäftlichen Teils \*\*\*

Jeweils im Anschluss an den geschäftlichen Teil der Gemeindeversammlungen werden Gemeinderat bzw. Primarschulpflege über aktuelle Themen berichten. Eine generelle Beratung über diese Informationen findet indessen nicht statt.

Die Akten liegen ab dem 7. November 2023 in der Gemeindeverwaltung während den Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf. Der beleuchtende Bericht kann ab diesem Datum unter [www.oberembrach.ch](http://www.oberembrach.ch) / Politik / Gemeindeversammlung heruntergeladen werden. Gedruckte Exemplare können auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Nach den Gemeindeversammlungen lädt die Primarschulpflege mit einem Apéro zum Austausch zwischen den Teilnehmenden und Behörden ein.

Gemeinderat und Primarschulpflege Oberembrach

# 1. Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Bau- und Zonenordnung und Siedlungsrichtplan; Antrag auf Genehmigung

---

## Ausgangslage

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 1995 und wurde seither 1999, 2005 und 2013 teilrevidiert. Die Gemeinden haben den Auftrag, alle 15–20 Jahre ihre Planungsgrundlagen zu überprüfen. Im Kern stand für Oberembrach stets die vom Amt für Raumentwicklung (ARE) in Aussicht gestellte Einzonung im Gebiet Neuwis / Hinterhag. Dieses bereits vor Jahren dem Siedlungsgebiet zugeschlagene Areal hat für Oberembrach wertvolles Entwicklungspotential. Im Jahr 2016 startete die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit dem Gemeindegespräch beim Amt für Raumentwicklung. Anschliessend wurde die Nutzungsplanungskommission eingesetzt mit zwei Vertretern aus der Bevölkerung. Über den Fortschritt der Revision wurde die Bevölkerung regelmässig an Gemeindeversammlungen informiert. Die Bearbeitungszeit hat sich aufgrund sich verändernder Umstände verlängert. Das Einzonungsmoratorium aufgrund der Kulturlandinitiative, die verzögerte Festsetzung des Mehrwertabgabegesetzes im Kanton Zürich und die zwischenzeitlich ablehnende Haltung der Baudirektion gegenüber der Einzonung waren die wichtigsten Gründe für die lange Bearbeitungszeit. Es freut den Gemeinderat und die Nutzungsplanungskommission, die Vorlage nun an der Gemeindeversammlung vom 22. November 2023 zur Genehmigung vorlegen zu können.

## Gegenstand der Revision

Im Folgenden werden die festzusetzenden Dokumente aufgeführt:

### behördenverbindliche Dokumente:

- Richtplankarte (Siedlungsplan 1:5'000)
- Richtplantext (Siedlungsrichtplan)

### grundeigentümergebundene Dokumente:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5'000
- Ergänzungspläne 1:1'000:
  - Kernzone A Dorf
  - Kernzone B, Weiler Obermettmenstetten
  - Kernzone B, Weiler Oberwagenburg
  - Kernzone B, Weiler Rothenfluh
  - Kernzone B, Weiler Sonnenbühl
  - Kernzone B, Weiler Stiegen
  - Kernzone C, Weiler Mühlberg
- Mitwirkungsbericht (nicht berücksichtigte Anträge)
- Fondsreglement Mehrwertausgleich



# Siedlungsplan

Stand 29.09.2023

Situation 1:5000

Vorlage für Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:  
Name der Gemeindeversammlung: Die Präsidentin: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:   
Für die Baudirektion:

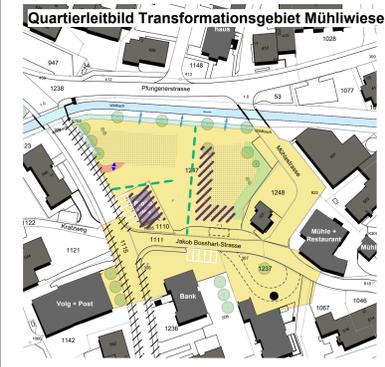
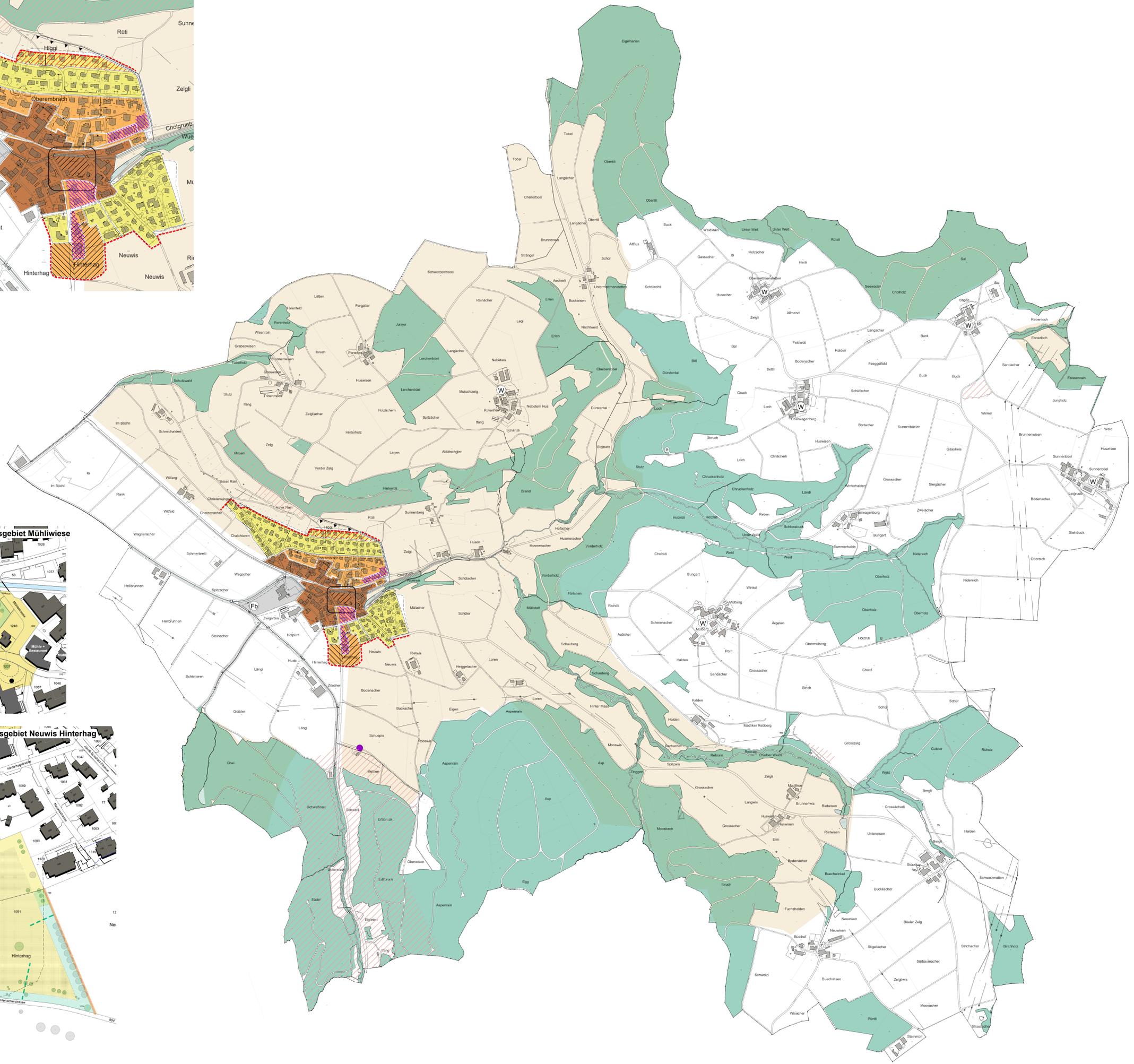
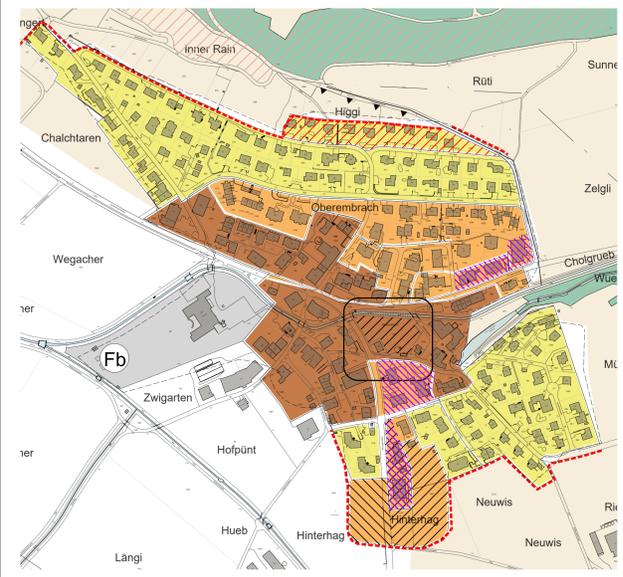
swrplus AG / Landis AG  
Bearbeitung: RÜ / ARA / HMA Plan-Nr.: 21.01.0042  
PAcc: 21.01.0042 Freigabe: Ve Sternhaldestrasse 28, 8554 Geroldswil  
Rev. 29.09.2023 Datum: 03.10.2018 TEL 043 500 45 82  
info@landis-ag.ch / www.landis-ag.ch

### Festlegungen

- Übergeordnete Festlegungen Landschaft**
- bestehend neu
  - Landwirtschaftsgebiet, Landschaftsförderungsgebiet
  - Naturschutzgebiet mit Schutzverordnung
- Kommunale Festlegungen Siedlung**
- Schutzwürdiges Ortsbild
  - Wohngebiet geringe Dichte (50-80 E+B/ha)
  - Wohngebiet Mittlere Dichte (80-140 E+B/ha)
  - Mischgebiet
  - Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
  - Aufwertung Zentrum
  - Transformationsgebiete 1. Etappe
  - Transformationsgebiete 2. Etappe
  - Quartierstrukturhalt (Einpassung Exponierte Lage)
  - Aussichtsschutz
  - Weiler mit Kernzonenbestimmungen
  - Freibad
  - Schiessstand

- Kommunale Festlegungen Landschaft**
- Siedlungsänder
- Informationen**
- Gemeindegrenze
  - Wald
  - Gewässer
- 0 125 250

- Quartierleitbilder**
- Private Erschliessung
  - Raumkante
  - Grünräume sichern
  - Durchlässigkeit Sichtbezüge
  - Platzartiger Freiraum
  - Vorwiegend Publikumsorientierte Nutzung
  - Vorwiegend Wohnnutzung
  - Wohnumfeldgestaltung
  - Strassenraumgestaltung
  - Strassenbegleitende Baumreihe
  - Tiefgaragenzufahrt
  - Bushaltestelle



# Siedlungsrichtplan

## Richtplantext

Vorlage für Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung,

Die Präsidentin:          Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

Für die Baudirektion:

---

Verfasser:

**SWR INFRA AG**  
RAUM • BAU • UMWELT  
Beratende Ingenieure usic / SIA  
c/o Landis AG  
Steinhaldenstrasse 28  
8954 Geroldswil

---

Datum: 27. Feb. 2020 / 29. Sept. 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1.</b>	<b>SIEDLUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1	Überkommunale Festlegungen	2
1.2	Kommunale Festlegungen	2
1.2.1	Schutzwürdiges Ortsbild	2
1.2.2	Wohngebiet mit geringer Nutzungsdichte	3
1.2.3	Wohngebiet mit mittlerer Nutzungsdichte	3
1.2.4	Mischgebiet	4
1.2.5	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	4
1.2.6	Aufwertung Zentrum	5
1.2.7	Transformationsgebiete	6
1.2.8	Strassenraumgestaltung	7
1.2.9	Quartierstrukturerhalt	8
1.2.10	Aussichtsschutz	9
1.2.11	Weiler	9
1.2.12	Schiesstand	9
<b>2.</b>	<b>LANDSCHAFT UND ERHOLUNG</b> .....	<b>10</b>
2.1	Freibad	10
2.2	Öffentliche Gewässer	10
2.3	Siedlungsränder	10
<b>3.</b>	<b>AUFHEBUNG SIEDLUNGSRICHTPLAN</b> .....	<b>11</b>

## BEILAGEN

Beilage 1: Erläuternder Bericht

Beilage 2: Siedlungsrichtplan 1:5'000

# 1. SIEDLUNG

## 1.1 Überkommunale Festlegungen

Das Siedlungsgebiet ist als übergeordnete Festlegung gegeben.

## 1.2 Kommunale Festlegungen

Als kommunale Festlegungen sind die Gebietsbezeichnungen in Nutzungsdichteklassen, die Siedlungsränder und weitere Festlegungen gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung zu bezeichnen.

### 1.2.1 Schutzwürdiges Ortsbild

Es werden folgende Festlegungen vorgenommen:

<b>Objekt</b>	<b>Schutzwürdiges Ortsbild</b>
Zielsetzung / Strategie	Ortsbild bewahren und weiterentwickeln
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S1:</u> Einbindung markanter und schützenswerter Gebäude ins Ortsbild Dörfliche Struktur bewahren Entwickeln mit sehr hohen Qualitätsanforderungen
Dichte	Geringe Nutzungsdichte (50–100 E+B/ha)
Planungs-/ Verfahrensstand	Überprüfung und Bezeichnung der für das Ortsbild markanten Gebäude (orange Gebäude) Zonenbestimmungen überprüfen (zeitgemäss) Möglichkeit der Fachberatung
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan)

### 1.2.2 Wohngebiet mit geringer Nutzungsdichte

Es werden folgende Festlegungen vorgenommen:

Objekt	Gebiet mit geringer Nutzungsdichte
Zielsetzung / Strategie	Quartierstruktur bewahren, höchstens moderate bauliche Verdichtung (Hanglage)
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S2:</u> Die Dichte des Gebiets ist zu überprüfen. Anrechenbares Untergeschoss ist zu prüfen.
Dichte	Geringe Nutzungsdichte (50–80 E+B/ha)
Planungs-/ Verfahrensstand	Zulassen eines anrechenbaren Untergeschosses durch Verzicht auf Geschosshöhe, ergänzende Bestimmungen zu Abgrabungen Systemwechsel von Ausnutzungsziffer zu Baumassenziffer prüfen
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan)

### 1.2.3 Wohngebiet mit mittlerer Nutzungsdichte

Es werden folgende Festlegungen vorgenommen:

Objekt	Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte
Zielsetzung / Strategie	Gebiete weiterentwickeln Verdichtung
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S3:</u> Die Dichte des Gebiets ist zu überprüfen (Quartiere mit höherem Mehrfamilienhausanteil) Systemwechsel von Ausnutzungsziffer zu Baumassenziffer prüfen Anreiz für innere Verdichtung schaffen
Dichte	Zielnutzungsdichte: 80–140 E+B/ha <i>in Abweichung zu regionalem Richtplan mit geringer Dichte 50–100 E+B/ha</i> <u>Begründung:</u> <i>Um die Dichte in Oberembrach auszudifferenzieren werden im kommunalen Siedlungsrichtplan Gebiete mit einer Nutzungsdichte „Mittlere Dichte (80 - 140 E+B/ha)“ bezeichnet. Diese Flächen sind nicht an exponierten Lagen in der Gemeinde angeordnet.</i>
Planungs-/ Verfahrensstand	Moderate Aufzonung
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan)

### 1.2.4 Mischgebiet

Es werden folgende generelle Festlegungen getroffen:

Objekt	Mischgebiet
Gebietsbezeichnung	Pfungenerstrasse 21–27 Eigentalstrasse 7–17 Jakob Bosshart-Strasse 2 - 8
Zielsetzung / Strategie	Weiterentwickeln des Gebiets für Wohnen und Gewerbe
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S4:</u> Ausnützungsbonus für Gewerbe prüfen Systemwechsel von Ausnützungsziffer zu Baumassenziffer prüfen Anreiz für innere Verdichtung schaffen
Dichte	Zielnutzungsdichte: 80–140 E+B/ha <i>in Abweichung zu regionalem Richtplan mit geringer Dichte 50–100 E+B/ha</i> <u>Begründung:</u> <i>Um die Dichte in Oberembrach auszudifferenzieren werden im kommunalen Siedlungsrichtplan Gebiete mit einer Nutzungsdichte „Mittlere Dichte (80–140 E+B/ha)“ bezeichnet.</i>
Planungs-/ Verfahrensstand	Moderate Aufzoning
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan)

### 1.2.5 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

Es werden folgende generelle Festlegungen getroffen:

Objekt	Zweigärten
Funktion	Öffentliche Bauten und Anlagen
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S5:</u> Die Kapazität der Schulinfrastruktur ist zu prüfen
Planungs-/ Verfahrensstand	keine Veränderungen, da ausreichend Arealfläche vorhanden
Abhängigkeiten	keine

## 1.2.6 Aufwertung Zentrum

Es werden folgende Festlegungen vorgenommen:

<b>Objekt</b>	<b>Zentrum</b>
Funktion	Dorfzentrum Oberembrach stärken
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S6:</u> Platzartige Gestaltung (ev. Begegnungszone T20) im Bereich Jakob Bosshart-Strasse und Mühlwiese prüfen  Gebiet Geviert Pfungenerstrasse - Mühlestrasse - Jakob Bosshart Strasse - Eigentalsstrasse:  Verkehrsberuhigung mit strassenraumgestaltenden Massnahmen ist im ganzen Gebiet zu prüfen
Planungs-/ Verfahrensstand	Das Zentrum wird durch Verkehrsberuhigung und Umgebungsgestaltung aufgewertet
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision kommunaler Verkehrsrichtplan

<b>Objekt</b>	<b>Buswendeschleife Jakob Bosshart-Strasse</b>
Funktion	Dorfplatz Oberembrach
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S7:</u> Platzartige Gestaltung in Abstimmung mit der Waage, Verkehrsführung MIV/ÖV und Bushaltestelle ist zu prüfen
Planungs-/ Verfahrensstand	Das Zentrum wird durch Verkehrsberuhigung und Umgebungsgestaltung aufgewertet
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision kommunaler Verkehrsrichtplan

## 1.2.7 Transformationsgebiete

Es werden folgende Festlegungen vorgenommen:

<b>Objekt</b>	<b>Gebiet Mühlwiese</b> <b>1. Etappe</b>
Zielsetzung / Strategie	Aufwertung und Entwicklung des Gebiets
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S8:</u> Gestaltungsplanpflicht Das Quartierleitbild ist wegweisend
Planungs-/ Verfahrensstand	Wegleitende Vorgaben für Gestaltungsplan, mit - generationengerechtem Wohnen (Anteil altersgerechter Wohnungen sichern) - publikumsorientierte Nutzung
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan)

<b>Objekt</b>	<b>Gebiet Neuwis-Hinterhag (östlich Eigentlstrasse)</b> <b>1. Etappe</b>
Zielsetzung / Strategie	Entwicklungsgebiet
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S9:</u> Einzonung Bauland: - Gestaltungsplanpflicht - Nachweis Verfügbarkeit (Bebauungspflicht) - Abgrenzung Bauland und flächengleicher Abtausch Bauland prüfen - Etappierung - Das Quartierleitbild ist wegweisend (im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ein zusätzliches Vollgeschoss möglich) - der ländliche Charakter des Dorfes ist – trotz Wohnungsbau im Mehrfamilienhausstil – zu berücksichtigen; der Wohnungsbau ist attraktiv auszugestalten - Schwergewicht auf altersgerechte und familienfreundliche Wohnungen im Rahmen des Gestaltungsplanes und Wohnungsmix mit einem Anteil für junge Erwachsene
Dichte	Das Einzonungsgebiet generiert Wohnraum für ca. 200 Personen (Zielnutzungsdichte 140 E+B/ha)
Planungs-/ Verfahrensstand	Wegleitende Vorgaben für Gestaltungsplan, mit - Erschliessung unterirdisch - verkehrsfreies Quartier - hohe Qualität der Aussenräume und sorgfältiger Übergang zum Kulturland
Abhängigkeiten	Sicherstellung Hochwasserschutz

<b>Objekt</b>	<b>Gebiet Neuwis-Hinterhag (westlich Eigentalstrasse)</b> <b>2. Etappe</b>
Zielsetzung / Strategie	Entwicklungsgebiet
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S10:</u> Einzonung Bauland: - Gestaltungsplanpflicht - Nachweis Verfügbarkeit (Bebauungspflicht) - Das Quartierleitbild ist wegweisend (im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ein zusätzliches Vollgeschoss möglich) - der ländliche Charakter des Dorfes ist – trotz Wohnungsbau im Mehrfamilienhausstil – zu berücksichtigen; der Wohnungsbau ist attraktiv auszugestalten - Schwergewicht auf altersgerechte und familienfreundliche Wohnungen im Rahmen des Gestaltungsplanes
Planungs-/ Verfahrensstand	Wegleitende Vorgaben für Gestaltungsplan, mit - Erschliessung unterirdisch - verkehrsfreies Quartier - hohe Qualität der Aussenräume und sorgfältiger Übergang zum Kulturland
Abhängigkeiten	Sicherstellung Hochwasserschutz Etappierung: Überbauung nach 1. Etappe

### 1.2.8 Strassenraumgestaltung

Es werden folgende Festlegungen betreffend **Strassenraumgestaltung** getroffen:

<b>Objekt</b>	<b>Strassenraumgestaltung</b>
Gebietsbezeichnung	Eigentalstrasse (Dorf)
Zielsetzung / Strategie	Anschluss Quartier Neuwis/Hinterhag
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S11:</u> Quartieraufwertender Ausbau prüfen, welcher zu langsamer Fahrweise anregt und Attraktivität des Strassenraumes steigert
Planungs-/ Verfahrensstand	Konzeptstufe
Abhängigkeiten	Festsetzung Einzonung

<b>Objekt</b>	<b>Strassenraumgestaltung</b>
Gebietsbezeichnung	Jakob Bosshart-Strasse
Zielsetzung / Strategie	Anschluss Quartier Mühlacher/Rietwis
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S12:</u> Ausbau, welcher zu langsamer Fahrweise anregt und Attraktivität des Strassenraumes steigert, prüfen

<b>Objekt</b>	<b>Strassenraumgestaltung</b>
Gebietsbezeichnung	Jakob Bosshart-Strasse
Planungs-/Verfahrensstand	Konzeptstufe
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan, Revision Verkehrsrichtplan)

<b>Objekt</b>	<b>Strassenraumgestaltung</b>
Gebietsbezeichnung	Pfungenerstrasse (Dorf)
Zielsetzung / Strategie	Anschluss Quartier Zelgli
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S13:</u> Ausbau, welcher zu langsamer Fahrweise anregt und Attraktivität des Strassenraumes steigert, prüfen
Planungs-/Verfahrensstand	Konzeptstufe
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan Revision Verkehrsrichtplan)

### 1.2.9 Quartierstrukturerhalt

Es werden folgende Festlegungen vorgenommen:

<b>Objekt</b>	<b>Quartier Higgi Quartierstrukturerhalt</b>
Zielsetzung / Strategie	Quartierstruktur bewahren, geringe bauliche Verdichtung
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S14:</u> Zonenbestimmungen überprüfen Charakter der Ein-Geschossigkeit bewahren Moderate Innenentwicklung (Nutzung Untergeschoss) unter Bewahrung der Quartierstruktur
Planungs-/Verfahrensstand	keine bauliche Aufzoning
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan)

### 1.2.10 Aussichtsschutz

Es werden folgende Festlegungen vorgenommen:

Objekt	Paradiesstrasse oberhalb dem Quartier Higgi
Zielsetzung / Strategie	Aussicht durch niedrige Bebauung erhalten
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S15:</u> An die Hanglage angepasste Bauweise entlang der Oberen Rebbergstrasse ist zu prüfen.
Planungs-/ Verfahrensstand	keine höheren Bebauungen zulassen
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan)

### 1.2.11 Weiler

Es werden folgende generelle Festlegungen getroffen:

Objekt	Weiler
Zielsetzung / Strategie	Schützenswerte Kleinsiedlung Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Schutzziele
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S16:</u> Struktur der Bebauung, Frei- und Aussenräume überprüfen
Planungs-/ Verfahrensstand	Teilrevision der Weilerkernzonen (Harmonisierung der Weilerzonenvorschriften in einer Teilrevision nach der Gesamtrevision)
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan) bzw. mit übergeordneten Planungsvorgaben zu Kleinsiedlungen

### 1.2.12 Schiessstand

Es werden folgende generelle Festlegungen getroffen:

Objekt	Schiessstand
Zielsetzung / Strategie	kommunales Objekt (nur begrenzte regionale Bedeutung)
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S17:</u> Aufnahme im kommunalen Siedlungsrichtplan
Planungs-/ Verfahrensstand	Aufnahme im kommunalen Siedlungsrichtplan
Abhängigkeiten	Streichung im regionalen Richtplan mit nächster Teilrevision

## 2. LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

### 2.1 Freibad

Es werden folgende generelle Festlegungen getroffen:

Objekt	Freibad
Funktion	Erhalt
Massnahmen / Bemerkungen	keine
Planungs-/ Verfahrensstand	In der Karte ist das Freibad auf dem Schulgelände eingetragen.
Abhängigkeiten	keine

### 2.2 Öffentliche Gewässer

Es werden folgende generelle Festlegungen getroffen:

Objekt	Wildbach
Zielsetzung / Strategie	Revitalisierung
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S19:</u> Prüfen einer Revitalisierung im Bereich Mühlwiese im Rahmen einer künftigen Überbauung Wenn ja, Bestandteil eines Gestaltungsplanes Mühlwiese
Planungs-/ Verfahrensstand	Konzept
Abhängigkeiten	Umsetzung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Revision Bauordnung und Zonenplan)

### 2.3 Siedlungsråder

Es werden folgende generelle Festlegungen getroffen:

Objekt	Siedlungsråder
Zielsetzung / Strategie	Gestalterischer Übergang von der Siedlung in die Landschaft
Massnahmen / Bemerkungen	<u>Massnahmen S20:</u> Koordinationsgebot zwischen Behörden und Verwaltung
Planungs-/ Verfahrensstand	---
Abhängigkeiten	keine

### **3. AUFHEBUNG SIEDLUNGSRICHTPLAN**

Mit der Festsetzung des vorliegenden Siedlungsrichtplans wird der von der Gemeindeversammlung am 9. März 1984 festgesetzte kommunale Siedlungsrichtplan aufgehoben.

\*\*\*\*\*



Gemeinde  
Oberembrach

Kanton  
Zürich



---

**Vorlage für  
Gemeindeversammlung**

**Festsetzung**

# Bau- und Zonenordnung

Öffentliche Auflage vom: 2. Juni 2023 bis 2. August 2023

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: **22. November 2023**

Die Gemeindepräsidentin  
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindeschreiber  
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zonenordnung</b>	<b>1</b>
Art. 1	Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung	1
Art. 2	Anordnung innerhalb der Zonen	1
Art. 3	Massgebliche Pläne	1
<b>2</b>	<b>Kommunale Mehrwertabgabe</b>	<b>2</b>
Art. 4	Mehrwertabgabe	2
Art. 5	Erträge	2
<b>3</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Festlegungen für sämtliche Kernzonen</b>	<b>2</b>
Art. 6	Ziel, Zweck und Nutzweise	2
Art. 7	Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren	2
Art. 8	Zusätzliche Bewilligungspflicht	2
Art. 9	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)	3
Art. 10	Graue Gebäude	3
Art. 11	Klein- und Anbauten	3
Art. 12	Baufluchten in den Kernzonen	3
Art. 13	Gestaltung der Bauten/Fassaden	3
Art. 14	Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung	4
Art. 15	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	4
Art. 16	Umgebungsgestaltung	4
Art. 17	Fahrzeugabstellplätze	4
Art. 18	Fachgutachten	4
<b>3.2</b>	<b>Kernzone A, Dorf KA</b>	<b>5</b>
Art. 19	Ziel, Zweck und Nutzweise	5
Art. 20	Neu- und Umbauten im Dorf	5
<b>3.3</b>	<b>Kernzone B, Weiler KB</b>	<b>5</b>
Art. 21	Neu- und Umbauten in den Weilern	5
<b>3.4</b>	<b>Kernzone C, Weiler Mühlberg KC</b>	<b>6</b>
Art. 22	Neubauten im Weiler Mühlberg	6
Art. 23	Sanierung und Umbauten	6
Art. 24	Vorgartenbereiche	6
<b>3.5</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>7</b>
Art. 25	Grundmasse	7
Art. 26	Dachgestaltung	7
Art. 27	Nutzweise/Gewerbeerleichterung	7
<b>3.6</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>7</b>
Art. 28	Grundmasse	7
<b>4</b>	<b>Besondere Institute</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Arealüberbauung</b>	<b>8</b>

Art. 29	Mindestarealfächen	8
Art. 30	Ausnützungszuschlag	8
Art. 31	Grenz- und Gebäudeabstand	8
<b>4.2</b>	<b>Gestaltungspläne</b>	<b>8</b>
Art. 32	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Mühliwiese	8
Art. 33	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Neuwis-Hinterhag	8
<b>4.3</b>	<b>Aussichtsschutz</b>	<b>9</b>
Art. 34	Aussichtsschutz	9
<b>4.4</b>	<b>Fernsehtennen, Parabolspiegel</b>	<b>9</b>
Art. 35	Fernsehtennen, Parabolspiegel	9
<b>5</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
Art. 36	Bauweise	9
Art. 37	Abgrabungen	10
Art. 38	Mehrlängenzuschlag	10
Art. 39	Kleinbauten und Anbauten	10
Art. 40	Einordnung von Alternativenergieanlagen	10
Art. 41	Kinderspielplätze und Ruheflächen	10
Art. 42	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	10
Art. 43	Kehrichtbeseitigung/Kompostierung	11
Art. 44	Parkierung	11
Art. 45	Anzahl Fahrzeugabstellplätze	11
Art. 46	Baulinien/Strassen- und Wegabstand	12
Art. 47	Begrünung Strassenräume	12
<b>6</b>	<b>Festsetzung und Genehmigung</b>	<b>12</b>
Art. 48	Inkrafttreten	12

# 1 Zonenordnung

## Art. 1 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen wird oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden:

Bauzonen:	Zone:	ES
- Kernzone A, Dorf	KA	III
- Kernzone B, Weiler	KB	III
- Kernzone C, Weiler Mühlberg	KC	III
- Wohnzone 1.2	W 1.2	II
- Wohnzone 1.7	W 1.7	II
- Wohnzone 2.4	W 2.4	II/III
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	III

## Art. 2 Anordnung innerhalb der Zonen

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
- Aussichtsschutz

## Art. 3 Massgebliche Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Für die Anordnung von Bauten und für die Darstellung der besonderen Institute innerhalb der Kernzonen im Dorf und in den Weilern gelten die Ergänzungspläne "Dorf" und die Kernzonenpläne der Weiler "KB" und "KC" im Massstab 1:1000. Sie gehen diesbezüglich dem Zonenplan im Massstab 1:5000 vor.

<sup>2</sup> Soweit im Zonenplan eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes (vgl. Art. 32 ff.). Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

## **2 Kommunale Mehrwertabgabe**

### **Art. 4 Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

### **Art. 5 Erträge**

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

## **3 Bauzonen**

### **3.1 Festlegungen für sämtliche Kernzonen**

#### **Art. 6 Ziel, Zweck und Nutzweise**

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung sowie der Weiler.

<sup>2</sup> Es sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zulässig.

#### **Art. 7 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren**

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff PBG. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Kommunales Inventar) zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Bei inventarisierten Gebäuden bedingen Rückbau wie auch Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

<sup>3</sup> Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Bei bewilligungspflichtigen Projekten wird empfohlen, die örtliche Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

#### **Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

## **Art. 9 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)**

<sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundrisse, kubische Gestaltung Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen an Gebäuden, die in den Kernzonenplänen orange bezeichnet sind, können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer effizienten energetischen Nutzung, des Gewässerraumes oder des Ortsbildschutzes liegt.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt bei einem Ersatzbau eines inventarisierten, orangen Gebäudes, ein weitergehender Schutz mittels Verfügung. Die Schutzwürdigkeit muss frühzeitig geprüft werden.

## **Art. 10 Graue Gebäude**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen gemäss den Vorschriften von Art. 9 um- oder wiederaufgebaut werden.

<sup>2</sup> Wird nicht nach den Vorschriften von Art. 9 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 20, 21, 22 oder 23.

<sup>3</sup> Die in den Kernzonenplänen festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten.

<sup>4</sup> Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gestattet, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

## **Art. 11 Klein- und Anbauten**

<sup>1</sup> Es dürfen zusätzlich Klein- und Anbauten und einzelne Fahrzeugabstellplätze in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen sind zurückhaltend zu gestalten.

<sup>2</sup> Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einzufügen. Als Anbauten dürfen sie die Gesamterscheinung der Gebäude nicht beeinträchtigen und dem Schutzzweck der Inventarobjekte nicht widersprechen.

## **Art. 12 Baufuchten in den Kernzonen**

<sup>1</sup> Neu- und Ersatzbauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Baufuchten zu stellen.

## **Art. 13 Gestaltung der Bauten/Fassaden**

<sup>1</sup> Bauvorhaben haben sich in ihren Ausmassen, ihrer Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes gewahrt wird.

<sup>2</sup> Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.

<sup>3</sup> Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden. Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen.

<sup>4</sup> Sprossen können aussenliegend oder zwischen den Fenstern angebracht werden. Sie sind so anzuordnen, dass die Fenster annähernd in Quadrate aufgeteilt werden.

<sup>5</sup> Fensterausbrüche im Giebelfassadenbereich haben sich besonders gut einzuordnen.

<sup>6</sup> Balkone sind laubenartig unter dem traufseitigen Dachvorsprung zulässig. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und die Einordnung ortsbaulich vertretbar ist. Innenliegende Balkone sind trauf- und giebelseitig gestattet. Nur bei besonders guter Gestaltung sind giebelseitige abgestützte Balkone bis ins 1. Dachgeschoss zulässig. Frei auskragende Balkone, sowie Balkone im 2. Dachgeschoss sind nicht gestattet.

#### **Art. 14 Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung**

<sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.

<sup>2</sup> Auf Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV sind auch andere Dachformen wie Pult- oder Flachdächer möglich.

<sup>3</sup> Flachdächer und geneigte Dächer bei angebauten Hauptgebäudeteilen bis zu einer Neigung von 8° und einer Gesamtfläche von über 20 m<sup>2</sup> sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

<sup>4</sup> Flachdächer haben sich besonders gut einzuordnen.

<sup>5</sup> Die Hauptfirstrichtungen können nur dann verändert werden, wenn dadurch eine ortsbaulich mindestens gleich gute Lösung erreicht wird. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe zu decken.

#### **Art. 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**

<sup>1</sup> Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zur Belichtung und Belüftung bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Dachaufbauten müssen mit der unterliegenden Fassade harmonisieren.

<sup>2</sup> Dachaufbauten in Form von Dachabsätzen mit zurückversetzter Verglasung mit einer maximalen Höhe von 1.00 m sind zur Belichtung und Belüftung bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen mit der unterliegenden Fassade harmonisieren. Der Abstand des Dachabsatzes zum seitlichen Dachrand muss mindestens 3.00 m betragen.

<sup>3</sup> Einzelne, gut in die Dachfläche integrierte, Dachflächenfenster von höchstens 0.60 m<sup>2</sup> Lichtmass sind zulässig.

#### **Art. 16 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Höhenlage der Gebäude und die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.

<sup>2</sup> Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen uam.) ist zu erhalten. Bei Um- und Neubauten ist die ortsübliche Umgebungstypologie zu übernehmen.

#### **Art. 17 Fahrzeugabstellplätze**

Fahrzeugabstellplätze können in geringer Zahl zusammengefasst bewilligt werden. Sie sind mit einfachen ortsüblichen sickerfähigen Belägen gestalterisch in die ortstypische Umgebungsgestaltung zu integrieren.

#### **Art. 18 Fachgutachten**

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann zur Beurteilung von Bauvorhaben, die bedeutende Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, ein Gutachten von Fachberatern einholen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann gestützt auf ein Fachgutachten bei besonders guten Projekten in zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, begründete Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligen.

## **3.2 Kernzone A, Dorf KA**

### **Art. 19 Ziel, Zweck und Nutzweise**

Die Zonenvorschriften für die Kernzone A, Dorf, ermöglichen die Verdichtung des Dorfkernes und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

### **Art. 20 Neu- und Umbauten im Dorf**

Grundmasse:

- |   |      |        |
|---|------|--------|
| - Baumassenziffer Hauptbauten bei Neubauten | min. | 2.0    |
| - Vollgeschosse                             | max. | 2      |
| - Anrechenbare Dachgeschosse                | max. | 2      |
| - talseitig traufseitige Fassadenhöhe       | max. | 7.50 m |
| - Gebäudelänge                              | max. | 35 m   |
| - Grenzabstand                              | min. | 4 m    |

## **3.3 Kernzone B, Weiler KB**

### **Art. 21 Neu- und Umbauten in den Weilern**

Grundmasse:

- |   |      |        |
|---|------|--------|
| - Baumassenziffer Hauptbauten bei Neubauten | max. | 1.7    |
| - Vollgeschosse                             | max. | 2      |
| - Anrechenbare Dachgeschosse                | max. | 2      |
| - talseitig traufseitige Fassadenhöhe       | max. | 7.50 m |
| - Gebäudelänge                              | max. | 30 m   |
| - Grenzabstand                              | min. | 4 m    |

## 3.4 Kernzone C, Weiler Mühlberg KC

### Art. 22 Neubauten im Weiler Mühlberg

<sup>1</sup> Neu- und Ersatzbauten sowie Erweiterungen dürfen nur in ortsüblichen Abmessungen und nur innerhalb der im Kernzonenplan Mühlberg eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Wo Baufluchten festgelegt sind, sind die Gebäudefassaden darauf anzuordnen.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

- |                                       |      |        |
|---------------------------------------|------|--------|
| - Vollgeschosse                       | max. | 2      |
| - Anrechenbare Dachgeschosse          | max. | 2      |
| - talseitig traufseitige Fassadenhöhe | max. | 7.50 m |

<sup>3</sup> Nur giebelseitig dürfen Balkone die Mantellinie um maximal 2.0 m überstellen und dort auch abgestützt werden.

<sup>4</sup> Kleinbauten und Anbauten sind zusätzlich möglich. Es gelten die Anforderungen der Art. 16, 24 und 39 BZO.

<sup>5</sup> Nicht für Besucher vorgesehene Garagenabstellplätze sind in der Regel innerhalb der Mantellinien oder unterirdisch anzuordnen.

<sup>6</sup> Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben mit einer maximalen Höhe von 1.00 m, resp. bei besonders guter Gestaltung von 1.20 m, zulässig.

### Art. 23 Sanierung und Umbauten

Die Sanierung und der Umbau bestehender Gebäude ist zulässig. Das bisherige Gebäudeprofil sowie das Erscheinungsbild müssen dabei gewahrt bleiben.

### Art. 24 Vorgartenbereiche

<sup>1</sup> In den im Kernzonenplan Mühlberg bezeichneten Vorgartenbereichen dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

<sup>2</sup> Abstellplätze für Besucher können bewilligt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen nur bei guter Einordnung und Gestaltung.

## 3.5 Wohnzonen

### Art. 25 Grundmasse

<sup>1</sup> Grundmasse

		W 1.2	W2 1.7	W2 2.4
- Baumassenziffer Hauptbauten	max.	1.2	1.7	2.4
- Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	35 m
- talseitig traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.5 m	6.8 m	7.5 m
- Grenzabstand	min.	5 m	4 m	4 m
- Mehrlängenzuschlag		1/3	1/3	1/3
- Höchstmass für Mehrlängenzuschlag		9 m	9 m	9 m

<sup>2</sup> Es dürfen gesamthaft Klein- und Anbauten gemäss PBG mit Gebäudegrundflächen im Ausmass von maximal 7 % der anrechenbaren Grundstücksfläche erstellt werden, wobei ein Mindestanspruch von 40 m<sup>2</sup> gilt.

### Art. 26 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig. Dächer haben eine Mindestneigung von 15° aufzuweisen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis insgesamt zu einem Zweitel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss zulässig.

<sup>3</sup> Flachdächer und geneigte Dächer bei angebauten Hauptgebäudeteilen bis zu einer Neigung von 8° und einer Gesamtfläche von über 20 m<sup>2</sup> sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

### Art. 27 Nutzweise/Gewerbeerleichterung

<sup>1</sup> In den reinen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe bis maximal zu einem Drittel der Nutzfläche gestattet.

<sup>2</sup> Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, sind mässig störende Betriebe zulässig.

## 3.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### Art. 28 Grundmasse

Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gilt ein Grenzabstand von 6.00 m. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 11.40 m.

## 4 Besondere Institute

### 4.1 Arealüberbauung

#### Art. 29 Mindestarealflächen

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt jeweils 3'000 m<sup>2</sup>.

#### Art. 30 Ausnützungszuschlag

Die Baumassenziffer kann um höchstens 0.3 erhöht werden.

#### Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstand

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.

### 4.2 Gestaltungspläne

#### Art. 32 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Mühlwiese

<sup>1</sup> Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet «Mühlwiese» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Mit dem Gestaltungsplan soll eine Zentrumsgestaltung geschaffen werden.
- Mit dem Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Planungswerte gegenüber den Strassen und eine gute Wohnqualität in Bezug auf Lärm sicherzustellen.
- Der Gestaltungsplan soll die im Quartierleitbild angestrebte Wohnnutzung, publikumsorientierte Nutzung und den platzartigen Freiraum umsetzen.
- Das Gebiet soll über eine Tiefgarage erschlossen werden.
- Für die Bushaltestelle und den Standort der Waage ist eine Lösung aufzuzeigen.
- Die im Quartierleitbild angedeuteten Grünräume und enthaltenen Sichtbeziehungen sollen angemessen gesichert werden.

<sup>3</sup> Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind der Richtplan Siedlung inklusive zugehörigem Quartierleitbild Mühlwiese zu berücksichtigen.

#### Art. 33 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Neuwis-Hinterhag

<sup>1</sup> Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

- Die Gestaltungsplanpflicht kann durch einen privaten Gestaltungsplan erfüllt werden.
- Der Gestaltungsplan sichert die Erschliessung des gesamten Quartiers.
- Ist aufgrund einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie eine zweckmässige Unterteilung möglich und wird das übrige Gebiet in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt, können Teil-Gestaltungspläne aufgestellt werden.
- Das Quartier soll grundsätzlich verkehrsfrei sein. Die Parkierung ist möglichst zentral, gemeinschaftlich und unterirdisch zu organisieren.

- Wo im kommunalen Teilrichtplan Siedlung, Quartierleitbild Neuwis-Hinterhag, Zielvorgaben bestehen, ist diesen nachweislich Rechnung zu tragen.
- Im Gestaltungsplangebiet ist ausschliesslich Geschosswohnungsbau zulässig.
- Es sind vorwiegend altersgerechte Wohnungen zu erstellen.
- Bei der Umgebungsgestaltung soll auf die Hindernisfreiheit Rücksicht genommen werden.
- Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist auf die Umgebung abzustimmen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standorttypische Pflanzen vorzusehen.
- Es soll eine Fusswegverbindung ins Zentrum geschaffen werden.

<sup>2</sup> Die in der BZO vorgesehene maximale Ausnützung ist mindestens zu realisieren.

<sup>3</sup> Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen soll zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abdecken, namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

<sup>4</sup> Der Hochwasserschutz ist im Gestaltungsplan zu berücksichtigen und soweit möglich, konkret zu regeln.

## **4.3 Aussichtsschutz**

### **Art. 34 Aussichtsschutz**

Auf den im Zonenplan bezeichneten Parzellen sind Anlagen und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung sowie die Bepflanzung so anzuordnen, dass sie die Talsicht von der Paradiesstrasse aus nicht beeinträchtigen.

## **4.4 Fernsehantennen, Parabolspiegel**

### **Art. 35 Fernsehantennen, Parabolspiegel**

Fernsehantennen und Parabolspiegel sind gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.

## **5 Ergänzende Bauvorschriften**

### **Art. 36 Bauweise**

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

<sup>2</sup> Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

## **Art. 37 Abgrabungen**

<sup>1</sup> Abgrabungen zur Freilegung des ersten (nicht anrechenbaren) Untergeschosses sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen von max. 7 m Breite notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Darüber hinaus sind nur untergeordnete Abgrabungen zur Verbesserung der Übergänge zur Umgebung erlaubt. Ein zweites Untergeschoss darf über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten; davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge.

<sup>2</sup> An Hanglagen sind im Bereich des tieferliegenden Terrains Abgrabungen des gewachsenen Bodens bis zu einer Abgrabungstiefe von 1.5 m und höchstens entlang der halben Länge der Fassadenlinie gestattet, wenn das Gelände in der Falllinie mind. 10° Neigung (an der Fassade gemessen) aufweist.

<sup>3</sup> Abgrabungen haben sich gut in den Terrainverlauf einzuordnen.

## **Art. 38 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 12.00 m. Grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.

<sup>2</sup> Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags massgeblichen Gebäudelängen werden zusammen gerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt (§ 27 ABV).

<sup>3</sup> In den Kernzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

## **Art. 39 Kleinbauten und Anbauten**

<sup>1</sup> Kleinbauten und Anbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.50 m zu Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im einzelnen je 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

## **Art. 40 Einordnung von Alternativenergieanlagen**

<sup>1</sup> In Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen haben sich Alternativenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück besonders gut einzuordnen.

<sup>2</sup> Bei bewilligungspflichtigen Alternativenergieanlagen auf Flachdächern ist die wahrgenommene Höhe der Gebäude zu beachten, so dass die Anlage vom Strassenraum und den umliegenden Gebäuden möglichst wenig einsehbar ist: Aufgeständerte Anlagen sind vom Dachrand zurückzusetzen, um freie Randzonen zu schaffen. Können keine freien Randzonen geschaffen werden, sind entsprechend höhere Dachränder auszubilden.

## **Art. 41 Kinderspielplätze und Ruheflächen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen ab sechs Wohneinheiten sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

<sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen haben gesamthaft mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen aufzuweisen.

## **Art. 42 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereit zu stellen.

<sup>2</sup> Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz erforderlich.

<sup>3</sup> Die erforderlichen Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

#### **Art. 43 Kehrlichtbeseitigung/Kompostierung**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrlichts Container anzuschaffen, nämlich pro 4 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrlichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.

<sup>2</sup> Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.

<sup>3</sup> Ausserdem sind Wohnüberbauungen mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und mit einem Kompostierplatz auszustatten.

#### **Art. 44 Parkierung**

<sup>1</sup> Autoabstellplätze sind möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist im Rahmen von Art. 37 zulässig. Vorgärten dürfen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

<sup>2</sup> Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Anzahl Abstellplätze reduzieren.

#### **Art. 45 Anzahl Fahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup> Berechnung Fahrzeugabstellplätze

Wohnhäuser (pro Wohnung)	bis 2 ½ Zimmerwohnungen	1.0
Wohnhäuser (pro Wohnung)	ab 3 Zimmern	1.5
Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0
Einfamilienhäuser	pro Einliegerwohnung	1.0
Büro- u. Geschäftshäuser	je 80 m <sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche	1.0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m <sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche	1.0
Industrie- u. Gewerbebauten	je 150 m <sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche	1.0
Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0

*Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden*

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist. Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

<sup>3</sup> Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen, Rücksicht zu nehmen

#### **Art. 46 Baulinien/Strassen- und Wegabstand**

Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 5.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben allgemein einen Abstand von 2.00 m einzuhalten.

#### **Art. 47 Begrünung Strassenräume**

Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten. In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.

## **6 Festsetzung und Genehmigung**

#### **Art. 48 Inkrafttreten**

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.

\* \* \* \* \*

# Zonenplan



Vorlage für  
Gemeindeversammlung

1:5000

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023 bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Die Gemeindepräsidentin:  
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegeschreiber:  
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:  BDV Nr.   
Für die Baudirektion

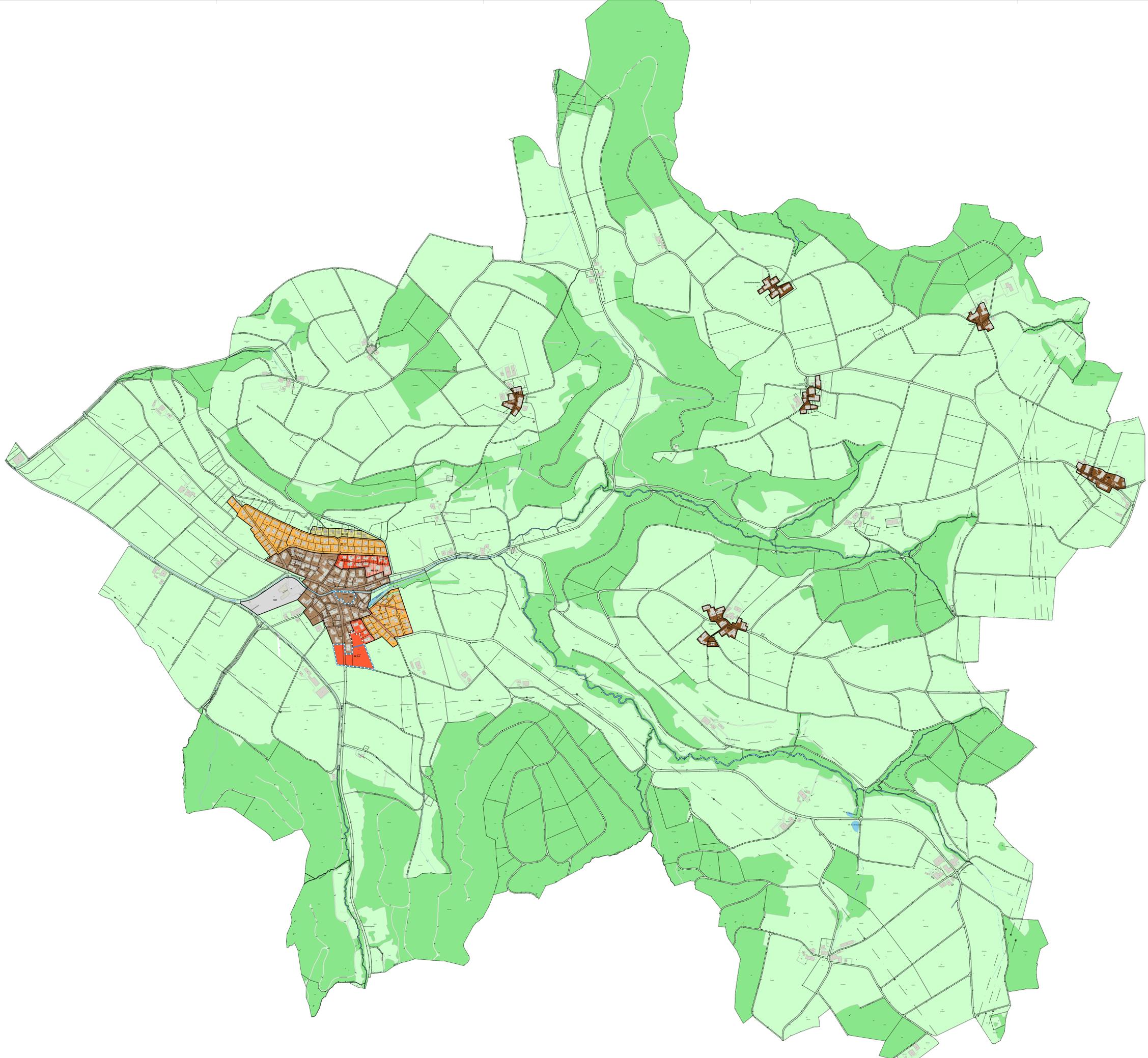
Format: 1:20 / 0.90	Plan-Nr.: 21.01.0042-01	<b>swrplus AG / Landis AG</b> <small>entwickeln gestalten bauen</small>
Bearbeitung: DCh	Freigabe: Ve	Steinhaldestrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc: 21.01.0042	Datum: 12.12.2017	TEL 043 500 45 82
Rev. 20.04.2023		info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Festlegungen		ES
	W 1.2 Wohnzone 1.2	II
	W 1.7 Wohnzone 1.7	II
	W 2.4 Wohnzone 2.4	II
	KA Kernzone A, Dorf	III
	KB/KC Weilerkernzone	III
	Oe Zone für öffentliche Bauten	III
	WG 2.4 Wohnzone 2.4 mit Gewerbebeileichterung	III
	Gestaltungsplanpflicht	
	Aussichtsschutz (Art. 34 BZO)	
	Aussichtsschutz (Art. 34 BZO)	

Kommunale Informationsinhalte	
	Bestehender Quartierplan
	Gewässer / eingedolter Bach
Überkommunale Informationsinhalte	
	Landwirtschaftszone
	Wald

**Ergänzungspläne**  
 Kernzone A "Dorf", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx  
 Kernzone C "Mühlberg", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx  
 Kernzone B "Obermettmenstetten", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx  
 Kernzone B "Oberwagenburg", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx  
 Kernzone B "Rothenfluh", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx  
 Kernzone B "Sonnenbühl" festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx  
 Kernzone B "Stiegen" festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx

**Temporäre Festlegung**  
 beantragte Festlegung



# Ergänzungsplan Kernzone A

## "Dorf"



1:1000

Vorlage für  
Gemeindeversammlung

Der Ergänzungsplan Kernzone A "Dorf" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023 bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Die Gemeindepräsidentin:  
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindevorsteher:  
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:  
Für die Baudirektion

BDV Nr.



entwickeln gestalten bauen

Format:	0.30 / 0.62	Plan-Nr:	21.01.0042 - 01	<b>swrplus AG / Landis AG</b>
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	DCh	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	06.02.2020	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



### Legende

#### Festlegungen

- Bauflucht (Art. 12 BZO)
- Firstrichtung (Art. 10 BZO)
- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- grau bezeichnete Gebäude (Art. 10 BZO)

#### Informationsinhalte

- Kernzone A, Dorf
- Gewässer

# Ergänzungsplan Weilerkernzone "Obermettmenstetten"



1:1000

Vorlage für  
Gemeindeversammlung

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Obermettmenstetten" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

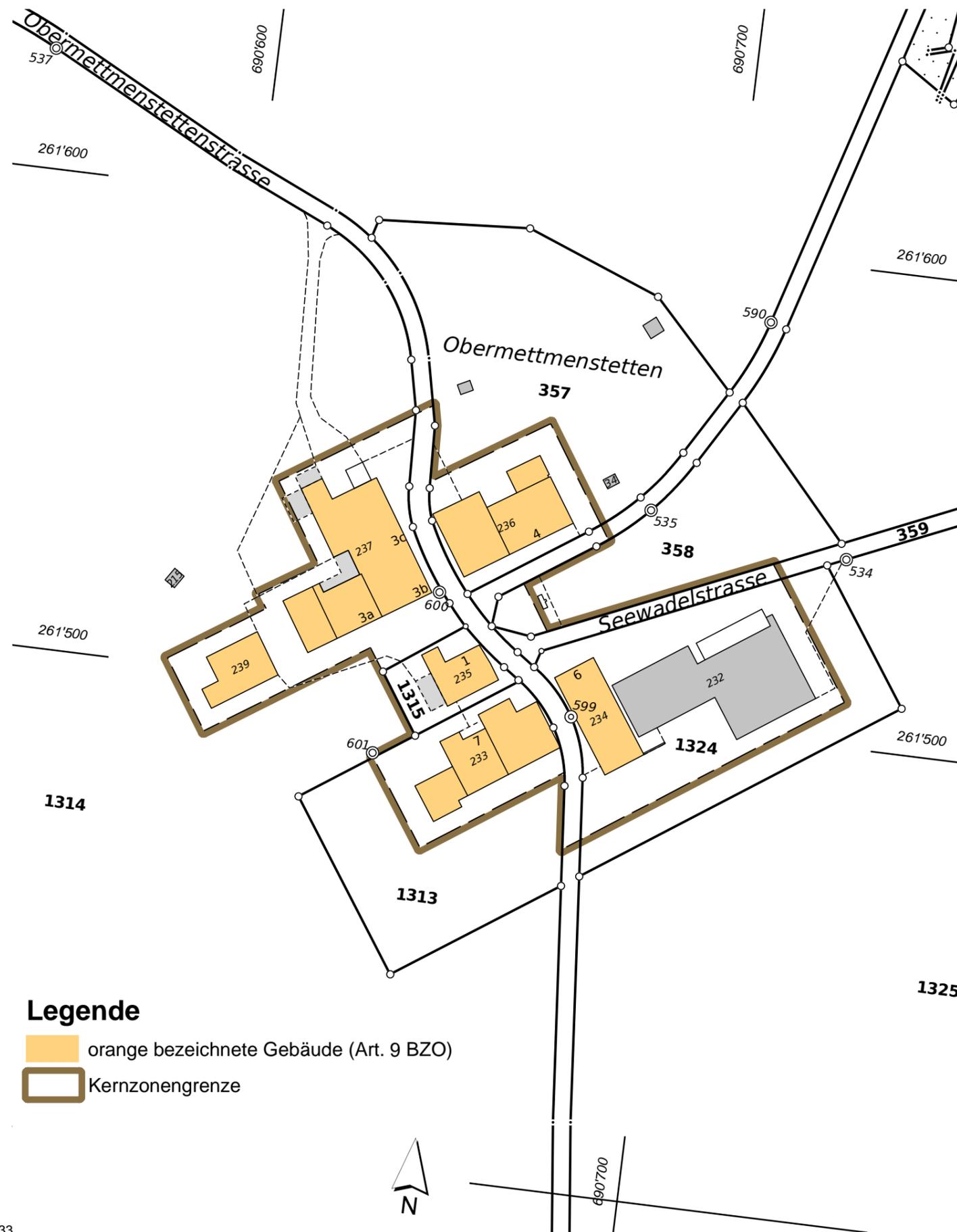
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Die Gemeindepräsidentin:  
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegemeinder:  
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:  
Für die Baudirektion

BDV Nr.



### Legende

- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- Kernzonengrenze



Format: A3	Plan-Nr.: -	<b>swrplus AG / Landis AG</b>
Bearbeitung: DCh	Freigabe: Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc: 21.01.0042	Datum: 04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev. 20.04.2023		info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



# Ergänzungsplan Weilerkernzone "Oberwagenburg"



1:1000

Vorlage für  
Gemeindeversammlung

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Oberwagenburg" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Die Gemeindepräsidentin:  
Verena Koch Hanselmann

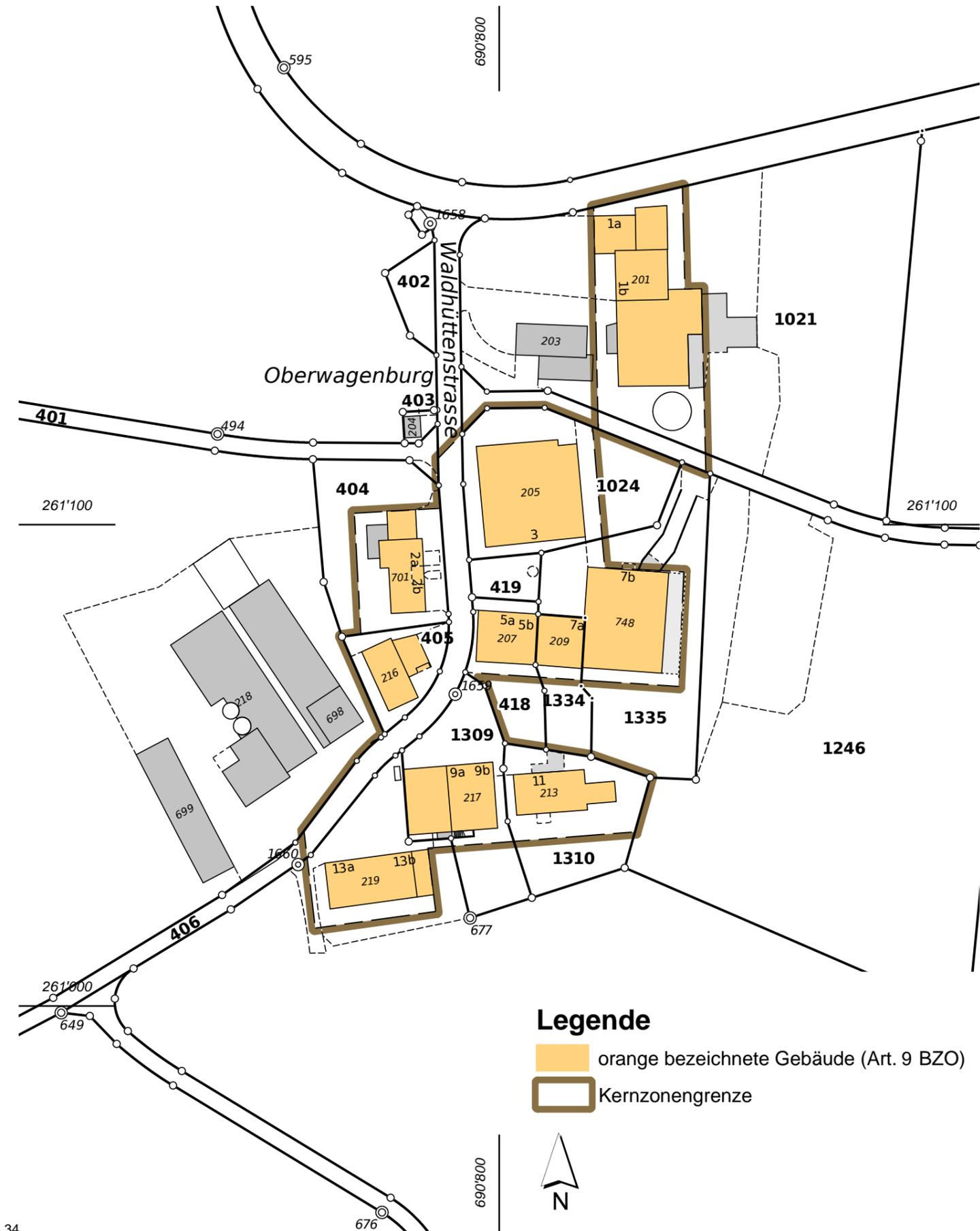
Der Gemeindegemeinder:  
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:  
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Format: A3	Plan-Nr.: -	<b>swrplus AG / Landis AG</b>
Bearbeitung: DCh	Freigabe: Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc: 21.01.0042	Datum: 04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev. 20.04.2023		info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



**Legende**

- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- Kernzonengrenze



# Ergänzungsplan Weilerkernzone "Sonnenbühl"



1:1000

Vorlage für  
Gemeindeversammlung

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Sonnenbühl" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

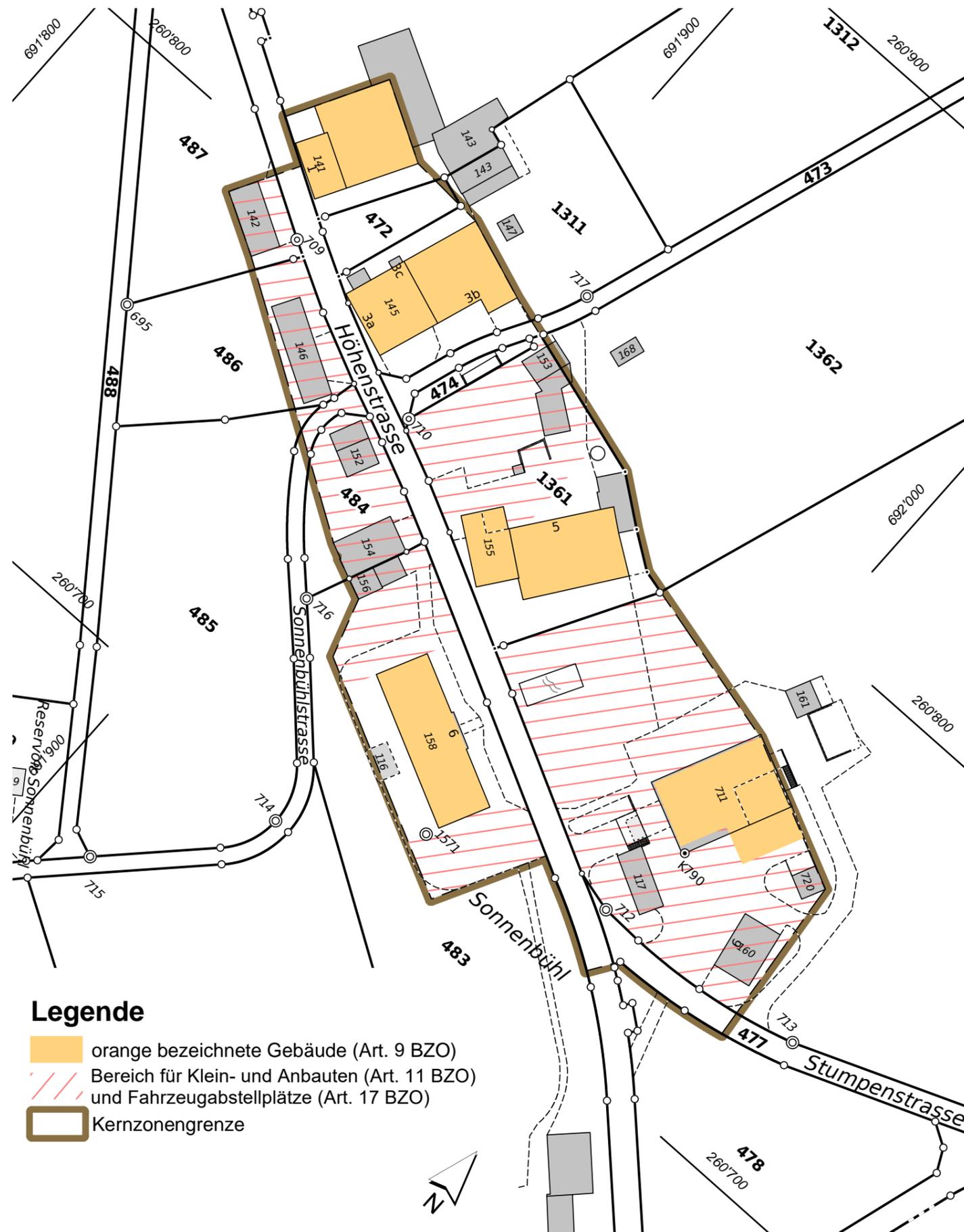
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Die Gemeindepräsidentin:  
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegemeinschafter:  
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:  
Für die Baudirektion

BDV Nr.



## Legende

- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- Bereich für Klein- und Anbauten (Art. 11 BZO) und Fahrzeugabstellplätze (Art. 17 BZO)
- Kernzonengrenze



Format: A3	Plan-Nr.: -	<b>swrplus AG / Landis AG</b>
Bearbeitung: DCh	Freigabe: Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc: 21.01.0042	Datum: 04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev. 20.04.2023		info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

# Ergänzungsplan Weilerkernzone "Stiegen"



1:1000

Vorlage für  
Gemeindeversammlung

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Stiegen" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Die Gemeindepräsidentin:  
Verena Koch Hanselmann

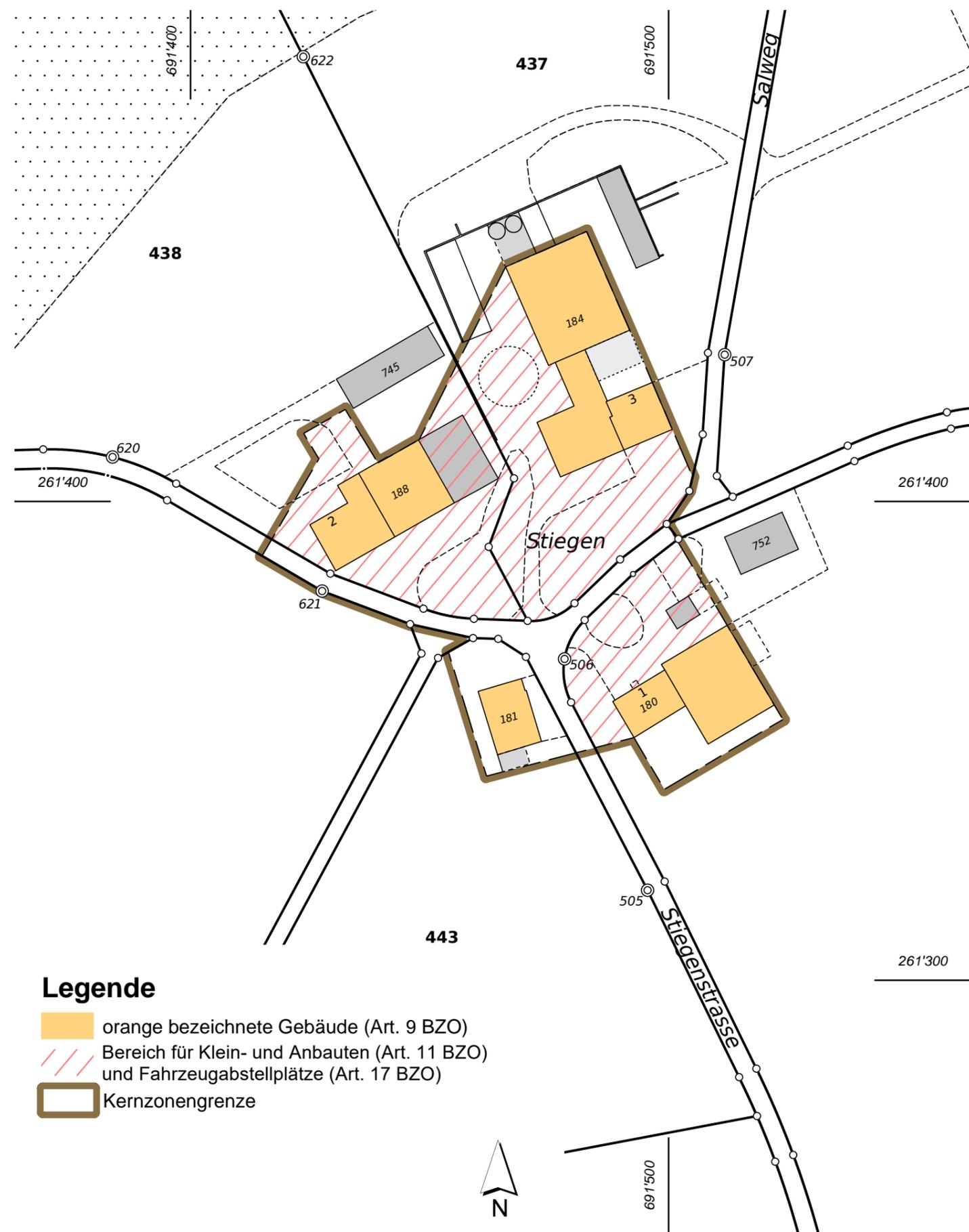
Der Gemeindegemeinschafter:  
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:  
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Format:	A3	Plan-Nr:	-	<b>swrplus AG / Landis AG</b>
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



## Legende

- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- Bereich für Klein- und Anbauten (Art. 11 BZO) und Fahrzeugabstellplätze (Art. 17 BZO)
- Kernzonengrenze

# Ergänzungsplan Weilerkernzone "Mühlberg"



1:1000

Vorlage für  
Gemeindeversammlung

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Mühlberg" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

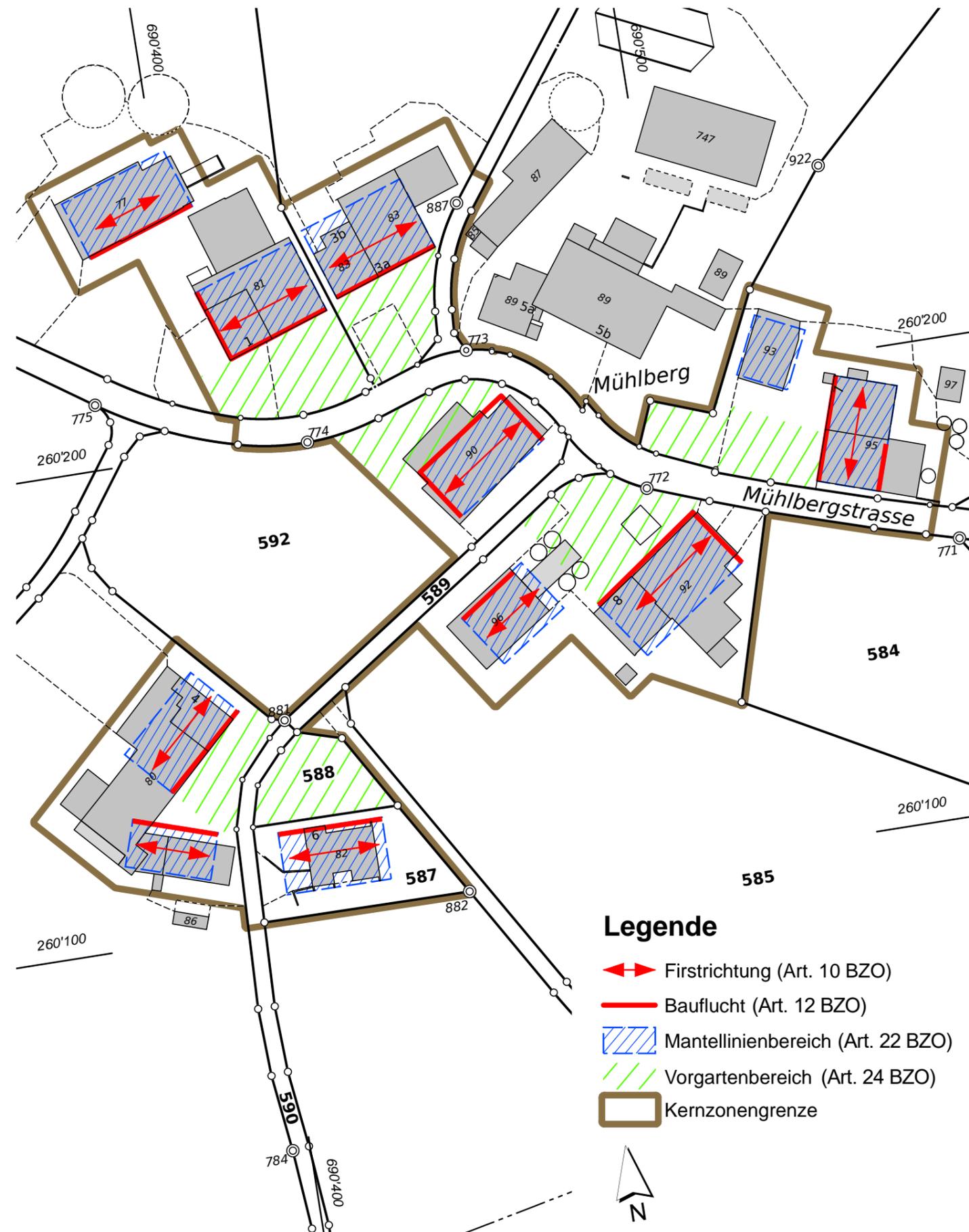
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Die Gemeindepräsidentin:  
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegemeinder:  
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:  
Für die Baudirektion

BDV Nr.



### Legende

- ↔ Firstrichtung (Art. 10 BZO)
- Bauflucht (Art. 12 BZO)
- Mantellinienbereich (Art. 22 BZO)
- Vorgartenbereich (Art. 24 BZO)
- Kernzonengrenze



Format: A3	Plan-Nr.: -	<b>swrplus AG / Landis AG</b>
Bearbeitung: DCh	Freigabe: Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc: 21.01.0042	Datum: 04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev. 20.04.2023		info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch





Gemeinde  
Oberembrach

Kanton  
Zürich



**Vorlage für  
Gemeindeversammlung**

Revision der Bau- und Zonenordnung  
**OBEREMBRACH**

**MITWIRKUNGSBERICHT**  
gemäss § 7 PBG

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **22. November 2023**

Die Gemeindepräsidentin  
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindeschreiber  
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>NICHT BERÜCKSICHTIGTE EINWENDUNGEN .....</b>	<b>3</b>

## **1. Öffentliche Auflage**

Der Gemeinderat von Oberembrach hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 2. Juni 2023 bis 2. August 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Am 29. Juni 2023 wurde für die Bevölkerung eine Info-Veranstaltung durchgeführt.

Insgesamt sind fristgerecht vier schriftliche Einwendungen eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Die Begründung für die Ablehnung von drei Anträgen kann dem folgenden Bericht entnommen werden. Sie beziehen sich insgesamt alle auf eine bestehende Weilerkernzone.

Der vierte Antrag hat sich auf den kommunalen Verkehrsrichtplan und die neue Ausgangssituation mit der Sperrung der Eigentalsstrasse bezogen. Dieser Verfahrensantrag wurde soweit berücksichtigt.

## **2. Nicht berücksichtigte Einwendungen**

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Einsprecher/in	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
<p>Einwendung 1</p> <p>Stockwerkeigentümergeinschaft Oberwagenburg 5a/5b</p> <p>Claudia Surber, Roland Surber</p>	<p><b>Antrag 1: Vergrößerung Zonenfläche Oberwagenburg (Weilerkernzone)</b></p> <p><i>Das südliche Restgrundstück (schraffierte Zone) soll bis zur Parzellengrenze der Kernzone zugeführt werden.</i></p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigt</b></p> <p>Beim genannten Restgrundstück handelt es sich um kantonale Landwirtschaftszone.</p> <p>Des Weiteren kommt dazu, dass momentan aufgrund der Überarbeitung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich weder Änderungen im Zonenplan noch in der Bauordnung vorgenommen werden dürfen, welche die Weiler betreffen. Aus diesem Grund sieht die vorliegende Gesamtrevision auch keine Änderungen in den Weilerkernzonen vor. Gemäss Fahrplan vom Kanton soll diese Überprüfung und die damit verbundenen gesetzlichen Anpassungen auf kantonaler Ebene bis ca. 2027 abgeschlossen sein. Die Gemeinde Oberembrach sieht vor, dann eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich der Weiler vorzunehmen. Weitere Informationen zu diesem Thema sind zu finden unter:</p> <p><a href="https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html">https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html</a></p>	<p>Keine Massnahme möglich</p>
	<p><b>Antrag 2: Änderung in Hof- und Gartenzone</b></p> <p><i>Sollte dem Antrag 1 nicht stattgegeben werden, soll die schraffierte Zone einer Hof- und Gartenzone zugeteilt werden, in der es erlaubt sein soll, diese als Garten zu nutzen und in der es erlaubt sein soll, besondere Gebäude (Geräteschuppen) mit einer Grundfläche von max. 5.00m x 5.00m und einer Höhe von max. 3.00m zu erstellen.</i></p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigt</b></p> <p>Auch bei einer Zuteilung zu einer Hof- und Gartenzone (welche das PBG nicht vorsieht), würde es sich um eine Einzonung handeln. Das ist gemäss der aktuellen Situation in den Weilerkernzonen nicht möglich.</p>	<p>Keine Massnahmen möglich</p>

<p>Einwendung 2</p> <p>Oberwagenburg 7a</p> <p>Dominique Hediger, Mike Ouwendijk</p>	<p><b>Antrag 1: Vergrößerung Zonenfläche Oberwagenburg (Weilerkernzone)</b></p> <p><i>Das südliche Restgrundstück (schraffierte Zone) soll bis zur Parzellengrenze der Kernzone zugeführt werden.</i></p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigt</b></p> <p>Beim genannten Restgrundstück handelt es sich um kantonale Landwirtschaftszone.</p> <p>Des Weiteren kommt dazu, dass momentan aufgrund der Überarbeitung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich weder Änderungen im Zonenplan noch in der Bauordnung vorgenommen werden dürfen, welche die Weiler betreffen. Aus diesem Grund sieht die vorliegende Gesamtrevision auch keine Änderungen in den Weilerkernzonen vor. Gemäss Fahrplan vom Kanton soll diese Überprüfung und die damit verbundenen gesetzlichen Anpassungen auf kantonaler Ebene bis ca. 2027 abgeschlossen sein. Die Gemeinde Oberembrach sieht vor, dann eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich der Weiler vorzunehmen. Weitere Informationen zu diesem Thema sind zu finden unter:</p> <p><a href="https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html">https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html</a></p>	<p>Keine Massnahme möglich</p>
	<p><b>Antrag 2: Änderung in Hof- und Gartenzone</b></p> <p><i>Sollte dem Antrag 1 nicht stattgegeben werden, soll die schraffierte Zone einer Hof- und Gartenzone zugeteilt werden, in der es erlaubt sein soll, diese als Garten zu nutzen und in der es erlaubt sein soll, besondere Gebäude (Geräteschuppen) mit einer Grundfläche von max. 5.00m x 5.00m und einer Höhe von max. 3.00m zu erstellen.</i></p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigt</b></p> <p>Auch bei einer Zuteilung zu einer Hof- und Gartenzone (welche das PBG nicht vorsieht), würde es sich um eine Einzonung handeln. Das ist gemäss der aktuellen Situation in den Weilerkernzonen nicht möglich.</p>	<p>Keine Massnahme möglich</p>

<p>Einwendung 3</p> <p>Stockwerkeigentümergeinschaft Oberwagenburg 7b</p> <p>Roman Wäger, Thomas Wäger</p>	<p><b>Antrag 1: Vergrößerung Zonenfläche</b></p> <p><i>Das südliche und östliche Restgrundstück (schraffierte Zone) soll bis zur Parzellengrenze der Kernzone zugeführt werden.</i></p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigt</b></p> <p>Beim genannten Restgrundstück handelt es sich um kantonale Landwirtschaftszone.</p> <p>Des Weiteren kommt dazu, dass momentan aufgrund der Überarbeitung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich weder Änderungen im Zonenplan noch in der Bauordnung vorgenommen werden dürfen, welche die Weiler betreffen. Aus diesem Grund sieht die vorliegende Gesamtrevision auch keine Änderungen in den Weilerkernzonen vor. Gemäss Fahrplan vom Kanton soll diese Überprüfung und die damit verbundenen gesetzlichen Anpassungen auf kantonaler Ebene bis ca. 2027 abgeschlossen sein. Die Gemeinde Oberembrach sieht vor, dann eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich der Weiler vorzunehmen. Weitere Informationen zu diesem Thema sind zu finden unter:</p> <p><a href="https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html">https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html</a></p>	Keine Massnahme möglich
	<p><b>Antrag 2: Änderung in Hof- und Gartenzone</b></p> <p><i>Sollte dem Antrag 1 nicht stattgegeben werden, soll die schraffierte Zone einer Hof- und Gartenzone zugeteilt werden, in der es erlaubt sein soll, diese als Garten zu nutzen und in der es erlaubt sein soll, besondere Gebäude (Geräteschuppen) mit einer Grundfläche von max. 5.00m x 5.00m und einer Höhe von max. 3.00m zu erstellen.</i></p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigt</b></p> <p>Auch bei einer Zuteilung zu einer Hof- und Gartenzone (welche das PBG nicht vorsieht), würde es sich um eine Einzoning handeln. Das ist gemäss der aktuellen Situation in den Weilerkernzonen nicht möglich.</p>	Keine Massnahme möglich



# POLITISCHE GEMEINDE OBEREMBRACH

---

## FONDSREGLEMENT MEHRWERTAUSGLEICH

---

Verabschiedung Gemeinderat: 12. September 2023

Festsetzung Gemeindeversammlung: 22. November 2023

Gemeindepräsidentin:

Gemeindeschreiber:

.....  
Verena Koch Hanselmann

.....  
Frank Meyenberg

## Inhalt

Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Zuweisung von Mitteln.....	3
Art. 3	Verwendungszweck .....	3
Art. 4	Beiträge.....	4
Art. 5	Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand .....	4
Art. 6	Beitragsberechtigte .....	4
Art. 7	Gesuch.....	4
Art. 8	Prüfung des Gesuchs.....	4
Art. 9	Entscheid .....	5
Art. 10	Auszahlung von Beiträgen.....	5
Art. 11	Umsetzungspflicht.....	5
Art. 12	Rückerstattung von Beiträgen .....	5
Art. 13	Berichterstattung .....	6
Art. 14	Inkrafttreten .....	6

## **Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds**

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

### **Art. 1 Zweck**

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

### **Art. 2 Zuweisung von Mitteln**

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

### **Art. 3 Verwendungszweck**

<sup>1</sup> Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. Beitragsberechtigt sind folgende Massnahmen:

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- e. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- f. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

<sup>2</sup> Beitragsberechtigt sind auch Rechtserwerbe.

<sup>3</sup> Für Betrieb und Unterhalt werden keine Beiträge entrichtet.

#### **Art. 4 Beiträge**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde richtet einmalige Beiträge an Erstinvestitionen und Erneuerungen von Einrichtungen und Anlagen aus.
- <sup>2</sup> Es kommen keine Beiträge für Massnahmen in Betracht, die bereits auf anderer Rechtsgrundlage finanziert werden.
- <sup>3</sup> Es besteht kein Anspruch auf Beiträge.
- <sup>4</sup> Die Beiträge können von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden.
- <sup>5</sup> Die Zuständigkeit für die Gewährung der Beiträge richtet sich nach den Finanzkompetenzen.

#### **Art. 5 Ausschluss der Verschuldung sowie Unterbestand**

- <sup>1</sup> Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.
- <sup>2</sup> Stehen für Massnahmen nicht ausreichend Mittel aus dem Fonds zur Verfügung sind die Gesuche abzulehnen und es ist kein Beitrag zu gewähren.

#### **Art. 6 Beitragsberechtigte**

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

#### **Art. 7 Gesuch**

- <sup>1</sup> Das Beitragsgesuch muss vor dem Beginn der Umsetzung des Projekts beim Gemeinderat eingereicht werden.
- <sup>2</sup> Das Gesuch soll insbesondere folgende Angaben und Unterlagen umfassen:
  - a. Nutzungskonzept
  - b. Gestaltungskonzept
  - c. Vorgehenskonzept
  - d. Chancen und Risiken des Projektes
  - e. Pflege- und Unterhaltskonzept
  - f. Littering- und Lärmkonzept
  - g. allfällige Beitragsgesuche, die an weitere Stellen eingereicht werden
- <sup>3</sup> Beitragsgesuche können zweimal pro Jahr, jeweils auf den 30. Juni und den 31. Dezember eingereicht werden.

#### **Art. 8 Prüfung des Gesuchs**

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

- a. Inhalt
  1. die Bedeutung des Vorhabens oder Projekts im Entwicklungskontext der Gemeinde
  2. die Anzahl oder Vielfalt der Anspruchsgruppen, die einen Nutzen aus dem Vorhaben oder Projekt ziehen

3. das Zusammenwirken des Vorhabens oder Projekts mit kantonalen oder kommunalen Planungsinstrumenten
- b. Zweckmässigkeit (vgl. § 3 des Fondsreglement)
- c. Wirtschaftlichkeit
- d. Folgekosten

#### **Art. 9 Entscheid**

- <sup>1</sup> Über Beiträge entscheidet der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan.
- <sup>2</sup> Zuständig für die Bewilligung von Fondsentnahmen ist das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung neue Ausgaben in entsprechender Höhe zu bewilligen hat.
- <sup>3</sup> Das zuständige Gemeindeorgan kann den konkreten Mitteleinsatz prüfen und die Auszahlung der Beiträge von einem effektiven und effizienten Mitteleinsatz abhängig machen.

#### **Art. 10 Auszahlung von Beiträgen**

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

#### **Art. 11 Umsetzungspflicht**

- <sup>1</sup> Innert zwei Jahren seit der Bewilligung von Beiträgen muss mit der Umsetzung der unterstützten Massnahmen begonnen worden sein.
- <sup>2</sup> Die Nichteinhaltung dieser Frist begründet in der Regel
  - a. die Verwirkung noch nicht ausbezahlter Beträge.
  - b. die Pflicht zur Rückerstattung ausbezahlter Beträge.

#### **Art. 12 Rückerstattung von Beiträgen**

- <sup>1</sup> Beiträge, die zu Unrecht zugesichert oder ausbezahlt worden sind, werden widerrufen oder zurückgefordert.
- <sup>2</sup> Auf die Rückforderung wird verzichtet,
  - a. soweit die Empfängerin oder der Empfänger infolge des Beitragsentscheids Massnahmen getroffen hat, die nur mit unzumutbaren finanziellen Einbussen rückgängig gemacht werden können, und
  - b. wenn die Rechtsverletzung oder die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts für die Empfängerin oder den Empfänger nicht leicht erkennbar gewesen ist.

### **Art. 13 Berichterstattung**

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

### **Art. 14 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung per **xx. xxxx 202x** in Kraft.

\* \* \* \* \*

Oberembrach, **xx. xxxx 202x**

### **Namens der Gemeindeversammlung**

sig. Verena Koch Hanselmann  
Gemeindepräsidentin

sig. Frank Meyenberg  
Gemeindeschreiber

### **Des Weiteren liegen informative Unterlagen auf:**

- erläuternder Bericht zur Richtplanung
- Bau- und Zonenordnung in synoptischer Darstellung
- erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Quartierleitbild Oberembrach
- kommunales Inventar
- nicht aufgenommene Objekte und orange Gebäude
- Übersichtsplan 1:5'000

### **Erwägungen**

Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage für moderates Wachstum im Sinne der inneren Verdichtung geschaffen. Zudem bietet die Einzonung Neuwis/Hinterhag in Verbindung mit der Gestaltungsplanpflicht die Möglichkeit, Wohnraum für jüngere und ältere Menschen zu schaffen, der bisher in Oberembrach fehlt.

Mehrwertabgabe:

Am 1. Januar 2021 sind das Mehrwertabgabegesetz und die -verordnung des Kantons Zürich in Kraft getreten.

Die Gemeinden sind daraus verpflichtet, auf Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben und gemäss einem Fondsreglement zu verwenden. Die kommunale Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts. Die Freifläche beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet gemäss § 3 des Fondsreglements Mehrwertausgleich.

# Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Bau- und Zonenordnung und Siedlungsrichtplan

---

## **ABSCHIED** **der Rechnungsprüfungskommission Oberembrach**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die finanzrelevanten Aspekte der BZO-Revision (Teilbereich der Mehrwertabgabe) geprüft und empfiehlt:

die Artikel 4 und 5 der Bau- und Zonenordnung betreffend die kommunale Mehrwertabgabe sowie das Fondsreglement zum Mehrwertausgleich zu genehmigen.

Die übrigen Punkte der BZO-Revision müssen durch die RPK nicht geprüft werden.

Oberembrach, 23. Oktober 2023

**IM NAMEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OBEREMBRACH**



Daniel Eng  
Präsident



Christa Ochsner  
Aktuarin

## **Antrag**

### **Der Gemeinderat Oberembrach beantragt der Gemeindeversammlung,**

1. die vorliegenden Änderungen der kommunalen Richtplanung und der Bau- und Zonenordnung bestehend aus:
  - a. Richtplankarte (Siedlungsplan 1:5'000)
  - b. Richtplantext (Siedlungsrichtplan)
  - c. Bau- und Zonenordnung (Festsetzung)
  - d. Zonenplan 1:5'000
  - e. Ergänzungspläne (1:1'000)
    - Kernzone A Dorf
    - Kernzone B, Weiler Obermettmenstetten
    - Kernzone B, Weiler Oberwagenburg
    - Kernzone B, Weiler Rothenfluh
    - Kernzone B, Weiler Sonnenbühl
    - Kernzone B, Weiler Stiegen
    - Kernzone C, Weiler Mühlberg
  - f. Mitwirkungsbericht (nicht berücksichtigte Anträge)  
zu genehmigen;
2. das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu genehmigen;
3. die synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung, den Erläuternden Bericht gem. Art. 47 RPV, sowie die informativen Unterlagen zur Kenntnis zu nehmen;
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.

Oberembrach, 6. November 2023

### **NAMENS DES GEMEINDERATES**

sig. Verena Koch Hanselmann  
Gemeindepräsidentin

sig. Frank Meyenberg  
Gemeindeschreiber

## **2. Objektkredit für den behindertengerechten Ausbau der Bushaltestelle Oberembrach Dorf im Betrag von Fr. 658'000.00 inkl. MwSt.; Antrag auf Genehmigung**

---

### **Ausgangslage**

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, die Zugänge zu den Bushaltestellen bis Ende 2023 behindertengerecht umzubauen. Zu priorisieren sind stark frequentierte, strategisch wichtige Haltestellen.

Mit der Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes wird der Umbau der Bushaltestelle Oberembrach Dorf notwendig. Um Personen mit eingeschränkter Mobilität den Zugang zum Bus zu erleichtern, sieht die Gemeinde Oberembrach einen richtlinienkonformen Ausbau mit einer 22 cm-Haltekante vor.

### **Erwägungen**

Seit Frühling 2021 wurde unter Einbezug der relevanten Anspruchsgruppen (Postauto AG, Behindertenkonferenz des Kantons Zürich, Kantonspolizei) nach einem Standort für den behindertengerechten Ausbau der Bushaltestelle gesucht. Es wurden Varianten geprüft ausserhalb der aktuellen Haltestelle entlang der Embracher- bzw. Eigentalsstrasse, innerhalb der aktuellen Wendeschlaufe und auf der Jakob Bosshart-Strasse entlang der Brückenwaage.

Die Varianten entlang der Hauptverkehrsachsen wurden aufgrund der mangelhaften Sichtverhältnisse verworfen. Die Variante innerhalb der bestehenden Wendeschlaufe wurde intensiv geprüft auch mit einer Änderung der Einfahrtrichtung, musste aber letztlich aufgrund der technischen Umsetzbarkeit und Fahrbarkeit ebenfalls verworfen werden. Die vierte Variante auf der Jakob Bosshart-Strasse entlang der Brückenwaage hat sich als bestmögliche herausgestellt. Mit dieser Variante wird man sämtlichen Bedürfnissen gerecht.

Aufgrund der Funktion als Endhaltestelle ist teilweise mit längeren Standzeiten zu rechnen. Deshalb soll neben dem Bus das Kreuzen zweier PWs möglich sein. Daraus wird eine Verbreiterung der Strasse auf Höhe der Haltestelle in südlicher Richtung notwendig.

Die Raiffeisenbank Region Glatt hat Ende Juni 2023 die Filiale in Oberembrach geschlossen und hat die Gemeinde betreffend einen alternativen Standort für den Bankomaten angefragt. Aus der Kombination eines Buswartehauses mit Bankomat ergibt sich eine synergetische Lösung. Aufgrund der Dringlichkeit wurde der Bau des Buswartehauses mit Bankomat vorgezogen und noch 2023 umgesetzt. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung für das Buswartehaus an seiner Sitzung vom 22. August 2023 erteilt. Im Genehmigungsprojekt von Landis AG widmet sich ein separates Dokument der Gestaltung. Daraus ist für das zu verabschiedende Projekt lediglich noch der Teil der Strassenraumgestaltung relevant, da die Umsetzung des Bushauses herausgelöst und durch die Gemeinde als Bauleitung umgesetzt wird.

Das vorliegende Genehmigungsprojekt der Landis AG geht von Gesamtkosten von Fr. 658'000.00 inkl. MwSt. aus. Nach Verabschiedung des Projekts zuhanden der Gemeindeversammlung werden die Arbeiten unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung ausgeschrieben. So ist die Realisierung 2024 sichergestellt.

Gemeindeverwaltung Oberembrach  
Pfungenerstrasse 11  
8425 Oberembrach



Dietikon, 07. Juli 2023

# Technischer Bericht

Jakob Bosshart-Strasse  
Hindernisfreier Ausbau Bushaltestelle Dorf



# Impressum

## Auftraggeberin

Gemeindeverwaltung Oberembrach  
Pfungenerstrasse 11  
8425 Oberembrach  
Michael Gerschwyler, Gemeinderat

## Auftragnehmerin

swr+ AG  
Schöneeggstrasse 30  
8953 Dietikon  
Murat Ok, Projektleiter  
murat.ok@swrplus.ch Telefon 043 500 45 13

## Titelbild

Projektperimeter aus GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

## P-01.21-1031 Bericht

05.07.2023 | Murat Ok | Version 1.0

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Auslöser	4
1.2	Vorstudien	4
1.3	Stellungnahme BKZ	6
<b>2</b>	<b>Projektierungsauftrag</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Projektbescrieb</b>	<b>6</b>
3.1	Grundlagen	6
3.2	Generell	7
3.3	Bushaltestelle	8
3.4	Strassenoberbau	9
3.5	Anpassungen Strassengrundstück	10
3.6	Strassenabschlüsse	10
3.7	Strassen-Entwässerung	11
3.8	Beleuchtungsanlage	11
3.9	Gestalterische Anforderungen	12
3.10	Erstellungskosten	12
<b>4</b>	<b>Weitere Anlagen</b>	<b>12</b>
4.1	Anlagen Gemeinde	12
4.2	Dritt-Werke	12
4.3	Raiffeisenbank	13
<b>5</b>	<b>Landerwerb</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Termine</b>	<b>15</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Auslöser

Die Gemeinde Oberembrach ist eine kleine ländliche Gemeinde mit ca. 1'100 Einwohnerinnen und Einwohnern. Sie verfügt über eine Bushaltestelle (Oberembrach Dorf), welche zentral liegt und für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung rasch zu Fuss erreichbar ist. Zugleich stellt diese einzige Haltestelle ein Kursende dar, an welchem der Bus in der Busschleife gewendet wird und auch allfällige Wartezeiten verbringt. Die Bushaltestelle verfügt heute über keinen hindernisfreien Zugang zum Bus.

Gegebenheit

Gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG SR 151.3 / VbÖV SR 151.34) sind die Gemeinden verpflichtet, die Zugänge zu den Bushaltestellen bis in das Jahr 2023 behindertengerecht umzubauen. Zu priorisieren sind stark frequentierte, strategisch wichtige Haltestellen.

Gesetz

Mit der Umsetzung des Gleichstellungsgesetzes wird der hindernisfreie Ausbau der Bushaltestelle «Dorf» in Oberembrach notwendig. Um Personen mit eingeschränkter Mobilität den Zugang zum Bus zu erleichtern, sieht die Gemeinde Oberembrach einen richtlinienkonformen Ausbau auf eine 22cm - Haltekante vor (1).

Absicht

## 1.2 Vorstudien

Seit dem Frühjahr 2021 wurde unter Einbezug wichtiger Protagonisten (Postauto AG, KAPO, BKZ) intensiv nach einem Standort für den BehiG-konformen Ausbau der Bushaltestelle Dorf, welcher allen Bedürfnissen gerecht wird, gesucht.

Standortsuche

Insgesamt wurden 4 Varianten untersucht:

1. neuer Standort ausserhalb der aktuellen Haltestelle
2. innerhalb der Wendeschleife (aktuelle Anfahrtrichtung)
3. innerhalb der Wendeschleife (entgegengesetzte Anfahrt)
4. auf der Jakob Bosshart-Strasse entlang Brückenwaage

Dabei wurden in einer ersten Phase vor allem die Eigental- wie auch die Embracherstrasse für mögliche Standorte betrachtet. Diese Strassen stellen die Hauptachse durch das Dorf dar. Diese Achse zieht sich im Zentrum der Gemeinde in einem langen Bogen durch das Dorf. Nebst den zahlreichen Einfahrten von Neben- und Quartiersammelstrassen, verhindert diese Bogenform ein Anfahren respektive Wegfahren eines «Züri-Bord», ohne den Bus zu beschädigen. Deshalb und aufgrund der nicht ausreichenden Sichtverhältnisse wurden diese Standorte anlässlich einer Begehung durch die Vertreter der Postauto AG und der KAPO als nicht geeignet beurteilt. Andere Standorte, die ein Anfahren erlauben würden, befinden sich zu dezentral. Längere Wege wären insbesondere für Leute mit eingeschränkter Mobilität unzumutbar.

Standort ausserhalb

Aufgrund dieser Abklärungen wurde in der Folge nach einer Ortsbegehung mit dem Kapo, der BKZ, Postauto AG und der Gemeinde eine Anpassung der aktuellen Haltestelle in der Wendeschleufe mit Einstiegsplattformen vertieft geprüft. Im ersten Schritt wurde die aktuelle Einfahrt in die Schleppkurve geprüft. Trotz eines Rückbaus eines Vordachs und der Aufhebung mehrerer Privatparkplätze, erwies sich diese Variante als nicht praktikabel.

Wendeschleufe,  
aktuelle Anfahrt

In einem zweiten Schritt wurde die Anfahrt aus der entgegengesetzten Richtung in die Wendeschleufe geprüft. Auch wenn Parkplätze aufgehoben und Bäume gefällt worden wären, fiel der mögliche Verlauf der Schleppkurve sehr knapp aus. Anlässlich einer Begehung mit der Postauto AG, stellte sich heraus, dass die berechnete Kurve kaum fahrbar wäre und keinerlei Fehler-toleranz eingeräumt hätte. Auch dieser Ansatz musste verworfen werden.

Wendeschleufe,  
entgegengesetzte Anfahrt

Als **vierte Variante** wurde ein Standort auf der Jakob Bosshart-Strasse geprüft. Die Plattform für den Zustieg besteht dabei aus der vorhandenen Brückenwaage. Die weitere Nutzung der Brückenwaage ist eine Bedingung und aufgrund der tiefen Frequenz der Wägungen gut koordinierbar. Die angrenzende Wiese der Gemeinde bietet zudem Platz für einen Warteunterstand. Die bestehende Zufahrt und Abfahrt der Waage ergeben eine ideale Ausgangslage aufgrund der flachen Rampen und des vorhandenen Platzes. In dieser Variante können die Türen 2 und 3 eines Gelenkbusses über eine 22er Plattform bestiegen werden. Um während der Wartezeiten das Kreuzen passierender Fahrzeuge zu ermöglichen, wird die Strasse in diesem Bereich verbreitert. Die Umsetzbarkeit und Praktikabilität dieser Variante wurde anlässlich einer Begehung mit der Postauto AG und der Kantonspolizei und Schleppkurvennachweisen überprüft und bejaht (4). Auch der Fahrversuch fiel positiv aus (6).

entlang Brückenwaage

Die Variante 4 stellte sich von sämtlichen geprüften als die Bestmögliche heraus. Die Gemeinde Oberembrach und die involvierten Partner sind überzeugt, mit dieser Variante sämtlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Der folgende Planausschnitt zeigt die Variante 4 mit dem zu erweiternden Strassenabschnitt zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie (5):

Variante 4

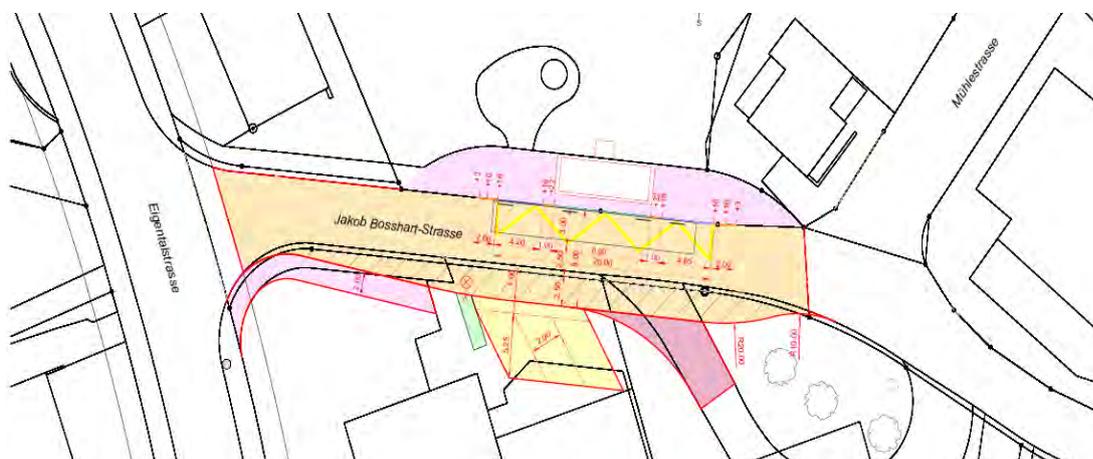


Abbildung 1: Situation Ausbau Bushaltestelle Dorf, Studie – Variante 4, swr+, 13.02.2023

## 1.3 Stellungnahme BKZ

Die Stellungnahme der BKZ (8) zur Studie – Variante 4 kam zu folgendem Fazit BKZ  
Fazit / Empfehlungen:

- Lösungsansatz ist überzeugend und zweckmässig
- Umfang der Eingriffe in private Grundstücke und Kostenaufwand sind erheblich und sollten reduziert werden
- Die Haltekante muss mindestens bei den vordersten 3 Türen mit einer Höhe von 22 cm ausgeführt werden
- Empfehlung die Haltekante näher an die Brückenwaage zu verschieben zur Verbesserung der Zufahrtsgeometrie und Reduktion des Überwischens der Haltekante
- Empfehlung die Kreuzungsbedingung PW-PW zu überprüfen und nach Möglichkeit einzuschränken, zur Vermeidung/Reduktion der grossen Eingriffe auf die privaten Grundstücke beim Bankgebäude

## 2 Projektierungsauftrag

Der Gemeinderat Oberembrach erteilt an der Sitzung vom 04.04.2023 dem Ingenieurunternehmen swrplus AG den Auftrag für die Projektierung des vorliegenden Genehmigungsprojekts. Auftrag

## 3 Projektbeschreibung

### 3.1 Grundlagen

- (1) Richtlinie hindernisfreie Haltestellen Bus. TBA Zürich, Stand 2018 Grundlagen
- (2) Detailliertes Terrainmodell (DTM), Acht Grad Ost, Januar 2022
- (3) Schleppkurvenüberprüfungen zu Variante 4, Dez 22 – Jan 23
- (4) Begehung Örtlichkeit zu Variante 4 mit Gemeinde, Postauto AG, Kantonspolizei (KAPO) und swr+, 26.01.2023
- (5) Studie, Variante 4, Situation 1:250, swr+, 13.02.2023
- (6) Fahrversuch zu Variante 4 mit Gemeinde, Postauto AG und swr+, 13.02.2023
- (7) Herleitung Projektentwicklung, Gemeinde Oberembrach, 20.02.2023
- (8) Stellungnahme BKZ zu Studie – Variante 4, 09.03.2023
- (9) Rückmeldung Bedarf Wasserversorgung aus GWP, swr+, 14.03.2023
- (10) Bericht Kanal-TV Hofsammler mit Ableitung (Parz. 1237), Mökah AG, 22.03.2023
- (11) Rückmeldung Sunrise zu Ausbaubedarf ihrer Anlagen, 29.03.2023
- (12) Rückmeldung Swisscom zu Ausbaubedarf ihrer Anlagen, 01.04.2023
- (13) Bericht Oberbauuntersuchungen, Viatic AG, 24.04.2023
- (14) Begehung Örtlichkeit mit Gemeinde, EKZ und swr+ zu Anpassung der Ausleuchtung, 24.04.2023
- (15) Rückmeldung EKZ zu Ausbaubedarf ihrer Anlagen und Zustellung Beleuchtungsprojekt, 01.06.2023
- (16) Bericht Gestaltung, VORABZUG, swr+, 26.06.2023

## 3.2 Generell

Basierend auf der Studie – Variante 4, Stellungnahme BKZ und weiteren Vorabklärungen sind nachfolgend die wesentlichen Ausführungsmerkmale aufgeführt, die nach Rücksprache mit dem Bauherrn für die Weiterplanung massgebend waren:

Mit der Neuordnung der Haltestelle und dem bestehenden 2-schichtigen Belagsaufbau mit der geringen Belagsstärke ist die Jakob Bosshart-Strasse nicht auf die zukünftigen Belastungen ausgelegt. In der aktuellen TBA-Norm 203 ist vorgegeben, dass die Haltestellen sowie die Zu- und Wegfahrten vor und nach den Haltestellen auf 30 m mit einem 3-schichtigen Belag ausgeführt werden müssen. Nach Aussage der Viatic AG kann dieses Mass im gegebenen Fall auf 20 m reduziert werden (berücksichtigt für Wegfahrt).

Projektperimeter

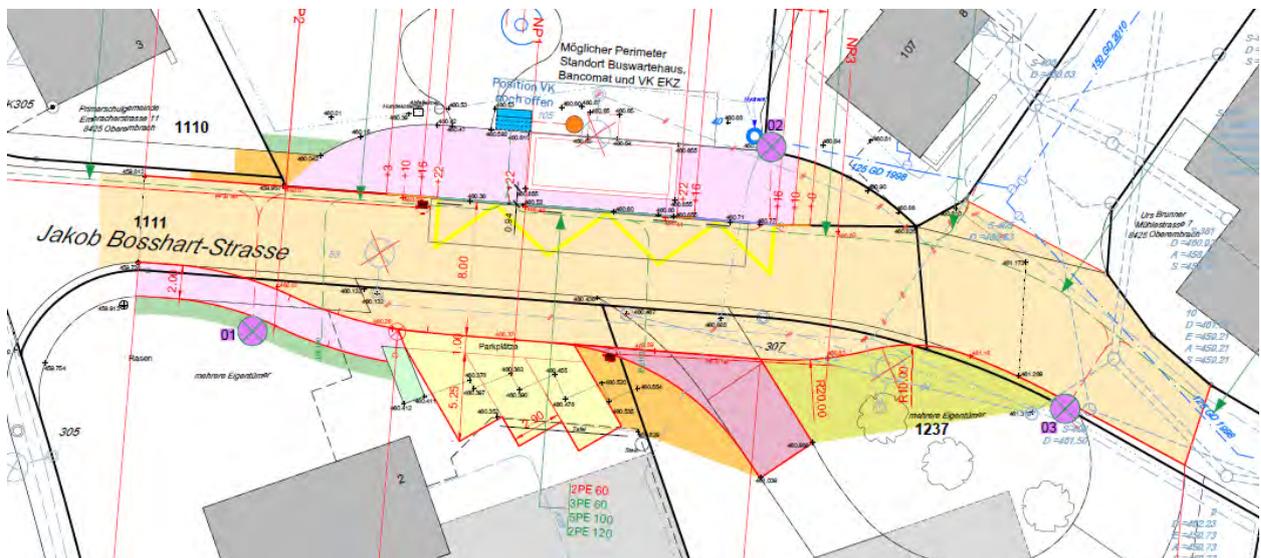


Abbildung 2: Situation mit erweitertem Perimeter im Zufahrtsbereich, Stand Juni 2023

Aufgrund der Funktion als Endhaltestelle ist teilweise von einer längeren Belegung der Haltestelle auszugehen. Deshalb soll auf der Jakob Bosshart-Strasse neben einem wartenden Bus ein Kreuzen von zwei PWs gewährleistet werden. Die Fahrbahnbreite soll aus diesem Grund auf Höhe der Haltestelle dem Begegnungsfall Bus an Haltestelle und PW/PW bei < 20 km/h entsprechen. Dies ergibt eine Sollbreite von 8.00 m (3.00 m Haltestelle + 5.00 m Fahrbahn für PW). Der Bereich südliche Parkplätze und Einfahrt in die Wendeschleife bietet gleichzeitig Ausweichmöglichkeit im Begegnungsfall PW mit z.B. Lieferwagen. Dies wurde an der Begehung mit Gemeinde, Postauto und KAPO vom 26.01.2023 (4) besprochen, für in Ordnung befunden und als Projektierungsgrundlage beschlossen. Gemäss KAPO werden die Fahrzeuglenkenden ihre Geschwindigkeit den örtlichen Gegebenheiten anpassen.

Fahrbahnbreite 8.00 m

Die Fahrbahnhaltestelle ist eingemittet zwischen die Zu- bzw. Wegfahrt zur Brückenwaage. Dies ermöglicht die weitere Nutzung der Brückenwaage ohne zusätzliche Landbeanspruchung, da die Zu- und Wegfahrt über abgesenkte Randsteine erfolgen muss.

Lage Haltestelle

Die Haltekante wird im kompletten Bereich der Waage und auf der Ausfahrtsseite mit einer Höhe von 22 cm ausgeführt. Damit sind die 1., 2. und die 3. Türe des Gelenkbusses im hohen Teil und der autonome Einstieg auch für Menschen im Rollstuhl möglich. Der hintere Teil der Haltekante wird mit reduzierter Höhe von 16 cm ausgeführt. Damit kann der Vorteil der 22 cm Haltekante beim Wendemanöver mit dem Gelenkbus mit den vorhandenen Platzverhältnissen maximal zum Manövrieren genutzt werden, da der Bus bei der Zufahrt die 16 cm Haltekante überwischen kann. Die Zufahrt wurde auch mit einem Fahrversuch verifiziert und mit Video festgehalten (6).

Erhöhte Haltekanten

Die vertikale Linienführung der Strasse muss wegen der Anbindung zur horizontalen Waage angepasst werden. Aufgrund dieser Kotenabhängigkeit zur Waage wird die neue Fahrbahnfläche im Bereich der Zufahrt östlich der Waage bis zu 20 cm unter dem heutigen Fahrbahnniveau liegen.

Strassenniveau

Die Fahrbahnhaltestelle / der Bereich, in dem der Bus hält, soll nach Rücksprache mit dem Bauherrn in Asphaltbelag ausgebildet werden. Dies aufgrund der geringen Frequenzen und aufgrund dessen, da durch die Ausrundungen in der Haltestelle die Ausführung in Beton nicht praktikabel ist.

Materialisierung

### 3.3 Bushaltestelle

Lage und Umsetzbarkeit der Haltestelle, sowie das Kreuzen von zwei PWS neben dem wartenden Bus wurden anlässlich von Schleppkurvennachweisen und Fahrversuchen genauer überprüft. Die Brückenwaage und das Trottoir rundherum werden als Perron genutzt. Im Wartebereich der Haltestelle (Perron) betragen die Quergefälle max. 2% und die Längsgefälle max. 6%.

Befahrbarkeit

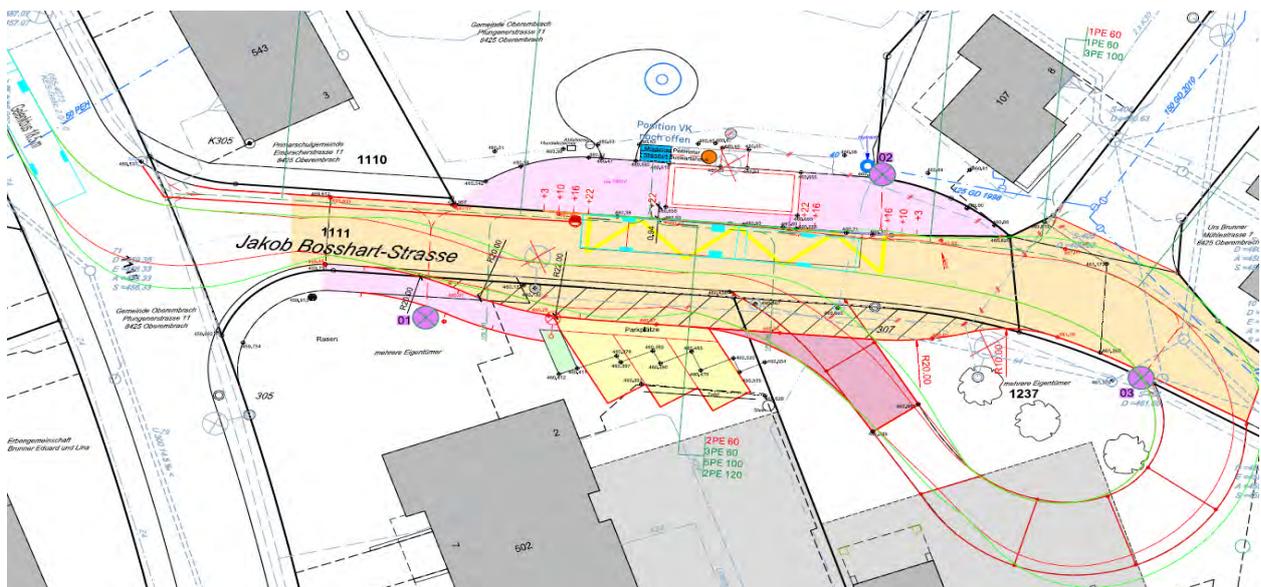


Abbildung 3: Schleppkurvenüberprüfung der Fahrbahnhaltestelle

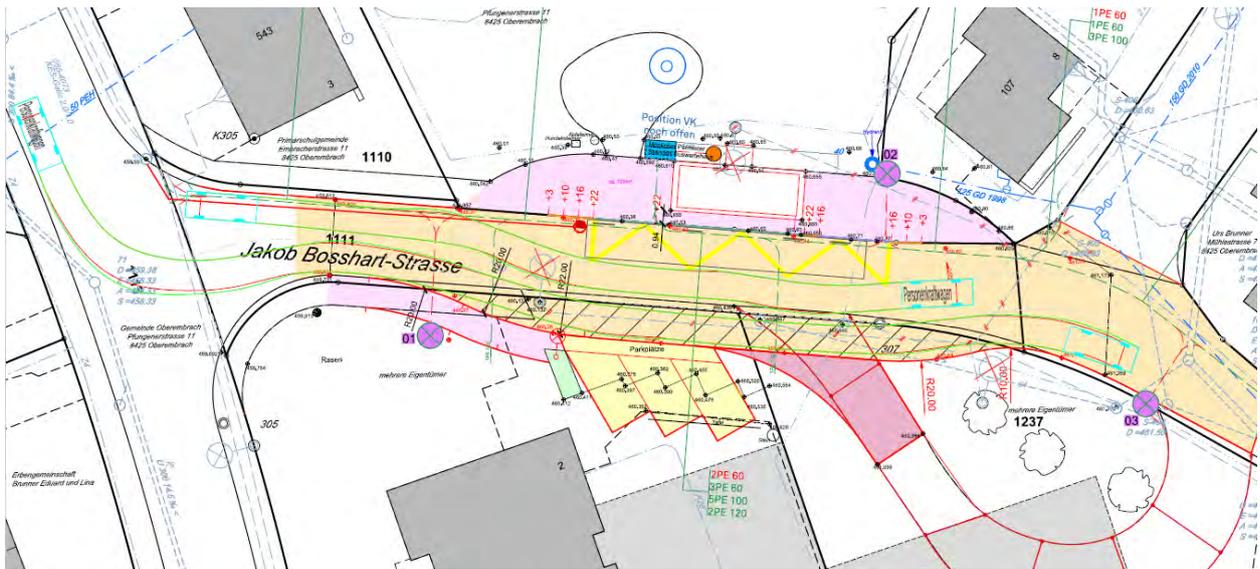


Abbildung 4: Schleppkurvenüberprüfung Kreuzen von zwei PW's

Die neue Haltestelle soll mit Busblitz (gezackte Bodenmarkierung) markiert und mit einem Buswartehaus ausgerüstet werden.

Taktile Linien und Aufmerksamkeitsfelder werden in einer späteren Phase aufgrund einer Begehung mit der BKZ beurteilt und umgesetzt.

### 3.4 Strassenoberbau

Die Viatec AG hat im April 2023 vier Bohrkernproben zur Bestimmung der Fundation und des Belagsaufbaus entnommen (13). Die Auswertung zeigt Belagsstärken von rund 80 mm bis 130 mm. Die PAK-Werte liegen im sehr tiefen Bereich von rund 200 – 280 mg/kg im Bindemittel, bzw. rund 10 – 15 mg/kg im Feststoff. Dies ermöglicht die Verwertung ohne Einschränkung oder Lagerung in einer Deponie Typ B. Gemäss Prüfbericht sowie weiteren Abklärungen zeigt sich, dass die bestehenden Fundationen eine Stärke von 460 mm – mind. 570 mm aufweisen und in Bezug auf Feinanteil, Frostbeständigkeit und Kornabstufung in Ordnung sind.

Oberbauuntersuchung

Mit der Neuordnung der Haltestelle wird die Jakob Bosshart-Strasse zukünftig auch grösseren Verkehrslasten ausgesetzt. Aufgrund der zukünftigen Belastung, der festgestellten geringen Belagsstärke und der Anpassung des Strassenniveaus infolge der Waage, wird der bisher 2-schichtige Belag komplett durch einen 3-schichtigen Belag mit Total 20 cm Stärke ersetzt. Aus den gleichen Gründen muss auch die Fundation der Fahrbahn östlich der Waage ausgewechselt werden, da eine Kofferstärke von mind. 50 cm bestehen bleiben sollte.

Belags- und Fundationsersatz

Der zukünftige Strassenaufbau sieht wie folgt aus:

Strassenaufbau

#### **Oberbau Fahrbahn:**

Deckschicht, AC 8 H	30 mm, PmB 45/80-80
Binderschicht, ACB 22H	85 mm, PmB 25/55-65
Tragschicht, ACT 22 H	85 mm, PmB 25/55-65
Fundationsschicht	500 mm (Ersatz östlich Waage)

---

**Total Oberbau, ca. 700 mm**

#### **Oberbau Trottoir:**

Deckschicht, AC 8 N	25 mm
Tragschicht, ACT 16 N	60 mm (70 mm bei Überfahrten)
Fundationsschicht bestehend, ca.	450 mm (teilweise Ersatz)

---

**Total Oberbau, ca. 535 mm (545 mm)**

#### **Oberbau Wendeschlaufe – Anpassung Einmündung:**

Betonplatte T4	22 cm, C 30/37, XC4
Tragschicht, ACT 22 N	80 mm
Fundationsschicht bestehend, ca.	400 mm

---

**Total Oberbau, ca. 700 mm**

### **3.5 Anpassungen Strassengrundstück**

Die Breite des Strassengrundstücks beträgt heute rund 5.00 m. Da die Strasse verbreitert wird, ist südlich der Strasse Landerwerb nötig. Aufgrund der Strassenverbreiterung muss auch die Einmündung in die Wendeschlaufe angepasst und die Anzahl Aussen-PP des ehemaligen Raiffeisengebäude wegen eingeschränkterem Platz von 5 auf 3 Stück reduziert werden.

Landerwerb, Anpassung  
situativ

Die Anpassung des Strassenniveaus hat ebenfalls Einfluss auf die seitlichen Grundstücke. Bei der Detailprojektierung kann dieser Aspekt mit den Querfällen bis zu einem gewissen Grad ausgeglichen werden. Im stark betroffenen Zufahrtsbereich zur Haltestelle werden wir aber nicht darüber hinwegkommen, bei der südlichen Anbindung teilweise Anpassungen von 5 bis 10 cm vorzunehmen. Anpassungen wird es auch bei der Trottoirfläche um die Waage und zu den angrenzenden Parzellen brauchen (max. ca. 5 cm).

Anpassung Niveau

### **3.6 Strassenabschlüsse**

Der nördliche Strassenrand wird mit neuen Randsteinen RN 12-15 / 25 aus Granit begrenzt. Im Bereich der Bushaltestelle wird die neue 22cm Haltekante mit einem Zürich-Bordstein (Granit) erstellt. Die Anpassung vom Zürich-Bord zum Randstein RN erfolgt mit Spezialsteinen. Der Randabschluss im Ausfahrtsbereich Brückenwaage auf die Jakob Bosshart-Strasse ist mit 3 cm Anschlag vorgesehen, damit sie für Menschen mit Sehbehinderung taktil erfasst werden können. Die Einfahrt zur Brückenwaage wird beim Wendemanöver des Busses überfahren. Hier sehen wir von einem Anschlag ab, da

sie selbst bei sorgfältiger Ausführung aufgrund der hohen Belastung früher oder später Schäden nehmen würde. In diesem Bereich wird der Randstein auf 0cm Anschlag in den Boden versenkt.

Der südliche Strassenrand wird ebenfalls einheitlich zur gegenüber liegenden Seite mit neuen Randsteinen RN 12-15 / 25 aus Granit angepasst. Im Bereich Einfahrt Wendeschlaufe wird auf einen Abschluss verzichtet und die neue Betonplatte direkt an den Asphaltbelag angeschlossen.

Aufgrund des hohen Strassengefälles bedarf es mehrheitlich keines Wassersteins in der Fahrbahn. Ausnahme bildet der Bereich entlang der Brückenwaage.

### 3.7 Strassen-Entwässerung

Die bestehende Jakob Bosshart-Strasse entwässert im Projektperimeter mit Dachgefälle teilweise in die Eigentalstrasse oder in die seitlichen Strassengrundstücke. Strassensammler und öffentliche Kanalisationen sind im Projektperimeter keine vorhanden. Das Dachgefälle und die Strassenentwässerung werden grundsätzlich in gleicher Funktionsweise wie vorab beibehalten. Der Grat vom neuen Dachgefälle hat 3 m Abstand zum nördlichen Strassenrand. Infolge der Anbindung zur horizontalen Waage beträgt das Längsgefälle in der Fahrbahn entlang der Brückenwaage rund 2 – 3 ‰, dies auf einer Länge von rund 12 m. Aufgrund dessen und mit der grösseren Strassenfläche durch die Fahrbahnverbreiterung, wird zur Sicherstellung bzw. Optimierung der Strassenentwässerung in der nördlichen Fahrbahn ein zusätzlicher Schlammsammler erstellt. Dieser wird dann zum bestehenden Strassensammler bei der Einmündung in die Eigentalstrasse abgeleitet und angeschlossen.

Strassenentwässerung

Der Hofsammler im Einlenkerbereich der Wendeschlaufe und die zugehörige Anschlussleitung zu Schacht S-404 (Parz. Nr. 1237) muss mit der Neuordnung des Strassenrandes aufgehoben und an neuer Lage wieder erstellt werden. Gemäss Kanal-TV-Aufnahmen ist die Anschlussleitung in einem guten Zustand (10).

Hofsammler Parz. 1237

### 3.8 Beleuchtungsanlage

Durch die Neuordnung der Haltestelle und den Anpassungen im Strassengrundstück wurde die Beleuchtung im Projektperimeter ganzheitlich überprüft und optimiert. Die heutige Beleuchtung bestehend aus drei Kandelabern (Nr. 83, 84 und 105) werden durch drei neue Kandelaber mit einer LPH von 6 - 8 m an neuer Lage ersetzt (15). Die Beleuchtungskörper werden auf LED umgerüstet. So entspricht die Beleuchtung zukünftig dem aktuellen Stand der Technik.

Beleuchtung

Für die Beleuchtung Buswartehaus wird im hinteren Bereich der Waage noch eine Sicherungssäule erstellt, von wo aus dann der Anschluss erfolgen kann.

Sicherungspfosten

## 3.9 Gestalterische Anforderungen

Der Dorfplatz erhält mit den neu entstehenden Räumen und geplanten Ausbauten eine neue Identität. Die neue Situation soll als Dorfzentrum wahrgenommen werden.

Die räumlichen und gestalterischen Anforderungen werden in einem separat erstellten Bericht «Gestaltung» (16) überprüft. Darin werden mögliche Lösungen für Anordnungs- und Gestaltungsvarianten für die Ausrüstungselemente der Bushaltestelle (Buswartehaus, Bankomat, EKZ-Verteilkabine), sowie identitätsstiftende Massnahmen für den Dorfzentrum aufgezeigt.

Diese Massnahmen werden im Rahmen der Detailprojektierung koordiniert und festgelegt.

## 3.10 Erstellungskosten

Die Erstellungskosten für den Ausbau Bushaltestelle Dorf ohne Buswartehaus und den gestalterischen Massnahmen für den Dorfplatz (Optional) betragen gemäss Kapitel 5 rund CHF 615'000.-, inkl. MwSt.

# 4 Weitere Anlagen

## 4.1 Anlagen Gemeinde

Bauliche Massnahmen an der öffentlichen Kanalisation sind keine notwendig. Bestehende Kontrollschachtdeckel werden durch neue ersetzt. Mischabwasserkanal

Gemäss GWP Oberembrach – Dorfzone (1996) und ergänzenden Abklärungen gibt es auch seitens Wasserversorgung keinen Bedarf (9). Wasserversorgung

## 4.2 Dritt-Werke

Die Werke EKZ, Swisscom und Sunrise wurden auf die bevorstehenden baulichen Massnahmen angeschrieben und auf Bauvorhaben angefragt.

Aufgrund grösserem Strombedarf im Dorfzentrum baut EKZ ihr Trasse aus. Es werden diverse Rohre DN 60 bis 120 mm neu verlegt und eine Kabelverteilkabine VK 15 im Bereich hinter der Waage neu aufgestellt. Diese Arbeiten werden zu Lasten der EKZ ausgeführt (15). EKZ

Swisscom hat im Projektbereich keinen Ausbaubedarf ihrer Anlagen angekündigt (12). Swisscom

Sunrise hat ebenfalls keinen Ausbaubedarf ihrer Anlagen angekündigt (11). Im Zufahrtbereich bestehen Querungen, welche durch die Tieferlegung der Strasse einen Konfliktpunkt auslösen könnte. Sunrise wird frühzeitig Sunrise

kontaktiert, falls die Strassenquerungen die Tiefbauarbeiten tangieren oder diese versetzt werden müssten.

### 4.3 Raiffeisenbank

Die Raiffeisenbank sucht gemäss Aussage der Gemeinde einen neuen Standort für ihren Bankomat. Dieser soll koordiniert mit dem Buswartehaus und der Verteilkabine der EKZ im hinteren Bereich der Waage platziert werden.

## 5 Landerwerb

Mit dem Projekt wird Landerwerb nötig, da das Strassengrundstück vergrössert wird. In diesem Zuge werden auch Bereinigungen der Parzellengrenzen vorgenommen, die Landantretungen zur Folge haben. Das Dokument Nr. 6, der Landerwerbsplan, spiegelt dies wider.

Parzelle	Eigentümer	Landabtretung	Landantretung
1236	mehrere Eigentümer	71.44 m <sup>2</sup>	
1237	mehrere Eigentümer	35.82 m <sup>2</sup>	
1111	Gde Oberembrach Pfungenerstr. 11 8425 Oberembrach		107.26 m <sup>2</sup>

# 6 Kostenschätzung

Die Kosten (+/- 15%) basieren auf Offerten, bereits erfolgten Leistungen und Richtwerten, welche das heute übliche Preisniveau abbilden und sich wie folgt gliedern:

Kapitel	Strasse exkl. MwSt.	Dorfplatz exkl. MwSt. (Optional)	Total exkl. MwSt.	Total inkl. MwSt.
	ca. CHF	ca. CHF	ca. CHF	ca. CHF
<b>I. ERWERB VON RECHTEN</b>				
Digitales Terrainmodell (DTM)	2'000.00	-	2'000.00	2'000.00
Ämtliche Vermessung, Vermarkung und Mutation	10'000.00	-	10'000.00	11'000.00
Bauvermessung und Absteckung	2'000.00	-	2'000.00	2'000.00
Notariat, Grundbuch	2'000.00	-	2'000.00	2'000.00
Öffentlichkeitsarbeit, Verhandlungen	5'000.00	-	5'000.00	5'000.00
Landerwerb von Grundeigentümer, ca. 100 m2	100'000.00	-	100'000.00	108'000.00
Diverses, Unvorherzusehendes; Rundung	6'000.00	-	6'000.00	6'000.00
<b>TOTAL I. ERWERB VON RECHTEN</b>	<b>127'000.00</b>	<b>-</b>	<b>127'000.00</b>	<b>136'000.00</b>
<b>II. BAUARBEITEN</b>				
Fahrbahn, Asphalt, mit Fundationsersatz, 300 m2 x CHF 400.00	120'000.00	-	120'000.00	129'000.00
Fahrbahn, Asphalt, ohne Fundationsersatz, 200 m2 x CHF 330.00	66'000.00	-	66'000.00	71'000.00
Gehweg / Buswarteraum, Asphalt, 140 m2 x CHF 150.00	21'000.00	-	21'000.00	23'000.00
Parkplätze, Rasengitterstein, 60 m2 x CHF 100.00	6'000.00	-	6'000.00	6'000.00
Wendeschlaufe, Betonbelag, 40 m2 x CHF 500.00	20'000.00	-	20'000.00	22'000.00
Anpassung, Asphalt / Pflasterung, 100 m2 x CHF 120.00	12'000.00	-	12'000.00	13'000.00
Anpassung, Grünflächen, 50 m2 x CHF 80.00	4'000.00	-	4'000.00	4'000.00
Entwässerungen, Strassen- und Hofsammler Parz. 1237	25'000.00	-	25'000.00	27'000.00
Grabarbeiten Strassenbeleuchtung, 110 m1 x CHF 135.00	15'000.00	-	15'000.00	16'000.00
Erweiterung / Anpassung Dorfplatz, 50 m2 x 400.00	-	20'000.00	20'000.00	22'000.00
Diverses, Unvorherzusehendes; Rundung	15'000.00	1'000.00	16'000.00	17'000.00
<b>TOTAL II. BAUARBEITEN</b>	<b>304'000.00</b>	<b>21'000.00</b>	<b>325'000.00</b>	<b>350'000.00</b>
<b>III. INSTALLATIONSARBEITEN</b>				
Ersatz Strassenbeleuchtung, Offerte EKZ v. 01.06.2023	15'000.00	-	15'000.00	16'000.00
Anschluss Sicherungsposten, Offerte EKZ v. 01.06.2023	-	3'500.00	3'500.00	3'500.00
Diverses, Unvorherzusehendes; Rundung	1'000.00	500.00	1'500.00	1'500.00
<b>TOTAL III. NEBENARBEITEN</b>	<b>16'000.00</b>	<b>4'000.00</b>	<b>20'000.00</b>	<b>21'000.00</b>
<b>IV. NEBENARBEITEN</b>				
Belags- /Oberbauuntersuchungen	5'000.00	-	5'000.00	5'000.00
Kanal TV Aufnahmen, Hofsammler Parz. 1237	1'000.00	-	1'000.00	1'000.00
Gärtnerarbeiten, Baum	3'000.00	2'000.00	5'000.00	5'000.00
Markierung, Signalisationen: Busblitz, Beruhigung / Orientierung	2'000.00	5'000.00	7'000.00	8'000.00
Buswarteraum: Liefern, Versetzen, Fundation, Erschliessung	-	-	-	-
Provisorische Haltestelle, Verkehrsdienst	5'000.00	-	5'000.00	5'000.00
Diverses, Unvorherzusehendes; Rundung	1'000.00	3'000.00	4'000.00	4'000.00
<b>TOTAL IV. NEBENARBEITEN</b>	<b>17'000.00</b>	<b>10'000.00</b>	<b>27'000.00</b>	<b>28'000.00</b>
<b>V. TECHN. ARBEITEN</b>				
Vorabklärungen und Variantenstudium	19'000.00	-	19'000.00	20'000.00
Projektiertung bis Genehmigungsprojekt	28'000.00	4'000.00	32'000.00	34'000.00
Ausschreibung, Ausführungsprojektiertung, Bauleitung	52'000.00	-	52'000.00	56'000.00
Leistungen Gestaltung und Architektur	-	-	-	-
Leistungen Dritter (asa, BKZ, weitere)	3'000.00	-	3'000.00	3'000.00
Diverses, Unvorherzusehendes; Rundung	5'000.00	1'000.00	6'000.00	6'000.00
<b>TOTAL VI. TECHN. ARBEITEN</b>	<b>107'000.00</b>	<b>5'000.00</b>	<b>112'000.00</b>	<b>119'000.00</b>
<b>TOTAL ERSTELLUNGSKOSTEN</b>	<b>571'000.00</b>	<b>40'000.00</b>	<b>611'000.00</b>	<b>654'000.00</b>
7.7% Mehrwertsteuer (gerundet)	44'000.00	3'000.00	47'000.00	
<b>TOTAL ERSTELLUNGSKOSTEN inkl. 7.7% Mehrwertsteuer</b>	<b>615'000.00</b>	<b>43'000.00</b>	<b>658'000.00</b>	<b>658'000.00</b>

# 7 Termine

Aufgrund der Kredithöhe wird die Kreditierung des Projektes mittels Gemeindeversammlung durchgeführt. Entsprechend gliedert sich der Zeitplan grob wie folgt:

Projektantrag inkl. Kostenvoranschlag	Anfang Juli 2023
Anhörungen (Postauto, KAPO, ggf. BKZ)	Juli 2023
Projektgenehmigung durch den Gemeinderat	Sept 2023
Ausschreibung	Sep – Nov 2023
Kreditgenehmigung durch die GV	Nov 2023
Vergabe, Ausführungsprojektierung	Winter 2023/24
Realisierung	2024

\*\*\*\*\*

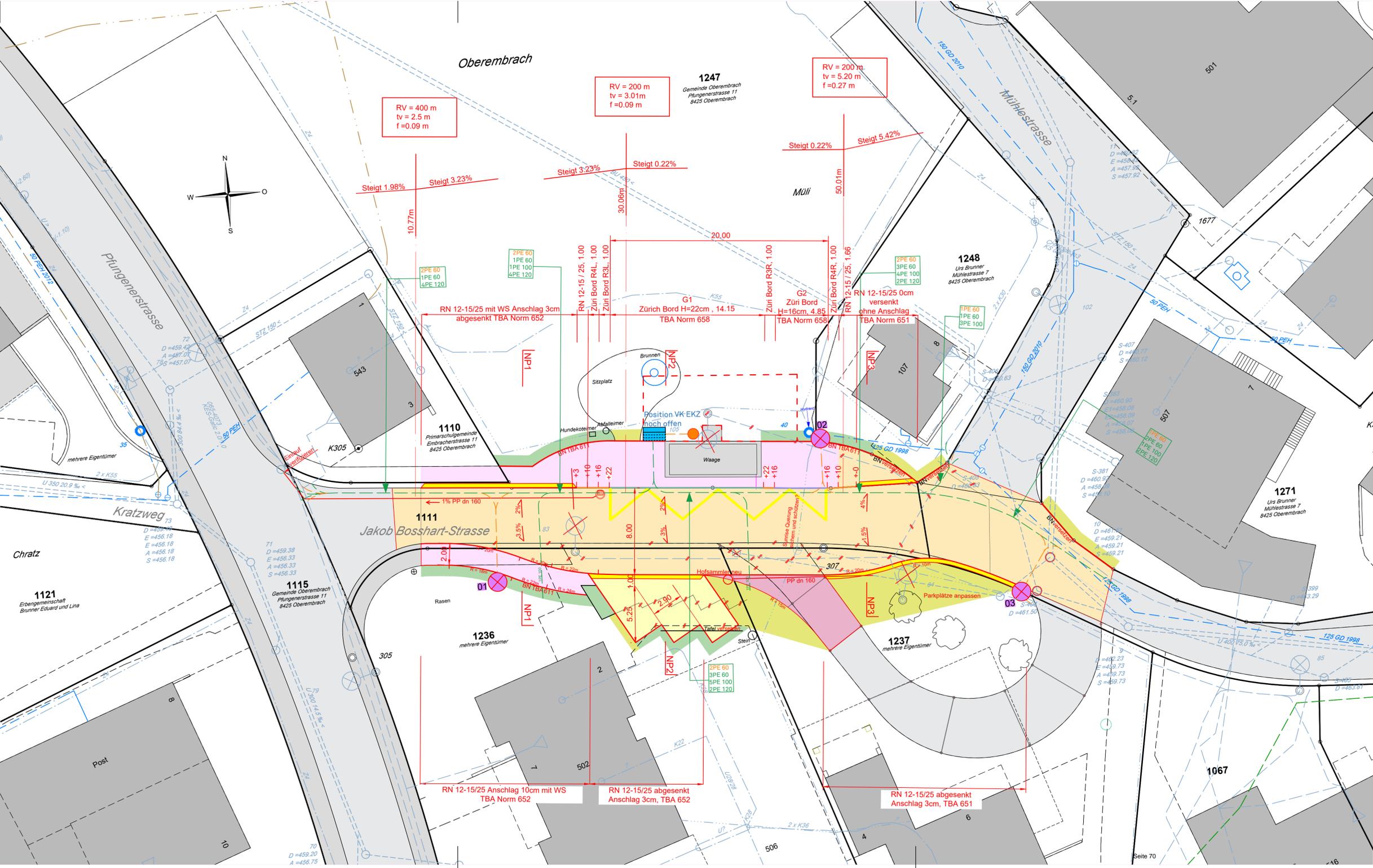
swrplus AG



Murat Ok  
Projektleiter



Sabine Bani  
Mandatsleiterin



**Bestehende Werkleitungen :**

- Kanalisation NW < 250
- Kanalisation NW > 250
- Wasserleitung
- Elektrisch
- Telefon
- Antenne

**Projekt :**

- Fahrbahn**
  - Deckschicht AC 8H 30mmPmb 45/80-80
  - Binderschicht ACB 22H 85mmPmb 25/55-65
  - Tragschicht ACT 22H 85mmPmb 25/55-65
- Fundation Kiesgemisch 0/45 500mm  
Ersatz bei Bedarf
- Gehweg / Buswarteraum**
  - Deckschicht AC 8N 25mm
  - Tragschicht ACT 22N 60mm
  - (im Buswarteraum 70mm)
- Kieskoffer (Parz. 1236) 450mm
- Parkplätze**
  - Rasengitterstein
- Wendeschlaufe**
  - Betonplatte C30/37 XC4, XD4, Dmax32mm, Ci 0.20, C2 220mm
  - Tragschicht ACT 22N 80mm
- Anpassungen :**
  - Grünflächen
  - Pflasterung
  - Perimeter Standort Buswartehaus, Bankomat und Verteilkabine EKZ
  - SA neu (Strassenablaufschacht)
  - Schachtabdeckung neu
  - Projekt EKV
  - Projekt öffentliche Beleuchtung mit Kandelaber
  - Sicherungsposten
  - RN Absenkung
  - Abbruch Kandelaber

**Abschlüsse :**

- Bundstein, TBA 611
- Wasser-/Bordstein, gestürzt, TBA 613
- Randstein, TBA 651
- Wasserstein / Randstein, TBA 652
- Randstein, TBA 651 abgesenkt
- Wasserstein / Randstein, TBA 652 abgesenkt
- Zürich Bord TBA 658

**Randsteine-Zürboard:**

- Anschlag 22 cm
- Anschlag 16 cm
- Anpassung/Rampen

Gemeinde Oberembrach  
**Jakob Bosshart-Strasse**  
 Hindernisfreier Ausbau Bushaltestelle Dorf

**Strassenbau**

Situation 1:200  
 Bauprojekt 2023



**Objektkredit für den behindertengerechten Ausbau der Bushaltestelle  
Oberembrach Dorf – im Betrag von Fr. 658'000.00 inkl. MwSt.**

---

**ABSCHIED  
der Rechnungsprüfungskommission Oberembrach**

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung:

Den Objektkredit für den behindertengerechten Ausbau der Bushaltestelle Oberembrach –  
im Betrag von Fr. 658'000.00 inkl. MwSt zu genehmigen.

Oberembrach, 23. Oktober 2023

**IM NAMEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OBEREMBRACH**



**Daniel Eng**  
Präsident



**Christa Ochsner**  
Aktuarin

## **Antrag**

### **Der Gemeinderat Oberembrach beantragt der Gemeindeversammlung,**

1. Der Objektkredit für den behindertengerechten Ausbau der Bushaltestelle Oberembrach Dorf im Betrag von Fr. 658'000.00 inkl. MwSt. gemäss dem vorgelegten Projekt wird genehmigt.

Oberembrach, 6. November 2023

### **NAMENS DES GEMEINDERATES**

sig. Verena Koch Hanselmann  
Gemeindepräsidentin

sig. Frank Meyenberg  
Gemeindeschreiber

### **3. Budget 2024**

---

#### **Beleuchtender Bericht**

Auf den folgenden Seiten ist ein Auszug des Budgets 2024 aufgeführt.

Der Auszug beinhaltet die wesentlichen Teile des Budgets und auch einen kurzen Bericht des Gemeinderates sowie den Antrag der RPK. Zudem sind die Begründungen der grösseren Abweichungen der Erfolgsrechnung und der Investitionsrechnung aufgeführt.

Aufgrund der umfangreichen Informationen wird auf die Darstellung des gesamten Budgets in dieser Weisung verzichtet. Das vollständige Budget inkl. aller Details kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden bzw. von der Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden ([www.oberembrach.ch](http://www.oberembrach.ch) > Politik > Gemeindeversammlung)

Im Anschluss an das Budget ist der Zusammenzug der Finanzplanung 2024 – 2027 der Politischen Gemeinde angefügt. Darin sind die wichtigsten Kennzahlen der nächsten Jahre sowie die geplanten Investitionen ersichtlich. Der Finanzplan muss durch die Gemeindeversammlung nicht genehmigt werden, sondern ist rein informativ zu verstehen.

## Bericht des Gemeinderates

### a. **Wirtschaftliche Lage und mutmassliche Entwicklung**

*Die Steuererträge sind weiterhin stabil und voraussichtlich leicht steigend. Hauptsächlich in den Vorjahren waren deutlich höhere Steuernachzahlungen zu verzeichnen. Diese Tendenz wird sich jedoch wieder normalisieren und nicht mehr so hoch ausfallen. Aufgrund dessen fällt der Finanzausgleich des Kantons in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich deutlich tiefer aus, da unsere Steuerkraft im Vergleich zum Kantonsmittel gestiegen ist und sich dies zeitversetzt auf den Finanzausgleich auswirkt. Ab 2026 sollte sich dies jedoch wieder einpendeln.*

*Bei den Grundstückgewinnsteuern sind weiterhin erfreuliche Erträge aufgrund gestiegener Verkaufspreise zu erwarten.*

*Die Finanzlage ist aktuell noch gut zu bewerten. Mittelfristig wird sich jedoch die Verschuldung und Zinslast aufgrund der anstehenden Investitionen und der aktuellen Marktsituation bei den Zinsen verschlechtern.*

### b. **Stand der Aufgabenerfüllung**

*Die flankierenden Massnahmen an der Jakob Bosshart-Strasse sowie oberhalb Stürzikon sind abgeschlossen. Aktuell steht die Sanierung der Strasse und Werkleitungen innerhalb des Weilers Mühlberg an. Zudem ist im nächsten Jahr die 2. Etappe der Sanierung der Wasserleitung Abzweigung Sonnenberg bis Hausen geplant. Bei der Abwasserbeseitigung ist die Sanierung des Sammelkanals nach Embrach mittels Inliner vorgesehen, da der Kanal stark ausgewaschen ist und Sanierungsbedarf aufweist. Im nächsten Jahr muss zudem die Bushaltestelle im Dorf gemäss Bundesvorgaben behindertengerecht ausgebaut werden. Im Weiteren wurden die Massnahmen zur Offenhaltung des Eigentals gestartet und eine 1. Tranche von Fr. 100'000.- wurde gemäss GV-Beschluss in der Erfolgsrechnung dafür eingestellt. Auch die Planung betreffend Sanierung bzw. Ersatz alter Gemeindeligenschaften wird vorangetrieben. In diesem Zusammenhang ist aufgrund der aktuellen Finanzlage trotz Beschluss der Gemeindeversammlung keine Einlage in die Vorfinanzierung möglich, da dadurch kein Aufwandüberschuss in der Erfolgsrechnung entstehen darf. Im Bereich Soziales und Gesundheit muss aufgrund neuer Fälle mit deutlich höheren Kosten gerechnet werden.*

### c. **Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres**

*Die grösseren Abweichungen sind bereits in den "Erläuterungen zur Erfolgsrechnung" aufgeführt.*

### d. **Begründung des Antrags zum Steuerfuss**

*Der Steuerfuss müsste aufgrund der anstehenden Aufgaben eigentlich angehoben werden, um alle an der Gemeindeversammlung beschlossenen Massnahmen (Vorfinanzierung Liegenschaften und Eigental) ausführen zu können. Der Gemeinderat verzichtet jedoch aktuell auf eine Erhöhung und beantragt, den Steuerfuss weiterhin bei 48 % des einfachen Gemeindesteuerertrages zu belassen.*

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

### 1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Oberembrach in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 03.10.2023 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

<b>Erfolgsrechnung</b>	Gesamtaufwand	Fr.	6'359'100.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	4'979'100.00
	<b>Zu deckender Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>-1'380'000.00</b>
<b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen</b>	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	2'360'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	42'000.00
	<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'318'000.00</b>
<b>Investitionsrechnung Finanzvermögen</b>	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>-</b>

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Oberembrach finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Oberembrach entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

### 2 Antrag zum Steuerfuss

<b>Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)</b>		<b>Fr.</b>	<b>2'875'000.00</b>
<b>Steuerfuss</b>			<b>48%</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-1'380'000.00
	Steuerertrag bei 48 %	Fr.	1'380'000.00
	<b>Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>-</b>

Die Erfolgsrechnung schliesst ausgeglichen ab.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2024 gemäss Antrag des Gemeinderates auf 48 % (Vorjahr 48 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8425 Oberembrach, 23. Oktober 2023

Rechnungsprüfungskommission Oberembrach

  
Daniel Eng  
Präsident

  
Christa Ochsner  
Aktuarin

## Steuerertrag und Steuerfuss

Steuerertrag und Steuerfuss		Budget 2024	Budget 2023
<b>Steuerbedarf</b>			
Gesamtaufwand		6'359'100.00	6'555'200.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr		4'979'100.00	5'212'100.00
<b>Zu deckender Aufwandüberschuss (-)</b>		<b>-1'380'000.00</b>	<b>-1'343'100.00</b>
<b>Steuerertrag und Steuerfuss</b>			
	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	
<b>Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100 %</b>	<b>2'875'000.00</b>	<b>2'800'000.00</b>	
<b>Steuerfuss</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>	
Zusammensetzung Steuerertrag:			
4000.0 Einkommenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	1'231'200.00	1'199'100.00	
4001.0 Vermögenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	139'200.00	138'700.00	
4010.0 Gewinnsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	7'700.00	4'800.00	
4011.0 Kapitalsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	1'900.00	1'400.00	
<b>Steuerertrag Rechnungsjahr</b>	<b>1'380'000.00</b>	<b>1'344'000.00</b>	
<b>Steuerertrag Rechnungsjahr</b>			<b>1'380'000.00</b>
<b>Jahresergebnis Erfolgsrechnung</b>	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		<b>900.00</b>
		<b>0.00</b>	

## Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2024	Allgemeiner Haushalt Budget 2024	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget 2024
+ Ertragsüberschuss	0.00	0.00	0.00
- Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0.00
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	102'800.00	0.00	102'800.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	8'600.00	0.00	8'600.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	453'800.00	329'100.00	124'700.00
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	31'400.00	31'400.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
<b>Selbstfinanzierung</b>	<b>579'400.00</b>	<b>360'500.00</b>	<b>218'900.00</b>
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	2'318'000.00	1'256'000.00	1'062'000.00
<b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>	<b>-1'738'600.00</b>	<b>-895'500.00</b>	<b>-843'100.00</b>
<b>Selbstfinanzierungsgrad (in %)</b>	<b>25%</b>	<b>29%</b>	<b>21%</b>

**Selbstfinanzierung:** Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

**Selbstfinanzierungsgrad:** Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

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

## Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Budget 2024	Budget 2023	Rechnung 2022
30	Personalaufwand	1'286'900.00	1'247'000.00	1'184'301.30
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'686'000.00	1'555'800.00	1'333'204.44
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	448'900.00	394'900.00	404'855.80
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	102'800.00	22'700.00	118'929.46
36	Transferaufwand	2'213'000.00	2'340'900.00	2'277'685.24
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>5'737'600.00</i>	<i>5'561'300.00</i>	<i>5'318'976.24</i>
40	Fiskalertrag	1'694'700.00	1'586'700.00	1'846'570.97
41	Regalien und Konzessionen	6'000.00	6'000.00	6'000.00
42	Entgelte	1'348'100.00	1'229'500.00	1'273'853.10
43	Übrige Erträge	2'700.00	2'700.00	2'700.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	8'600.00	17'300.00	0.00
46	Transferertrag	2'513'500.00	2'984'700.00	2'450'740.62
47	Durchlaufende Beiträge		0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>5'573'600.00</i>	<i>5'826'900.00</i>	<i>5'579'864.69</i>
	<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-164'000.00</b>	<b>265'600.00</b>	<b>260'888.45</b>
34	Finanzaufwand	103'300.00	60'200.00	56'254.42
44	Finanzertrag	298'700.00	295'500.00	301'031.05
	<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>195'400.00</b>	<b>235'300.00</b>	<b>244'776.63</b>
	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>31'400.00</b>	<b>500'900.00</b>	<b>505'665.08</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	31'400.00	500'000.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-31'400.00</b>	<b>-500'000.00</b>	<b>0.00</b>
	<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>0.00</b>	<b>900.00</b>	<b>505'665.08</b>
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	486'800.00	433'700.00	397'434.80
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	486'800.00	433'700.00	397'434.40
	Total Aufwand	6'359'100.00	6'555'200.00	5'772'665.46
	Total Ertrag	6'359'100.00	6'556'100.00	6'278'330.14

## Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Budget 2024	Budget 2023	Rechnung 2022
50	Sachanlagen	2'334'000.00	672'000.00	1'638'218.00
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	10'000.00	30'000.00	26'579.10
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	16'000.00	16'000.00	15'625.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
<b>Total Investitionsausgaben</b>		<b>2'360'000.00</b>	<b>718'000.00</b>	<b>1'680'422.10</b>
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	30'000.00	30'000.00	49'600.00
64	Rückzahlung von Darlehen	12'000.00	12'000.00	11'880.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
<b>Total Investitionseinnahmen</b>		<b>42'000.00</b>	<b>42'000.00</b>	<b>61'480.00</b>
Investitionen im Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		2'360'000.00	718'000.00	1'680'422.10
Total Investitionseinnahmen		42'000.00	42'000.00	61'480.00
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	<b>-2'318'000.00</b>	<b>-676'000.00</b>	<b>-1'618'942.10</b>

## Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Budget 2024	Budget 2023	Rechnung 2022
70	Investitionen in Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	98'000.00	0.00
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sach- und immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
<b>Total Ausgaben</b>		<b>0.00</b>	<b>98'000.00</b>	<b>0.00</b>
80	Verkauf von Sach- und immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
82	Beiträge Dritter für Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sach und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
<b>Total Einnahmen</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Investitionen im Finanzvermögen				
Total Ausgaben		0.00	98'000.00	0.00
Total Einnahmen		0.00	0.00	0.00
<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	<b>0.00</b>	<b>-98'000.00</b>	<b>0.00</b>

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

## Interne Zinsen

Der **Zinssatz** für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt gemäss GR-Beschluss Nr. 89 vom 28.06.2022 aktuell provisorisch für 2024: **1.15%**.

Verzinst wird der Wert Anfang Rechnungsjahr aufgrund der gewichteten langfristigen Finanzverbindlichkeiten der Politischen Gemeinde gemäss Fälligkeitsstatistik der letzten Jahresrechnung

Verzinst werden:

- a) die Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber Sonderrechnungen (aktuell keine),
- b) die Guthaben und Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber Spezial- und Vorfinanzierungen der Eigenwirtschaftsbetriebe,
- c) die Liegenschaften des Finanzvermögens,
- d) das Verwaltungsvermögen der Eigenwirtschaftsbetriebe,

Weiter verzinst werden:

- a) das Verwaltungsvermögen des Wärmeverbundes und des Forstbetriebes,
- b) das interne Kontokorrent zwischen Politischer Gemeinde und Primarschulgemeinde

## 0

## ALLGEMEINE VERWALTUNG

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
0210.3010.00	192'000.00	186'000.00	6'000.00	Anpassung mutmassliche Teuerung Finanzerwaltung
0220.3010.00	251'000.00	258'000.00	-7'000.00	Anpassung Löhne aufgrund tieferem Pensum und allgemeine Verwaltung
0220.311x.00	-	14'000.00	-14'000.00	Wegfall Hardware- und Softwareersatz (einmalig im 2023)
0220.3130.00	8'000.00	-	8'000.00	Dienstleistungen/Einrichtung neues Geschäftsverwaltungprogramm
0220.3130.03	15'000.00	-	15'000.00	Periodische Überprüfung und Dienstleistungen für Gemeindearchiv
0220.3133.00	20'000.00	13'000.00	7'000.00	Mehrkosten Informatik-Nutzung Rechenzentrumslösung und Geschäftsverwaltungsprogramm
0220.3153.00	2'000.00	10'000.00	-8'000.00	Tiefere Kosten für Informatikunterhalt (Hardware) infolge Rechenzentrumslösung
0290.3893.00	31'400.00	500'000.00	-468'600.00	Aufgrund deutlich höherem Aufwand nur kleine Einlage in Vorfinanzierung Liegenschaften möglich

## Erfolgsrechnung

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

## 1

## ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
1400.3612.03	64'200.00	56'500.00	7'700.00	<i>Höhere Kosten KESB Bülach aufgrund aktueller Fallzahlen erwartet</i>
1610.3144.00	8'000.00	33'000.00	-25'000.00	<i>Tiefere Kosten, da Sanierung Küchen Schützenstube via Investitionsrechnung</i>

## 3

## KULTUR, SPORT UND FREIZEIT

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
3290.3130.00	14'000.00	11'000.00	3'000.00	<i>Höhere Kosten aufgrund vermehrter Anlässe und Feiern</i>
3290.3910.00	9'000.00	5'500.00	3'500.00	<i>Höhere interne Dienstleistungen für Feste und Feiern</i>
3420.3910.00	27'000.00	21'000.00	6'000.00	<i>Mehraufwand für interne Dienstleistungen Werk und Forst für Unterhalt der Grünanlagen und Plätze</i>

## 4

## GESUNDHEIT

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
4125.3634.xx	210'000.00	195'000.00	15'000.00	<i>Mehrkosten für Pflegebeiträge an Heime aufgrund aktueller Fallzahlen erwartet</i>
4215.363x.xx	159'000.00	134'000.00	25'000.00	<i>Mehraufwand für Pflegebeiträge an Spitex-Organisationen aufgrund vermehrter und kostenintensiver Fälle</i>

## Erfolgsrechnung

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

## 5

## SOZIALE SICHERHEIT

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
5220.3637.xx	290'000.00	265'000.00	25'000.00	Höhere Kosten für Ergänzungsleistungen zur IV aufgrund aktueller Fallzahlen erwartet
5220.4631.00	203'000.00	185'000.00	18'000.00	Höhere Kantonsbeiträge an die Kosten der Ergänzungsleistungen (70 % der Fallkosten)
5320.3637.xx	108'000.00	151'000.00	-43'000.00	Tiefere Kosten für Ergänzungsleistungen zur AHV aufgrund aktuell weniger Heimfälle
5320.4631.00	75'000.00	105'000.00	-30'000.00	Tiefere Kantonsbeiträge an die Kosten der Ergänzungsleistungen (70 % der Fallkosten)
5440.3631.02	115'000.00	94'500.00	20'500.00	Höhere Kosten für Beitrag an Jugendheimfinanzierung gemäss Mitteilung Kanton
5450.3632.00	5'000.00	12'000.00	-7'000.00	Tiefere Kosten für Beiträge an Beistände erwartet (private Mandatsträger)
5451.3637.00	5'000.00	-	5'000.00	Neue Fälle mit Kita-Beiträgen der Gemeinde
5720.3637.30	210'000.00	120'000.00	90'000.00	Neue Sozialfälle teilweise mit Fremdplatzierung
5720.3637.35	-	14'000.00	-14'000.00	Wegfall Unterstützungsfall Sozialhilfe infolge Wegzug
5720.4631.35	-	14'000.00	-14'000.00	Wegfall Kostenersatz Kanton für Unterstützungsfall (Wegzug)

## 6

## VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
6150.3010.00	145'000.00	130'000.00	15'000.00	Mehrkosten Werkpersonal infolge Teuerungsausgleich und Stufenanstieg
6150.3300.xx	183'800.00	168'900.00	14'900.00	Mehraufwand Abschreibungen aufgrund grosser Strasseninvestitionen
6150.4631.00	458'500.00	434'500.00	24'000.00	Grössere Beiträge aus dem kantonalen Strassenfonds aufgrund aktueller Berechnung
6150.4910.00	117'500.00	110'000.00	7'500.00	Höhere interne Umlagen für Dienstleistungen Werk aufgrund grössere Lohnkosten
6190.3132.00	100'000.00	-	100'000.00	Projektierte Kosten für Massnahmen Eigental gemäss GV-Beschluss
6210.3300.xx	17'200.00	-	17'200.00	Beginn Abschreibungslast aus Neubau behindertengerechte Bushaltestelle

## Erfolgsrechnung

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

## 7

## UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
7101.3101.02	13'500.00	5'000.00	8'500.00	Mehrkosten für höhere Wasserbezugsoption von Brütten für Versorgungssicherheit
7101.3143.00	45'000.00	52'000.00	-7'000.00	Tiefere Kosten für Wasserversorgungsunterhalt erwartet (u.a. weniger Leitungsbrüche)
7101.3300.30	79'100.00	98'700.00	-19'600.00	Tiefer Abschreibungslast infolge Wegfall alter Leitungen (Abschreibungsende erreicht)
7101.3510.00	22'600.00	-	22'600.00	Einlage Einnahmenüberschuss Wasserwerk in Spezialfinanzierung aufgrund tieferer Gesamtkosten
7101.3940.00	28'000.00	18'200.00	9'800.00	Mehrkosten für interne Verzinsung Wasserwerk aufgrund steigender Zinsen
7201.3130.02/03	17'000.00	37'500.00	-20'500.00	Weniger Nachführungsaufwand und Spülarbeiten Kanalisationen (Spülarbeiten nur alle zwei Jahre)
7201.3130.04	60'000.00	2'000.00	58'000.00	Untersuch private Liegenschaftsentwässerungen alle zwei Jahre (gerade Jahre)
7201.3300.30	12'200.00	4'100.00	8'100.00	Mehrkosten Abschreibungen aufgrund Sanierung Sammelkanal nach Embrach (Inlinersanierung)
7201.3510.00	80'200.00	22'700.00	57'500.00	Einlage Einnahmenüberschuss Abwasserwerk in Spezialfinanzierung aufgrund Gebührenerhöhung
7201.4240.xx	331'000.00	234'000.00	97'000.00	Mehreinnahmen Abwassergebühren aufgrund Gebührenanpassung aufgrund anstehender Investitionen
7301.3130.01	41'000.00	37'000.00	4'000.00	Mehraufwand Abfallentsorgung (Transporte) aufgrund Teuerung
7301.4240.02	34'000.00	25'000.00	9'000.00	Höhere Erträge aus Containergebühren aufgrund aktueller Auslastung DZ Sonnenbühl erwartet
7301.4510.00	8'600.00	15'500.00	-6'900.00	Tiefere Entnahme aus Abfallfinanzierung infolge grösserer Einnahmen im Abfallbereich
7900.3320.90	35'600.00	-	35'600.00	Beginn Abschreibungslast aus BZO-Revision

## 8

## VOLKSWIRTSCHAFT

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
8120.3143.00	60'000.00	80'000.00	-20'000.00	Tiefere Unterhaltskosten für Drainagen erwartet (weniger Sanierungsbedarf)
8120.4631.00	5'000.00	50'000.00	-45'000.00	Staatsbeiträge für Projekt PWI Flurstrassen- und Drainagenunterhalt (Abrechnung nur alle drei Jahre)
8200.3010.01	264'000.00	253'000.00	11'000.00	Mehrkosten Forstpersonal infolge Teuerungsausgleich
8200.3101.06	160'000.00	140'000.00	20'000.00	Höhere Umsätze bei Holzankauf Privatwald (Vermittlung) aufgrund höherer Holzpreise
8200.3111.02	-	8'500.00	-8'500.00	Wegfall Ersatzbeschaffung Forstanhänger aus 2023
8200.3151.04	23'000.00	9'000.00	14'000.00	Beschaffung Standheizung für Forstraktor Welte
8200.4250.06	180'000.00	160'000.00	20'000.00	Grössere Umsätze bei Holzverkauf Privatwald (Vermittlung) aufgrund höherer Holzpreise
8200.4612.00	120'000.00	140'000.00	-20'000.00	Weniger Arbeiten/Dienstleistungen für Lufingen
8600.4604.00	96'000.00	80'000.00	16'000.00	Höherer Gewinnanteil ZKB erwartet

## Erfolgsrechnung

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

## 9

## FINANZEN UND STEUERN

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
9100.40xx.xx	1'501'700.00	1'424'700.00	77'000.00	<i>Gesamthaft leicht höhere Steuererträge gemäss aktuellen Berechnungen erwartet</i>
9101.4022.00	180'000.00	150'000.00	30'000.00	<i>Mehrerträge Grundstückgewinnsteuern aufgrund guter Marktsituation erwartet</i>
9300.4621.50	893'700.00	1'326'900.00	-433'200.00	<i>Tieferer Finanzausgleich des Kantons aufgrund deutlich grösserer Steuererträge im Vorjahr. Bessere Steuerkraft im Vergleich zum Kantonsmittel</i>
9610.3401.00	60'000.00	26'000.00	34'000.00	<i>Mehrkosten Fremdkapitalzinsen aufgrund höheren Schulden und steigenden Zinsen</i>
9610.3940.00	21'000.00	13'600.00	7'400.00	<i>Mehrkosten für interne Verzinsungen aufgrund steigender Zinsen</i>
9610.4940.00	99'300.00	67'100.00	32'200.00	<i>Mehrerträge aus internen Verzinsungen aufgrund steigender Zinsen</i>
9630.3940.00	54'000.00	36'000.00	18'000.00	<i>Mehrkosten für interne Verzinsung der Liegenschaften aufgrund steigender Zinsen</i>

# Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenerieche (Funktionale Gliederung)

Konto	Erfolgsrechnung HRM2 Gde Funktionale Gliederung ER HRM2 Gde	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	1'108'300.00	501'500.00	1'565'100.00	497'700.00	981'585.79	498'870.40
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	278'800.00	27'900.00	291'000.00	26'200.00	269'387.71	28'824.95
2	BILDUNG	8'000.00		7'900.00		6'239.35	
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	77'500.00	200.00	64'200.00	200.00	79'245.30	180.00
4	GESUNDHEIT	391'100.00		347'900.00	5'000.00	372'307.19	
5	SOZIALE SICHERHEIT	897'100.00	343'000.00	811'700.00	366'600.00	812'827.30	399'388.57
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	873'000.00	588'500.00	730'500.00	561'900.00	654'017.59	125'682.20
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	957'100.00	832'600.00	811'000.00	726'200.00	835'616.14	745'196.55
8	VOLKSWIRTSCHAFT	1'035'100.00	945'200.00	1'009'300.00	968'700.00	946'175.77	969'028.95
9	FINANZEN UND STEUERN	733'100.00	3'120'200.00	916'600.00	3'403'600.00	815'263.32	3'511'158.92
	<b>Total</b>	<b>6'359'100.00</b>	<b>6'359'100.00</b>	<b>6'555'200.00</b>	<b>6'556'100.00</b>	<b>5'772'665.46</b>	<b>6'278'330.54</b>
	Netto Ertrag			900.00		505'665.08	
	<b>Gesamttotal</b>	<b>6'359'100.00</b>	<b>6'359'100.00</b>	<b>6'556'100.00</b>	<b>6'556'100.00</b>	<b>6'278'330.54</b>	<b>6'278'330.54</b>

# Investitionsrechnung

## Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

# 1

### ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT

#### Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	
1610.5040.00	40'000.00	<i>Sanierung Küche Schützenstube</i>

# 4

### GESUNDHEIT

#### Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	
4120.5540.00	16'000.00	<i>Erhöhung Beteiligung Kompetenzzentrum Pflege und Gesundheit und gemäss Verteiler (4. Tranche 2024)</i>
4120.6440.01	12'000.00	<i>Ertrag aus Rückzahlungstranche vom Regionalen Alterszentrum Embrachertal</i>

# 6

### VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG

#### Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	
6150.5010.04	477'000.00	<i>Sanierung Strasse innerhalb Weiler Mühlberg</i>
6150.5010.07	35'000.00	<i>Planung/Projektierung Sanierung Püntenhofstrasse/Neugutstrasse</i>
6150.5010.12	70'000.00	<i>Sanierung Mühlestrasse</i>
6150.5010.13	35'000.00	<i>Erweiterung Strassenbeleuchtung Eigentalstrasse beim Dorfausgang</i>
6210.5010.01	585'000.00	<i>Neubau behindertengerechte Bushaltestelle bei Mühlwiese</i>

## Investitionsrechnung

## Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

## 7

## UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	
7101.5030.03	415'000.00	<i>Ersatz Wasserleitung im Weiler Mühlberg</i>
7101.5030.05	30'000.00	<i>Planung/Projektierung Sanierung Wasserleitung Püntenhofstrasse/Neugutstrasse</i>
7101.5030.08	130'000.00	<i>Ersatz Wasserleitung Pfungenerstrasse ab Abzweigung Sonnenberg bis Hausen (2. Etappe)</i>
7101.6370.00	15'000.00	<i>Anschlussgebühren Wasserversorgung aufgrund Bautätigkeit</i>
7201.5030.01	50'000.00	<i>Jahresprogramm Sanierung Kanalisation</i>
7201.5030.02	350'000.00	<i>Sanierung Sammelkanal nach Embrach mit Inliner</i>
7201.5030.04	80'000.00	<i>Sanierung Kanalisation Weiler Mühlberg</i>
7201.5030.05	22'000.00	<i>Planung/Projektierung Sanierung Kanalisation Püntenhofstrasse/Neugutstrasse</i>
7201.5030.06	15'000.00	<i>Planung/Projektierung Erschliessung Kanalisation Hinterhag</i>
7201.6370.00	15'000.00	<i>Anschlussgebühren Abwasserentsorgung aufgrund Bautätigkeiten</i>
7900.5290.01	10'000.00	<i>Abschluss/Restkosten Revision der Bau- und Zonenordnung</i>

## 9

## FINANZEN UND STEUERN

## Kurz und bündig

Konto	Budget 2024
	-

# Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenerieche (Funktionale Gliederung)

Konto	Investitionsrechnung HRM2 Gde Funktionale Gliederung IR HRM2 Gde	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG						
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	40'000.00		26'000.00			
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT						
4	GESUNDHEIT	16'000.00	12'000.00	16'000.00	12'000.00	15'625.00	11'880.00
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	1'202'000.00		191'000.00		1'377'609.15	40'000.00
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	1'102'000.00	30'000.00	485'000.00	30'000.00	237'889.20	9'600.00
8	VOLKSWIRTSCHAFT					49'298.75	
	<b>Total</b>	<b>2'360'000.00</b>	<b>42'000.00</b>	<b>718'000.00</b>	<b>42'000.00</b>	<b>1'680'422.10</b>	<b>61'480.00</b>
	Netto Ausgaben		2'318'000.00		676'000.00		1'618'942.10
	<b>Gesamttotal</b>	<b>2'360'000.00</b>	<b>2'360'000.00</b>	<b>718'000.00</b>	<b>718'000.00</b>	<b>1'680'422.10</b>	<b>1'680'422.10</b>

## Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630 Liegenschaften des Finanzvermögen	0.00	0.00	98'000.00	0.00	0.00	0.00
9690 Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Ausgaben / Einnahmen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>98'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Nettoinvestitionen - Ausgabenüberschuss</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>98'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>98'000.00</b>	<b>98'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## Anhang

## Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2024	Budget 2023	Rechnung 2022
0290	Verwaltungsliegenschaften, übrige	3300	3'800.00	7'700.00	7'655.60
1500	Feuerwehr	3300	11'300.00	11'300.00	10'041.69
1610	Militärische Verteidigung	3300	10'800.00	8'800.00	8'840.30
1620	Zivilschutz	3300	400.00	400.00	507.44
4120	Kranken-, Alters- und Pflegeheime	3650	0.00	0.00	8'174.40
6150	Gemeindestrassen	3300	183'800.00	168'900.00	190'076.97
6210	Öffentliche Verkehrsinfrastruktur	3300	17'700.00	0.00	0.00
7101	Wasserwerk (Gemeindebetrieb)	3300	83'700.00	103'300.00	95'598.16
		3320	1'300.00	1'300.00	1'297.99
7201	Abwasserbeseitigung (Gemeindebetrieb)	3300	12'200.00	4'100.00	-5'028.01
		3320	12'900.00	13'000.00	17'046.98
		3660	4'900.00	4'900.00	4'862.79
7301	Abfallwirtschaft (Gemeindebetrieb)	3300	9'700.00	9'700.00	9'731.13
7410	Gewässerverbauungen	3300	4'900.00	6'200.00	4'896.74
		3301	0.00	0.00	8'014.60
		3320	4'500.00	3'900.00	0.00
7500	Arten- und Landschaftsschutz	3300	1'500.00	1'500.00	1'444.28
7900	Raumordnung	3320	35'600.00	0.00	0.00
8120	Landwirtschaftliche Strukturverbesserungen	3300	2'500.00	2'500.00	2'464.94
8200	Forstwirtschaft, Hauptbetrieb	3300	25'900.00	25'900.00	25'845.57
8791	Fernwärmebetrieb Energie, Übriges (Gemeindebetrieb)	3300	26'400.00	26'400.00	26'421.42
<b>Total</b>			<b>453'800.00</b>	<b>399'800.00</b>	<b>417'892.99</b>
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	448'900.00	394'900.00	404'855.80
	Wertberichtigungen Darlehen	364x	0.00	0.00	0.00
	Wertberichtigungen Beteiligungen	365x	0.00	0.00	8'174.40
	Abschreibungen Investitionsbeiträge	366x	4'900.00	4'900.00	4'862.79
<b>Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>			<b>453'800.00</b>	<b>399'800.00</b>	<b>417'892.99</b>

## Übersicht

Bezeichnung	Rechnung 2022	Budget aktualis. 2023	Budget 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027
<b>Kennzahlen</b>						
Einwohnerzahl	1'083	1'090	1'100	1'110	1'120	1'130
Schülerzahl	0	0	0	0	0	0
Steuerfuss	48%	48%	48%	48%	48%	48%
Teuerungsentwicklung (LIK)	3.30%	2.50%	2.20%	1.50%	1.20%	1.00%
<b>Zinsbelastungsquote</b>	<b>0.66%</b>	<b>0.59%</b>	<b>1.50%</b>	<b>1.84%</b>	<b>1.73%</b>	<b>1.71%</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>62.66%</b>	<b>62.91%</b>	<b>58.67%</b>	<b>57.02%</b>	<b>57.03%</b>	<b>57.03%</b>
<b>Investitionsanteil</b>	<b>25.78%</b>	<b>14.56%</b>	<b>30.87%</b>	<b>14.67%</b>	<b>7.68%</b>	<b>2.69%</b>
<b>Selbstfinanzierungsgrad</b>	<b>64.39%</b>	<b>134.44%</b>	<b>25.00%</b>	<b>64.20%</b>	<b>139.27%</b>	<b>577.63%</b>
<b>Zinsbelastungsanteil</b>	<b>0.32%</b>	<b>0.77%</b>	<b>1.02%</b>	<b>1.77%</b>	<b>1.93%</b>	<b>1.99%</b>
<b>Nettoverschuldungsquotient</b>	<b>-75.55%</b>	<b>-99.07%</b>	<b>14.86%</b>	<b>35.46%</b>	<b>24.27%</b>	<b>-11.63%</b>
<b>Nettoschuld I pro Einwohnerin/Einwohner</b>	<b>-1'146</b>	<b>-1'390</b>	<b>203</b>	<b>482</b>	<b>328</b>	<b>-157</b>
<b>Planerfolgsrechnung</b>						
Aufwand	5'772'665	6'648'585	6'359'100	6'435'676	6'819'692	6'936'637
Ertrag	6'278'331	6'742'969	6'359'100	6'397'794	6'820'225	6'937'384
<b>Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>505'665</b>	<b>94'384</b>	<b>0</b>	<b>-37'882</b>	<b>533</b>	<b>747</b>
<b>Investitionsplanung</b>						
<b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen</b>						
Ausgaben		890'000	2'360'000	913'000	469'000	156'000
Einnahmen		92'000	42'000	42'000	42'000	42'000
<b>Nettoinvestitionen VV (-)</b>		<b>-798'000</b>	<b>-2'318'000</b>	<b>-871'000</b>	<b>-427'000</b>	<b>-114'000</b>
- davon steuerfinanzierter Haushalt		-432'000	-1'256'000	-334'000	-154'000	-4'000
- davon Eigenwirtschaftsbetriebe		-366'000	-1'062'000	-537'000	-273'000	-110'000
<b>Investitionsrechnung Finanzvermögen</b>						
Ausgaben		0	0	0	0	0
Einnahmen		0	0	0	0	0
<b>Nettoinvestitionen FV (-)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- davon in Grundstücke/Gebäude FV		0	0	0	0	0
- davon in Mobilien/übrige Sach-/immat. Anlagen FV		0	0	0	0	0
<b>Total Nettoinvestitionen VV und FV</b>		<b>-798'000</b>	<b>-2'318'000</b>	<b>-871'000</b>	<b>-427'000</b>	<b>-114'000</b>
<b>Plangeldflussrechnung</b>						
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cash Flow)		1'072'800	579'400	559'161	594'663	658'503
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins VV		-798'000	-2'318'000	-871'000	-427'000	-114'000
Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins FV		0	0	0	0	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		0	1'000'000	400'000	0	0
<b>Veränderung Flüssige Mittel (= Fonds)</b>		<b>274'800</b>	<b>-738'600</b>	<b>88'161</b>	<b>167'663</b>	<b>544'503</b>
Stand flüssige Mittel per 1.1.		862'914	1'137'714	399'114	487'275	654'938
Stand flüssige Mittel per 31.12.		1'137'714	399'114	487'275	654'938	1'199'441
<b>Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel</b>		<b>274'800</b>	<b>-738'600</b>	<b>88'161</b>	<b>167'663</b>	<b>544'503</b>
<b>Planbilanz</b>						
<b>Aktiven</b>	<b>15'572'054</b>	<b>16'175'550</b>	<b>17'301'150</b>	<b>17'787'440</b>	<b>17'921'048</b>	<b>18'139'831</b>
Finanzvermögen	6'373'647	6'648'447	5'909'847	5'998'008	6'165'671	6'710'174
Verwaltungsvermögen	9'198'407	9'527'103	11'391'303	11'789'432	11'755'377	11'429'657
- Steuerfinanzierter Haushalt	6'068'524	6'164'612	7'091'512	7'087'302	6'926'725	6'638'037
- Eigenwirtschaftsbetriebe	3'129'883	3'362'492	4'299'792	4'702'131	4'828'653	4'791'620
<b>Passiven</b>	<b>15'572'054</b>	<b>16'175'550</b>	<b>17'301'150</b>	<b>17'787'440</b>	<b>17'921'048</b>	<b>18'139'831</b>
Fremdkapital	5'133'017	5'133'017	6'133'017	6'533'017	6'533'017	6'533'017
- Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten	3'700'000	3'700'000	4'700'000	5'100'000	5'100'000	5'100'000
- Übriges Fremdkapital	1'433'017	1'433'017	1'433'017	1'433'017	1'433'017	1'433'017
Eigenkapital	10'439'037	11'042'534	11'168'134	11'254'424	11'388'031	11'606'814
- Zweckgebundenes Eigenkapital	1'826'692	2'335'804	2'461'404	2'585'576	2'718'651	2'936'687
- Zweckfreies Eigenkapital	8'612'346	8'706'729	8'706'729	8'668'848	8'669'381	8'670'127
<b>Allgemeine Gemeindesteuern</b>						
Steuerertrag (netto) ohne Personalsteuern und Wertberichtigungen	1'615'935	1'500'700	1'495'700	1'502'900	1'507'700	1'517'300

## Finanzierung

SG	Bezeichnung	Budget aktualis. 2023	Budget 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027
+/-	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	94'384	0	-37'882	533	747
+/-	Eigenwirtschaftsbetriebe, Einlagen (+) / Entnahmen (-) SpF	9'113	94'200	124'172	34'075	81'036
+	Abschreibungen und Wertberichtigungen VV	469'304	453'800	472'871	461'055	439'720
+	Einlagen in Fonds	0	0	0	0	0
-	Entnahmen aus Fonds	0	0	0	0	0
+	Einlagen in das Eigenkapital	500'000	31'400	0	99'000	137'000
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0	0	0	0	0
<b>Selbstfinanzierung</b>		<b>1'072'800</b>	<b>579'400</b>	<b>559'161</b>	<b>594'663</b>	<b>658'503</b>
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	798'000	2'318'000	871'000	427'000	114'000
<b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>		<b>274'800</b>	<b>-1'738'600</b>	<b>-311'839</b>	<b>167'663</b>	<b>544'503</b>
<b>Selbstfinanzierungsgrad (in %)</b>		<b>134.44%</b>	<b>25.00%</b>	<b>64.20%</b>	<b>139.27%</b>	<b>577.63%</b>
<b>Bereinigung Veränderungen Fonds</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung der Nettoverschuldung</b>		<b>274'800</b>	<b>-1'738'600</b>	<b>-311'839</b>	<b>167'663</b>	<b>544'503</b>
<b>Kontrolle</b>						
	Veränderung der Nettoschuld I gemäss Finanzkennzahlen	274'800	-1'738'600	-311'839	167'663	544'503
	Abweichung	0	0	-0	0	0

## Planerfolgsrechnung: Gestufter Erfolgsausweis

SG	Bezeichnung	Rechnung 2022	Budget 2023	Budget aktualis. 2023	Budget 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027
30	Personalaufwand	1'184'301.30	1'247'000	1'247'000	1'286'900	1'306'219	1'321'892	1'335'108
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'333'204.44	1'555'800	1'555'800	1'686'000	1'650'320	1'730'770	1'687'414
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	404'855.80	394'900	464'441	448'900	468'008	456'192	434'857
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	118'929.46	22'700	28'862	102'800	133'620	52'247	99'472
36	Transferaufwand	2'277'685.24	2'340'900	2'340'863	2'213'000	2'212'963	2'425'863	2'465'863
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0	0	0	0	0
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>5'318'976.24</b>	<b>5'561'300</b>	<b>5'636'965</b>	<b>5'737'600</b>	<b>5'771'130</b>	<b>5'986'965</b>	<b>6'022'714</b>
40	Fiskalertrag	1'846'570.97	1'586'700	1'776'700	1'694'700	1'701'900	1'706'700	1'716'300
41	Regalien und Konzessionen	6'000.00	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000
42	Entgelte	1'273'853.10	1'229'500	1'229'500	1'348'100	1'348'100	1'348'100	1'348'100
43	Übrige Erträge	2'700.00	2'700	2'700	2'700	2'700	2'700	2'700
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	17'300	19'749	8'600	9'448	18'172	18'436
46	Transferertrag	2'450'740.62	2'984'700	2'984'700	2'513'500	2'513'500	2'869'800	2'939'800
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0	0	0	0	0
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>5'579'864.69</b>	<b>5'826'900</b>	<b>6'019'349</b>	<b>5'573'600</b>	<b>5'581'648</b>	<b>5'951'473</b>	<b>6'031'336</b>
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>260'888.45</b>	<b>265'600</b>	<b>382'384</b>	<b>-164'000</b>	<b>-189'482</b>	<b>-35'492</b>	<b>8'622</b>
34	Finanzaufwand	56'254.42	60'200	83'500	103'300	147'100	163'675	169'575
44	Finanzertrag	301'031.05	295'500	295'500	298'700	298'700	298'700	298'700
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>		<b>244'776.63</b>	<b>235'300</b>	<b>212'000</b>	<b>195'400</b>	<b>151'600</b>	<b>135'025</b>	<b>129'125</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>505'665.08</b>	<b>500'900</b>	<b>594'384</b>	<b>31'400</b>	<b>-37'882</b>	<b>99'533</b>	<b>137'747</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	500'000	500'000	31'400	0	99'000	137'000
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0	0	0	0	0	0
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>0.00</b>	<b>-500'000</b>	<b>-500'000</b>	<b>-31'400</b>	<b>0</b>	<b>-99'000</b>	<b>-137'000</b>
<b>Interne Verrechnungen</b>								
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	397'434.80	433'700	428'120	486'800	517'446	570'052	607'348
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	397'434.80	433'700	428'120	486'800	517'446	570'052	607'348
<b>Saldo</b>		<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Aufwand</b>		<b>5'772'665.46</b>	<b>6'555'200</b>	<b>6'648'585</b>	<b>6'359'100</b>	<b>6'435'676</b>	<b>6'819'692</b>	<b>6'936'637</b>
<b>Total Ertrag</b>		<b>6'278'330.54</b>	<b>6'556'100</b>	<b>6'742'969</b>	<b>6'359'100</b>	<b>6'397'794</b>	<b>6'820'225</b>	<b>6'937'384</b>
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>		<b>505'665.08</b>	<b>900</b>	<b>94'384</b>	<b>0</b>	<b>-37'882</b>	<b>533</b>	<b>747</b>

## Investitionsplan

		im Bau											
E	Fkt.	Sachkonto	Bezeichnung Investitionsvorhaben	Prio.	2022	2023	2024	2025	2026	2027	später	Total	B
<b>Zusammenfassung</b>													
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>													
			Investitionen des steuerfinanzierten Haushalts		400'000	432'000	1'256'000	334'000	154'000	4'000	410'000	2'990'000	
			Investitionen der Eigenwirtschaftsbetriebe		201'000	366'000	1'062'000	537'000	273'000	110'000	730'000	3'279'000	
			<b>Für Planung massgebende Investitionssummen</b>		<b>601'000</b>	<b>798'000</b>	<b>2'318'000</b>	<b>871'000</b>	<b>427'000</b>	<b>114'000</b>	<b>1'140'000</b>	<b>6'269'000</b>	
<b>Nettoinvestitionen Sach- und immaterielle Anlagen Finanzvermögen</b>													
			davon Nettoinvestitionen in Grundstücke und Gebäude FV		0	0	0	0	0	0	0	0	0
			davon Nettoinvestitionen in Mobilien und übrige Sach-/immaterielle Anlagen FV		0	0	0	0	0	0	0	0	0
			<b>Für Planung massgebende Investitionssummen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
			<b>Total Nettoinvestitionen (Finanz- und Verwaltungsvermögen)</b>		<b>601'000</b>	<b>798'000</b>	<b>2'318'000</b>	<b>871'000</b>	<b>427'000</b>	<b>114'000</b>	<b>1'140'000</b>	<b>6'269'000</b>	



## Antrag

### Der Gemeinderat Oberembrach beantragt der Gemeindeversammlung,

1. Das Budget 2024 der Politischen Gemeinde Oberembrach zu genehmigen.
2. Den Steuerfuss auf 48 % (Vorjahr 48 %) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

<b>Erfolgsrechnung</b>	Gesamtaufwand	Fr.	6'359'100.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	4'979'100.00
	<b>Zu deckender Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>-1'380'000.00</b>
<b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen</b>	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	2'360'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	42'000.00
	<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'318'000.00</b>
<b>Investitionsrechnung Fi- nanzvermögen</b>	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>-</b>
<b>Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)</b>		<b>Fr.</b>	<b>2'875'000.00</b>
<b>Steuerfuss</b>			<b>48%</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-1'380'000.00
	Steuerertrag bei 48 %	Fr.	1'380'000.00
	<b>Ertragsüberschuss (+)</b>	<b>Fr.</b>	<b>0.00</b>

Die Erfolgsrechnung schliesst ausgeglichen ab.

Oberembrach, 6. November 2023

#### NAMENS DES GEMEINDERATES

sig. Verena Koch Hanselmann  
Gemeindepräsidentin

sig. Frank Meyenberg  
Gemeindeschreiber

#### **4. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz**

---

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeinderat. Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

\*\*\* Ende des geschäftlichen Teils \*\*\*

## **B. GEMEINDEVERSAMMLUNG DER PRIMARSCHULGEMEINDE**

### **1. Objektkredit im Betrag von Fr. 670'000.00 inkl. MwSt. für die Dachsanierung des Schulhauses; Antrag auf Genehmigung**

---

#### **Beleuchtender Bericht**

##### **Ausgangslage**

Der Grobzustandsanalysenbericht der Basler Hofmann AG vom 26. Januar 2023 und eine genauere Analyse der RWPA-Architekten aus Winterthur vom Sommer 2023 zeigen auf, dass ein grosser Sanierungsbedarf für das ganze Schulhausgebäude vorhanden ist.

Insbesondere das Dach weist zahlreiche undichte Stellen auf, die Kehlrinne über der Aula lässt bei Starkregen innert kurzer Zeit grosse Mengen Wasser hinein, weitere undichte Stellen sind vor zwei Klassenzimmern, beim Vordach über dem Eingang und im Lehrerzimmer festgestellt worden.

##### **Erwägungen**

Die Auswirkungen auf die Konstruktion sind die bereits festgestellte Fäulnis auf der Westseite mit möglicher Schimmelpilzbildung, Minderung der Dämmleistung bis hin zur möglichen Schwächung der Statik. Der wiederholte Aufwand, um das Wasser in den Innenräumen zu entfernen und mögliche Schäden am Inventar ist nicht unerheblich.

Mit einer Dachsanierung kann die Wärmedämmung auf den neuesten Stand der Energievorschriften gebracht werden, was bei hohen Temperaturen eine Entlastung der Wärmeauswirkung im Unterricht bedeutet.

##### **Gewähltes Vorgehen / Massnahmen**

Der Objektkredit dient der vollständigen Dachsanierung unter Einhaltung der neuen Energievorschriften und Vorbereitung für eine allfällige PV-Anlage.

##### **Antrag**

Die Schulpflege beantragt der Gemeindeversammlung,

1. Der Objektkredit für die Dachsanierung – im Betrag von Fr. 670'000.00 inkl. MwSt. – sei zu genehmigen.

Oberembrach, 6. November 2023

##### **NAMENS DER PRIMARSCHULPFLEGE**

sig. Beatrice Selz  
Primarschulpflegepräsidentin

sig. Barbara Schweizer  
Leitung Schulverwaltung

**Objektkredit für die Dachsanierung des Schulhauses – im Betrag von Fr. 670'000.00 inkl. MwSt.**

---

**ABSCHIED  
der Rechnungsprüfungskommission Oberembrach**

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung:

Den Objektkredit für die Dachsanierung des Schulhauses – im Betrag von Fr. 670'000.00 inkl. MwSt. zu genehmigen.

Oberembrach, 23. Oktober 2023

**IM NAMEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OBEREMBRACH**



Daniel Eng  
Präsident



Christa Ochsner  
Aktuarin

## Massnahmen mit Grobkostenschätzung

JAHR	Bauteil	BKP	GEWERK	MASSNAHMEN	KOSTENSCHÄTZUNG Genauigkeit ±25%	TOTAL pro Jahr
<b>SCHULHAUS</b>						
2024	Dach	211	Gerüst	Geländer und Treppe für Dachrand	55'000.-	
		224	Dach	Abbruch Bestand, neuer Aufbau, 1'100m2x300.-	400'000.-	
		222	Spengler	An- und Abschlüsse, PV, Rinnen etc.	70'000.-	
		291	Planer/Bauman.	Architekt und Bauleitung, Fachplaner	85'000.-	
	Sonstiges	500	Baunebenkosten Reserve	Gebühren Baubew. / Bauherrenvers. / Kopien etc. Annahme ca. 10% der Kosten	10'000.- 50'000.-	670'000.-
	Gebäudecheck	109	Gebäudecheck	Gebäudecheck Altlasten, über das ganze Gebäude	10'000.-	10'000.-

## Terminplan

### SCHULHAUS

Dach	Planung	Dachsanieerung	Feb bis April 24
		Ausschreibung der Arbeiten (Verfahren?)	Mai bis Juni 24
		Baueingabe	April 24
	Baubeginn	nach Auflagenbereinigung etc.	ab Juli 24
Gebäudecheck	Bauphase	Dachsanieerung	ab Juli bis Oktober 24
		Asbestproben Bestand	Feb bis März 24

## 2. Budget 2024; Antrag auf Abnahme

---

### **Beleuchtender Bericht**

Auf den folgenden Seiten ist ein Auszug des Budgets 2024 aufgeführt.

Der Auszug beinhaltet die wesentlichen Teile des Budgets und auch einen kurzen Bericht der Primarschulpflege sowie den Antrag der RPK. Zudem sind die Begründungen der grösseren Abweichungen der Erfolgsrechnung und der Investitionsrechnung aufgeführt.

Aufgrund der umfangreichen Informationen wird auf die Darstellung des gesamten Budgets in dieser Weisung verzichtet. Das vollständige Budget inkl. aller Details kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden bzw. von der Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden ([www.oberembrach.ch](http://www.oberembrach.ch) > Politik > Gemeindeversammlung)

Im Anschluss an das Budget ist der Zusammenzug der Finanzplanung 2024–2027 der Primarschulgemeinde angefügt. Darin sind die wichtigsten Kennzahlen der nächsten Jahre sowie die geplanten Investitionen ersichtlich. Der Finanzplan muss durch die Gemeindeversammlung nicht genehmigt werden, sondern ist rein informativ zu verstehen.

## Bericht der Primarschulpflege

a. **Die wirtschaftliche Lage der Schulgemeinde und ihre mutmassliche Entwicklung,**

*Die Rechnung des laufenden Jahres wird im Rahmen des budgetierten Defizits von rund 100'000.- Franken abschliessen. Die nächsten Jahre (2024 – 2027) werden geprägt von noch grösseren finanziellen Herausforderungen. In der Summe resultiert für die nächsten 4 Jahre ein Aufwandüberschuss in der Erfolgsrechnung von rund 384'000.- Franken. Im Verwaltungs- und Finanzvermögen müssen Investitionen von rund 1 Million vorgesehen werden. Das bedeutet, dass in erheblichen Masse Kredite notwendig werden zur Sanierung der Liegenschaften. Die obigen Zahlen für die Jahre 2024 – 2027 basieren bereits auf einer Erhöhung des Steuerfusses um 5%. Weil auch in den nachfolgenden Jahren noch viele Investitionen in der Schulanlage zu bewältigen sind, kann nicht von einer vorübergehenden Belastung gesprochen werden, die ohne Erhöhung des Steuerfusses zu verkraften ist. Die Belastung durch künftige Schulden und Zinskosten würde zu gross.*

b. **Stand ihrer Aufgabenerfüllung,**

*Die Primarschulpflege Oberembrach hat erkannt, dass die Kosten der Tagesschule in den letzten 12 Jahren stetig gestiegen sind. Aufgrund dieser Feststellung wird die Primarschulpflege die Strukturen sowie die Tarife überprüfen und gegebenenfalls anpassen.*

*Eine Grobzustandsanalyse aller Liegenschaften der Primarschule und eine genauere Analyse des Primarschulhauses von 2023 zeigen auf, dass über die nächsten Jahre ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Insbesondere das Dach der Schule weist zahlreiche undichte Stellen auf. Zudem muss die Elektroinstallation der Jakob Bosshart-Strasse 1 dringend saniert werden.*

*Die Primarschulpflege ist sich bewusst, dass weiterführende konzeptionelle Gedanken für eine gute Schule bei tragbaren Kosten gemacht werden müssen, um den künftigen Herausforderungen gerecht zu werden. Wir informieren die Stimmbürger:Innen an der Gemeindeversammlung im Juni 2024 über unsere Ideen.*

c. **Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget des Vorjahres,**

*Die grössten Abweichungen liegen bei der Tagesschule. Aufgrund der hohen Auslastung der Betreuungsplätze und des daraus resultierenden Betreuungsschlüssels mussten die personellen Strukturen angepasst werden.*

*In der Tagesschule resultieren zudem Mindereinnahmen durch Abgänge externer Schüler:innen in die Sekundarschule Embrach. Gleichzeitig ist keine Aufnahme von externen Schülern möglich aufgrund hoher eigener Schülerzahlen.*

*Zudem entstehen Mehrkosten infolge einer Springerlösung aufgrund der erneuten Vakanz bei der Schulleitung.*

d. **Begründung des Antrags zum Steuerfuss.**

*Ohne Erhöhung des Steuerfusses um 5% Prozentpunkte auf 54% resultiert für das Budgetjahr 2024 ein Aufwandüberschuss von 368'000.-. Die Steuererhöhung reduziert das Defizit um rund 150'000.- und im Folgejahr um 200'000.-, dies aufgrund des daraus resultierenden höheren Finanzausgleichs. Somit kann die Verschuldung aufgrund der dringend notwendigen Sanierungsarbeiten etwas begrenzt werden.*

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

### 1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2024 der Primarschulgemeinde Oberembrach in der von der Primarschulpflege beschlossenen Fassung vom 03.10.2023 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

<b>Erfolgsrechnung</b>	Gesamtaufwand	Fr.	3'067'000.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	1'296'200.00
	<b>Zu deckender Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>-1'770'800.00</b>
<b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen</b>	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	670'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>670'000.00</b>
<b>Investitionsrechnung Finanzvermögen</b>	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>-</b>

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Primarschulgemeinde Oberembrach finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2024 der Primarschulgemeinde Oberembrach entsprechend dem Antrag der Primarschulpflege zu genehmigen.

### 2 Antrag zum Steuerfuss

<b>Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)</b>		Fr.	<b>2'875'000.00</b>
<b>Steuerfuss</b>			<b>54%</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-1'770'800.00
	Steuerertrag bei 54 %	Fr.	1'552'500.00
	<b>Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>-218'300.00</b>

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2024 gemäss Antrag der Primarschulpflege auf 54 % (Vorjahr 49 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8425 Oberembrach, 23. Oktober 2023

**Rechnungsprüfungskommission Oberembrach**

  
Daniel Eng  
Präsident

  
Christa Ochsner  
Aktuarin

## **Begründung der Rechnungsprüfungskommission zur Erhöhung des Steuerfusses um 5%**

Die RPK kommt zum Schluss, dass angesichts der notwendigen und dringenden Investitionen der Vorschlag der Schulpflege nach einer Steuererhöhung von 5% nachvollzogen werden kann, insbesondere auch vor dem Hintergrund der aktuell schmalen Eigenkapitalbasis. Eine Amortisation bzw. ein Schuldenabbau bei den anstehenden Investitionen ist mit gleichbleibendem Steuerfuss sehr schwierig durchzuführen.

Die RPK hat sich sehr intensiv mit der Steuerfusserhöhung auseinandergesetzt, basierend auf den vorhandenen Unterlagen und ist zum Schluss gekommen, dass ohne eine Steuerfusserhöhung die Primarschule kurzfristig nicht saniert werden kann. Der Steuerfuss der Primarschule liegt seit 2008 bei 49%. Es wurde in den letzten Jahren verpasst Investitionen zu tätigen, obwohl die RPK immer wieder auf das geringe Ausmass der Investitionstätigkeit hingewiesen hat.

Das langfristige Ziel der Primarschule Oberembrach muss sein, eine schuldenfreie Schule zu haben. Zudem soll Oberembrach ein attraktiver Standort bleiben und neue Familien anziehen.

Die RPK empfiehlt, dass in allen Bereichen zielgerichtete Sparmassnahmen umgesetzt werden und ein erhöhtes Kostenbewusstsein gepflegt wird.

## Steuerertrag und Steuerfuss

<b>Steuerertrag und Steuerfuss</b>		<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>
<b>Steuerbedarf</b>			
Gesamtaufwand		3'067'000.00	2'692'400.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr		1'296'200.00	1'214'700.00
<b>Zu deckender Aufwandüberschuss (-)</b>		<b>-1'770'800.00</b>	<b>-1'477'700.00</b>
<b>Steuerertrag und Steuerfuss</b>			
	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	
<b>Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100 %</b>	<b>2'875'000.00</b>	<b>2'800'000.00</b>	
<b>Steuerfuss</b>	<b>54%</b>	<b>49%</b>	
Zusammensetzung Steuerertrag:			
4000.0 Einkommenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	1'385'000.00	1'224'000.00	
4001.0 Vermögenssteuer natürliche Personen Rechnungsjahr	156'700.00	141'600.00	
4010.0 Gewinnsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	8'600.00	4'900.00	
4011.0 Kapitalsteuer juristische Personen Rechnungsjahr	2'200.00	1'500.00	
<b>Steuerertrag Rechnungsjahr</b>	<b>1'552'500.00</b>	<b>1'372'000.00</b>	
<b>Steuerertrag Rechnungsjahr</b>			<b>1'552'500.00</b>
<b>Jahresergebnis Erfolgsrechnung</b>	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		<b>-218'300.00</b>
			<b>-105'700.00</b>

## Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2024	Allgemeiner Haushalt Budget 2024	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget 2024
+ Ertragsüberschuss	0.00	0.00	
- Aufwandüberschuss	218'300.00	218'300.00	
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	0.00	0.00	
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	74'700.00	74'700.00	
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	
<b>Selbstfinanzierung</b>	<b>-143'600.00</b>	<b>-143'600.00</b>	
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	670'000.00	670'000.00	
<b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>	<b>-813'600.00</b>	<b>-813'600.00</b>	
<b>Selbstfinanzierungsgrad (in %)</b>	<b>-21%</b>	<b>-21%</b>	

**Selbstfinanzierung:** Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.

**Selbstfinanzierungsgrad:** Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.

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

## Erfolgsrechnung

<b>Gestufter Erfolgsausweis</b>		<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Rechnung 2022</b>
30	Personalaufwand	1'412'200.00	1'150'100.00	1'217'497.95
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	464'700.00	431'200.00	387'584.79
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	74'700.00	74'400.00	79'848.66
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
36	Transferaufwand	1'056'400.00	1'025'100.00	1'153'053.20
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<i>3'008'000.00</i>	<i>2'680'800.00</i>	<i>2'837'984.60</i>
40	Fiskalertrag	1'674'200.00	1'426'200.00	1'653'394.20
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	171'000.00	209'600.00	216'776.55
43	Übrige Erträge	1'500.00	1'000.00	960.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0.00	0.00
46	Transferertrag	973'700.00	923'300.00	877'396.40
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	0.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<i>2'820'400.00</i>	<i>2'560'100.00</i>	<i>2'748'527.15</i>
	<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-187'600.00</b>	<b>-120'700.00</b>	<b>-89'457.45</b>
34	Finanzaufwand	54'000.00	8'600.00	7'633.95
44	Finanzertrag	23'300.00	23'600.00	41'368.20
	<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>-30'700.00</b>	<b>15'000.00</b>	<b>33'734.25</b>
	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-218'300.00</b>	<b>-105'700.00</b>	<b>-55'723.20</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
	<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>-218'300.00</b>	<b>-105'700.00</b>	<b>-55'723.20</b>
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	5'000.00	3'000.00	1'276.10
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	5'000.00	3'000.00	1'276.10
	Total Aufwand	3'067'000.00	2'692'400.00	2'846'894.65
	Total Ertrag	2'848'700.00	2'586'700.00	2'791'171.45

## Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

<b>Investitionsrechnung VV, Sachgruppen</b>		<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Rechnung 2022</b>
50	Sachanlagen	670'000.00	56'000.00	55'792.60
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54	Darlehen	0.00	0.00	0.00
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
<b>Total Investitionsausgaben</b>		<b>670'000.00</b>	<b>56'000.00</b>	<b>55'792.60</b>
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
61	Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	0.00	0.00	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0.00	6'600.00
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
<b>Total Investitionseinnahmen</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6'600.00</b>
<b>Investitionen im Verwaltungsvermögen</b>				
Total Investitionsausgaben		670'000.00	56'000.00	55'792.60
Total Investitionseinnahmen		0.00	0.00	6'600.00
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	<b>-670'000.00</b>	<b>-56'000.00</b>	<b>-49'192.60</b>

## Investitionsrechnung Finanzvermögen

<b>Investitionsrechnung FV, Sachgruppen</b>		<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Rechnung 2022</b>
70	Investitionen in Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	25'496.55
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sach- und immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
<b>Total Ausgaben</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>25'496.55</b>
80	Verkauf von Sach- und immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
82	Beiträge Dritter für Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sach und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
<b>Total Einnahmen</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Investitionen im Finanzvermögen</b>				
Total Ausgaben		0.00	0.00	25'496.55
Total Einnahmen		0.00	0.00	0.00
<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-25'496.55</b>

## Erfolgsrechnung

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

#### Interne Zinsen

Der **Zinssatz** für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt gemäss Beschluss der Schulpflege vom 13.09.2022 aktuell provisorisch für 2024: **1.15%**.  
Verzinst wird der Wert Anfang Rechnungsjahr aufgrund der gewichteten langfristigen Finanzverbindlichkeiten der Politischen Gemeinde gemäss Fälligkeitsstatistik der letzten Jahresrechnung. Falls eigene langfristige Schulden vorhanden sind, ist auf die Zinswerte der Primarschulgemeinde abzustellen.

Verzinst werden:

- a) die Verpflichtungen der Schulgemeinde gegenüber Sonderrechnungen (aktuell keine),
- b) die Liegenschaften des Finanzvermögens,

#### Weiter verzinst wird:

- a) das interne Kontokorrent zwischen Politischer Gemeinde und Primarschulgemeinde.

# 2

## BILDUNG

### Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
2110.3611.00	140'000.00	178'000.00	-38'000.00	Aufgrund weniger SchülerInnen kein Teamteaching im Kiga, resp. keine zweite LP
2120.3010.00	131'000.00	60'000.00	71'000.00	Bewilligung von neuen Klassenassistenten-Stellen im Sonnenbühl durch VSA aufgrund hoher Schülerzahlen
2120.3020.00	460'000.00	389'000.00	71'000.00	Mehrkosten Lehrkräfte Primarschule DZ Sonnenbühl aufgrund aktuell hoher Asyl-Schülerzahlen
2120.3611.00	645'000.00	635'000.00	10'000.00	Mehrkosten Lehrkräfte infolge Teuerungsausgleich
2120.305x.xx	122'400.00	90'400.00	32'000.00	Mehrkosten für Sozialeleistungen Lehrkräfte aufgrund höherer Schülerzahlen im DZ Sonnenbühl
2120.3104.00	40'000.00	32'500.00	7'500.00	Allgemeine Teuerung von Lehrmitteln und Lizenzen
2120.3611.00	645'000.00	635'000.00	10'000.00	Mehrkosten Lohnkostenanteile an Kanton aufgrund Teuerungsausgleich
2120.4611.00	565'000.00	340'000.00	225'000.00	Mehreinnahmen Kanton für DZ Sonnenbühl aufgrund aktueller Schülerzahlen
2170.3111.00	16'500.00	8'000.00	8'500.00	Anschaffungen Poolroboter, Entkalkungsanlage Kiga, Revision Spielgeräte und Neubepflanzung Tröge Kiga
2170.3132.00	10'000.00	-	10'000.00	Planungs- und Gutachterkosten für Fachplaner Dachsanierung.

## Erfolgsrechnung

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

# 2

#### BILDUNG

Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
2180.3010.00	200'000.00	152'000.00	48'000.00	Mehrkosten für ausgebildetes Personal in der Tagesschule aufgrund der externen Evaluation
2180.4240.00	150'000.00	190'000.00	-40'000.00	Abgänge externe SuS in Sekundarschule, keine externen möglich aufgrund hoher eigener Schülerzahlen
2190.3000.00	77'000.00	70'000.00	7'000.00	Mehraufwand der Schulpflege sowie teuerungsbedingte Anpassung der Entschädigungen
2190.3010.00	17'000.00	-	17'000.00	Aufgrund hoher SuS-Zahlen zusätzliche Klasse im DZ, somit entstehen auch höhere Lohnkosten für die SL
2190.3130.00	50'000.00	80'000.00	-30'000.00	Springerkosten für Vakanz Schulleitung
2190.3611.00	110'000.00	70'000.00	40'000.00	Lohnkosten Kanton für neue Schulleitung
2190.4611.00	21'500.00	17'000.00	4'500.00	Mehreinnahmen Kanton für Schulleitung DZ Sonnenbühl aufgrund aktueller Schülerzahlen
2191.3010.00	80'000.00	67'000.00	13'000.00	Höheres Pensum der Schulverwaltung aufgrund der Vakanz in der Schulleitung
2192.3010.02	-	25'000.00	-25'000.00	Wegfall Lohnkosten Schulbusfahrer infolge Outsourcing der Dienstleistung
2192.3010.03	18'500.00	-	18'500.00	Lohnkosten neue Stelle für Schulsozialarbeit
2192.3130.04	50'000.00	-	50'000.00	Kosten Outsourcing Schulbusbetrieb, dafür keine Anschaffung Bus inkl. Amortisation, Versicherung, etc.
2192.3612.00	40'000.00	15'000.00	25'000.00	Beitritt zum SPD im SJ 2022/23, Lohnkosten nur anteilmässig budgetiert, SJ 2023/24 Lohnkosten für ein volles Schuljahr budgetiert

# 9

#### FINANZEN UND STEUERN

Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	Budget 2023	Differenz	
9100.40xx.xx	1'674'200.00	1'426'200.00	248'000.00	Zunahme der ordentlichen Steuererträge aufgrund aktueller Hochrechnung und Steuerfusserhöhung um 5 %
9300.4632.10	374'300.00	555'700.00	-181'400.00	Deutlich tieferer Finanzausgleich gemäss aktuellem Verteiler des Kantons. Dies aufgrund unerwarteter Steuernachzahlungen für frühere Jahre, welche sich zeitversetzt auf den Finanzausgleich auswirken. Voraussichtlich sind dadurch die nächsten zwei Jahre betroffen.
9630.3430.40	35'000.00	1'000.00	34'000.00	Unterhaltsbedarf Liegenschaft Jakob Bosshart-Strasse 1 (hauptsächlich Elektroinstallationen)

# Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenebereiche (Funktionale Gliederung)

Konto	Erfolgsrechnung HRM2 PS Funktionale Gliederung ER HRM2 Schule	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	4'500.00		5'800.00		5'516.25	
2	BILDUNG	2'988'100.00	775'400.00	2'658'200.00	582'700.00	2'821'484.30	592'110.50
4	GESUNDHEIT	8'400.00		9'800.00		6'092.15	
9	FINANZEN UND STEUERN	66'000.00	2'073'300.00	18'600.00	2'004'000.00	13'801.95	2'199'060.95
	<b>Total</b>	<b>3'067'000.00</b>	<b>2'848'700.00</b>	<b>2'692'400.00</b>	<b>2'586'700.00</b>	<b>2'846'894.65</b>	<b>2'791'171.45</b>
	Netto Aufwand		218'300.00		105'700.00		55'723.20
	<b>Gesamttotal</b>	<b>3'067'000.00</b>	<b>3'067'000.00</b>	<b>2'692'400.00</b>	<b>2'692'400.00</b>	<b>2'846'894.65</b>	<b>2'846'894.65</b>

# Investitionsrechnung

## Erläuterungen zu den Investitionsrechnungen

### 2

#### **BILDUNG** Kurz und bündig

Konto	Budget 2024	
2170.5040.04	670'000.00	<i>Sanierung Dach Schulhaus</i>

### 9

#### **FINANZEN UND STEUERN** Kurz und bündig

Konto	Budget 2024
-------	-------------

# Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)

Konto	Investitionsrechnung HRM2 PS Funktionale Gliederung IR HRM2 Schule	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
2	<b>BILDUNG</b>	670'000.00		56'000.00		55'792.60	6'600.00
	<b>Total</b>	670'000.00		56'000.00		55'792.60	6'600.00
	Netto Ausgaben		670'000.00		56'000.00		49'192.60
	<b>Gesamttotal</b>	670'000.00	670'000.00	56'000.00	56'000.00	55'792.60	55'792.60

## Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2024		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9630 Liegenschaften des Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00	0.00	25'496.55	0.00
9690 Mobilien und übrige Sachanlagen des Finanzvermögens	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Ausgaben / Einnahmen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>25'496.55</b>	<b>0.00</b>
<b>Nettoinvestitionen</b> Ausgabenüberschuss	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>25'496.55</b>
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>25'496.55</b>	<b>25'496.55</b>

**Anhang****Abschreibungen und Wertberichtigungen des Verwaltungsvermögens**

Funktion	Aufgabenbereich	Sachkonto	Budget 2024	Budget 2023	Rechnung 2022
2170	Schulliegenschaften	3300.30	17'400.00	17'400.00	17'406.64
		3300.40	56'100.00	55'800.00	61'279.42
		3300.60	1'200.00	1'200.00	1'162.60
<b>Total</b>			<b>74'700.00</b>	<b>74'400.00</b>	<b>79'848.66</b>
	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	33xx	74'700.00	74'400.00	79'848.66
	Wertberichtigungen Darlehen	364x	0.00	0.00	0.00
	Wertberichtigungen Beteiligungen	365x	0.00	0.00	0.00
	Abschreibungen Investitionsbeiträge	366x	0.00	0.00	0.00
<b>Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>			<b>74'700.00</b>	<b>74'400.00</b>	<b>79'848.66</b>

## Übersicht

Bezeichnung	Rechnung 2022	Budget aktualis. 2023	Budget 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027
<b>Kennzahlen</b>						
Einwohnerzahl	1'083	1'090	1'100	1'110	1'120	1'130
Schülerzahl	0	0	0	0	0	0
Steuerfuss	49%	49%	54%	54%	54%	54%
Teuerungsentwicklung (LIK)	3.30%	2.50%	2.20%	1.50%	1.20%	1.00%
<b>Zinsbelastungsquote</b>	<b>-0.70%</b>	<b>-0.70%</b>	<b>0.91%</b>	<b>1.61%</b>	<b>1.49%</b>	<b>1.47%</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>88.45%</b>	<b>87.87%</b>	<b>56.84%</b>	<b>45.51%</b>	<b>45.74%</b>	<b>46.42%</b>
<b>Investitionsanteil</b>	<b>1.98%</b>	<b>1.23%</b>	<b>18.32%</b>	<b>7.74%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.98%</b>
<b>Selbstfinanzierungsgrad</b>	<b>49.04%</b>	<b>-69.71%</b>	<b>-21.43%</b>	<b>-50.45%</b>		<b>392.42%</b>
<b>Zinsbelastungsanteil</b>	<b>-0.09%</b>	<b>-0.13%</b>	<b>0.32%</b>	<b>0.96%</b>	<b>1.05%</b>	<b>1.04%</b>
<b>Nettoverschuldungsquotient</b>	<b>-52.73%</b>	<b>-52.81%</b>	<b>-0.04%</b>	<b>22.32%</b>	<b>16.80%</b>	<b>11.52%</b>
<b>Nettoschuld I pro Einwohnerin/Einwohner</b>	<b>-805</b>	<b>-747</b>	<b>-1</b>	<b>338</b>	<b>253</b>	<b>173</b>
<b>Planerfolgsrechnung</b>						
Aufwand	2'846'895	2'799'704	3'067'000	3'071'163	3'089'641	3'108'317
Ertrag	2'791'171	2'702'698	2'848'700	2'857'821	3'101'452	3'144'307
<b>Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>-55'723</b>	<b>-97'006</b>	<b>-218'300</b>	<b>-213'342</b>	<b>11'811</b>	<b>35'990</b>
<b>Investitionsplanung</b>						
<b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen</b>						
Ausgaben		34'000	670'000	250'000	0	30'000
Einnahmen		0	0	0	0	0
<b>Nettoinvestitionen VV (-)</b>		<b>-34'000</b>	<b>-670'000</b>	<b>-250'000</b>	<b>0</b>	<b>-30'000</b>
- davon steuerfinanzierter Haushalt		-34'000	-670'000	-250'000	0	-30'000
- davon Eigenwirtschaftsbetriebe		0	0	0	0	0
<b>Investitionsrechnung Finanzvermögen</b>						
Ausgaben		0	0	45'000	30'000	0
Einnahmen		0	0	0	0	0
<b>Nettoinvestitionen FV (-)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-45'000</b>	<b>-30'000</b>	<b>0</b>
- davon in Grundstücke/Gebäude FV		0	0	-45'000	-30'000	0
- davon in Mobilien/übrige Sach-/immat. Anlagen FV		0	0	0	0	0
<b>Total Nettoinvestitionen VV und FV</b>		<b>-34'000</b>	<b>-670'000</b>	<b>-295'000</b>	<b>-30'000</b>	<b>-30'000</b>
<b>Plangeldflussrechnung</b>						
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cash Flow)		-23'700	-143'600	-126'115	92'046	117'725
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins VV		-34'000	-670'000	-250'000	0	-30'000
Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins FV		0	0	-45'000	-30'000	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		0	900'000	400'000	0	0
<b>Veränderung Flüssige Mittel (= Fonds)</b>		<b>-57'700</b>	<b>86'400</b>	<b>-21'115</b>	<b>62'046</b>	<b>87'725</b>
Stand flüssige Mittel per 1.1.		0	-57'700	28'700	7'585	69'631
Stand flüssige Mittel per 31.12.		-57'700	28'700	7'585	69'631	157'356
<b>Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel</b>		<b>-57'700</b>	<b>86'400</b>	<b>-21'115</b>	<b>62'046</b>	<b>87'725</b>
<b>Planbilanz</b>						
<b>Aktiven</b>	<b>2'048'723</b>	<b>1'951'717</b>	<b>2'633'417</b>	<b>2'820'075</b>	<b>2'831'886</b>	<b>2'867'876</b>
Finanzvermögen	1'108'596	1'050'896	1'137'296	1'161'181	1'253'227	1'340'952
Verwaltungsvermögen	940'127	900'821	1'496'121	1'658'894	1'578'659	1'526'924
- Steuerfinanzierter Haushalt	940'127	900'821	1'496'121	1'658'894	1'578'659	1'526'924
- Eigenwirtschaftsbetriebe	0	0	0	0	0	0
<b>Passiven</b>	<b>2'048'723</b>	<b>1'951'717</b>	<b>2'633'417</b>	<b>2'820'075</b>	<b>2'831'886</b>	<b>2'867'876</b>
Fremdkapital	236'703	236'703	1'136'703	1'536'703	1'536'703	1'536'703
- Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	900'000	1'300'000	1'300'000	1'300'000
- Übriges Fremdkapital	236'703	236'703	236'703	236'703	236'703	236'703
Eigenkapital	1'812'020	1'715'014	1'496'714	1'283'372	1'295'183	1'331'173
- Zweckgebundenes Eigenkapital	0	0	0	0	0	0
- Zweckfreies Eigenkapital	1'812'020	1'715'014	1'496'714	1'283'372	1'295'183	1'331'173
<b>Allgemeine Gemeindesteuern</b>						
Steuerertrag (netto) ohne Personalsteuern und Wertberichtigungen	1'649'071	1'535'800	1'668'200	1'676'300	1'681'700	1'692'500

## Finanzierung

SG	Bezeichnung	Budget aktualis. 2023	Budget 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027
+/-	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-97'006	-218'300	-213'342	11'811	35'990
+/-	Eigenwirtschaftsbetriebe, Einlagen (+) / Entnahmen (-) SpF	0	0	0	0	0
+	Abschreibungen und Wertberichtigungen VV	73'306	74'700	87'227	80'235	81'735
+	Einlagen in Fonds	0	0	0	0	0
-	Entnahmen aus Fonds	0	0	0	0	0
+	Einlagen in das Eigenkapital	0	0	0	0	0
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0	0	0	0	0
<b>Selbstfinanzierung</b>		<b>-23'700</b>	<b>-143'600</b>	<b>-126'115</b>	<b>92'046</b>	<b>117'725</b>
./.	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	34'000	670'000	250'000	0	30'000
<b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>		<b>-57'700</b>	<b>-813'600</b>	<b>-376'115</b>	<b>92'046</b>	<b>87'725</b>
<b>Selbstfinanzierungsgrad (in %)</b>		<b>-69.71%</b>	<b>-21.43%</b>	<b>-50.45%</b>		<b>392.42%</b>
<b>Bereinigung Veränderungen Fonds</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung der Nettoverschuldung</b>		<b>-57'700</b>	<b>-813'600</b>	<b>-376'115</b>	<b>92'046</b>	<b>87'725</b>
<b>Kontrolle</b>						
	Veränderung der Nettoschuld I gemäss Finanzkennzahlen	-57'700	-813'600	-376'115	92'046	87'725
	Abweichung	0	0	0	0	0

## Planerfolgsrechnung: Gestufter Erfolgsausweis

SG	Bezeichnung	Rechnung 2022	Budget 2023	Budget aktualis. 2023	Budget 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027
30	Personalaufwand	1'217'497.95	1'150'100	1'258'100	1'412'200	1'428'174	1'441'135	1'452'061
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	387'584.79	431'200	431'200	464'700	420'841	425'819	430'014
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	79'848.66	74'400	73'306	74'700	87'227	80'235	81'735
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0	0	0	0	0	0
36	Transferaufwand	1'153'053.20	1'025'100	1'025'100	1'056'400	1'056'400	1'056'400	1'056'400
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0	0	0	0	0
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>2'837'984.60</b>	<b>2'680'800</b>	<b>2'787'706</b>	<b>3'008'000</b>	<b>2'992'642</b>	<b>3'003'589</b>	<b>3'020'210</b>
40	Fiskalertrag	1'653'394.20	1'426'200	1'541'800	1'674'200	1'682'300	1'687'700	1'698'500
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0	0	0	0	0	0
42	Entgelte	216'776.55	209'600	209'600	171'000	171'000	171'000	171'000
43	Übrige Erträge	960.00	1'000	1'000	1'500	1'500	1'500	1'500
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0.00	0	0	0	0	0	0
46	Transferertrag	877'396.40	923'300	923'300	973'700	973'700	1'209'400	1'239'400
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0	0	0	0	0
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>2'748'527.15</b>	<b>2'560'100</b>	<b>2'675'700</b>	<b>2'820'400</b>	<b>2'828'500</b>	<b>3'069'600</b>	<b>3'110'400</b>
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>-89'457.45</b>	<b>-120'700</b>	<b>-112'006</b>	<b>-187'600</b>	<b>-164'142</b>	<b>66'011</b>	<b>90'190</b>
34	Finanzaufwand	7'633.95	8'600	8'600	54'000	72'500	77'500	77'500
44	Finanzertrag	41'368.20	23'600	23'600	23'300	23'300	23'300	23'300
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>		<b>33'734.25</b>	<b>15'000</b>	<b>15'000</b>	<b>-30'700</b>	<b>-49'200</b>	<b>-54'200</b>	<b>-54'200</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>-55'723.20</b>	<b>-105'700</b>	<b>-97'006</b>	<b>-218'300</b>	<b>-213'342</b>	<b>11'811</b>	<b>35'990</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0	0	0	0	0	0
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0	0	0	0	0	0
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Interne Verrechnungen</b>								
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'276.10	3'000	3'398	5'000	6'021	8'552	10'607
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'276.10	3'000	3'398	5'000	6'021	8'552	10'607
<b>Saldo</b>		<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Aufwand</b>		<b>2'846'894.65</b>	<b>2'692'400</b>	<b>2'799'704</b>	<b>3'067'000</b>	<b>3'071'163</b>	<b>3'089'641</b>	<b>3'108'317</b>
<b>Total Ertrag</b>		<b>2'791'171.45</b>	<b>2'586'700</b>	<b>2'702'698</b>	<b>2'848'700</b>	<b>2'857'821</b>	<b>3'101'452</b>	<b>3'144'307</b>
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>		<b>-55'723.20</b>	<b>-105'700</b>	<b>-97'006</b>	<b>-218'300</b>	<b>-213'342</b>	<b>11'811</b>	<b>35'990</b>

## Investitionsplan

E	Fkt.	Sachkonto	Bezeichnung Investitionsvorhaben	Prio.	im Bau					später	Total	B
					2022	2023	2024	2025	2026			
<b>Zusammenfassung</b>												
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>												
			Investitionen des steuerfinanzierten Haushalts	0	34'000	670'000	250'000	0	30'000	0	984'000	
			Investitionen der Eigenwirtschaftsbetriebe	0	0	0	0	0	0	0	0	
			<b>Für Planung massgebende Investitionssummen</b>	<b>0</b>	<b>34'000</b>	<b>670'000</b>	<b>250'000</b>	<b>0</b>	<b>30'000</b>	<b>0</b>	<b>984'000</b>	
<b>Nettoinvestitionen Sach- und immaterielle Anlagen Finanzvermögen</b>												
			davon Nettoinvestitionen in Grundstücke und Gebäude FV	0	0	0	45'000	30'000	0	80'000	155'000	
			davon Nettoinvestitionen in Mobilien und übrige Sach-/immaterielle Anlagen FV	0	0	0	0	0	0	0	0	
			<b>Für Planung massgebende Investitionssummen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45'000</b>	<b>30'000</b>	<b>0</b>	<b>80'000</b>	<b>155'000</b>	
			<b>Total Nettoinvestitionen (Finanz- und Verwaltungsvermögen)</b>	<b>0</b>	<b>34'000</b>	<b>670'000</b>	<b>295'000</b>	<b>30'000</b>	<b>30'000</b>	<b>80'000</b>	<b>1'139'000</b>	





## Antrag

Die Schulpflege beantragt der Gemeindeversammlung,

1. Das Budget 2024 der Primarschulgemeinde Oberembrach zu genehmigen;
2. Den Steuerfuss auf neu 54 % (Vorjahr 49 %) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

<b>Erfolgsrechnung</b>	Gesamtaufwand	Fr.	3'067'000.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	1'296'200.00
	<b>Zu deckender Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>-1'770'800.00</b>

<b>Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen</b>	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	670'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>670'000.00</b>

<b>Investitionsrechnung Fi- nanzvermögen</b>	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>-</b>

**Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)** Fr. **2'875'000.00**

**Steuerfuss** **54%**

<b>Erfolgsrechnung</b>	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-1'770'800.00
	Steuerertrag bei 54 %	Fr.	1'552'500.00
	<b>Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>Fr.</b>	<b>-218'300.00</b>

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Oberembrach, 6. November 2023

### NAMENS DER PRIMARSCHULPFLEGE

sig. Beatrice Selz  
Primarschulpflegepräsidentin

sig. Barbara Schweizer  
Leitung Schulverwaltung

### 3. Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

---

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Primarschule von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an die Primarschulpflege. Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung eingereicht werden, beantwortet die Primarschulpflege spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

\*\*\* Ende des geschäftlichen Teils \*\*\*

### Rechtsmittelbelehrungen

---

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlungen kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)

*Der Rekurs in Stimmrechtssachen gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt insbesondere voraus, dass diese bereits in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).*

- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.