

Gemeindeversammlung

Einladung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Kappel am Albis werden eingeladen zur Gemeindeversammlung

Freitag, 28. November 2025, 20:00 Uhr

Gemeindesaal, 8926 Kappel am Albis

(Im Anschluss an die Versammlung der Sekundarschule Hausen am Albis - Beginn 19:00 Uhr und im Anschluss an die Versammlung der Evang.-Reformierten Kirchgemeinde.)

zur Behandlung folgender Geschäfte:

Politische Gemeinde

- 1. Budget 2026**
- 2. Festsetzung Steuerfuss 2026**
- 3. Verpflichtungskredit für die Schulraumerweiterung der Schulanlage Tömlimatt von CHF 900'000.00**

Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes (GG) sind vor der Gemeindeversammlung der betreffenden Gemeindevorsteherschaft schriftlich einzureichen.

Die vollständigen **Akten** liegen zwei Wochen vor der Versammlung während den Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Der Beleuchtende Bericht mit den vollständigen Akten kann ab Montag, 10. November 2025, auf der Homepage www.kappel-am-albis.ch heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung unter gemeinde@kappel-am-albis.ch oder Tel. 044 764 83 60 bestellt werden.

Im Auftrag der Behörde
Gemeindeverwaltung Kappel am Albis

Geschäft 1

Genehmigung Budget 2026 und Festsetzung Steuerfuss 2026

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie möge beschliessen:

- 1. Das Budget der Politischen Gemeinde für das Jahr 2026 wird genehmigt**
- 2. Der Steuerfuss wird für das Jahr 2026 unverändert auf 80 % festgesetzt.**

Bericht des Gemeindevorstands

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung vom Budget 2026 zeigt einen Gesamtaufwand von CHF 8'916'390.00 und einen Ertrag ohne ordentliche Steuern vom Rechnungsjahr von CHF 4'485'800.00, sodass ein durch Steuern zu deckender Aufwandüberschuss von CHF 4'430'590.00 verbleibt. Bei einem mutmasslichen 100 %-igen Steuerertrag von CHF 4.096 Mio. wird zur Deckung des Aufwandüberschusses ein Steuerfuss von 80 % (Vorjahr 80 %) erhoben. Dies entspricht einem Steuerertrag von CHF 3'276'800.00. Der daraus resultierende Aufwandüberschuss von CHF 1'153'790.00 wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Im Budget 2026 sind Abschreibungen im Verwaltungsvermögen von CHF 327'800 enthalten. Die Selbstfinanzierung aus der Erfolgsrechnung beträgt CHF -880'620.00.

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung 2026 ist mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1'153'790.00 um CHF 767'290.00 schlechter im Vergleich zum Vorjahresbudget, wo mit einem Aufwandsüberschuss von CHF 386'500.00 gerechnet wurde. Die detaillierten Abweichungsbegründungen werden im Budget unter Erläuterungen zur Erfolgsrechnung dargestellt.

Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen weist bei Gesamtausgaben von CHF 2'740'000.00 und Gesamteinnahmen von CHF 30'000.00 Nettoinvestitionen von CHF 2'710'000.00 aus.

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen können nicht durch die Selbstfinanzierung aus der Erfolgsrechnung gedeckt werden, da diese mit CHF 126'300.00 negativ ist.

Auszüge aus dem Budget 2026 der Politischen Gemeinde

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG	Seite 3-9
FINANZIERUNG	Seite 10-11
HAUSHALTSGLEICHGEWICHT	Seite 12-13
ERFOLGSRECHNUNG - GESTUFTER ERFOLGSAUSWEIS	Seite 14
ERFOLGSRECHNUNG – HAUPTAUFGABENBEREICHE	Seite 15
INVESTITIONSRECHNUNG - EINZELKONTEN	Seite 16-19
ANTRAG DES GEMEINDERATS	Seite 20
ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION	Seite 21-22

Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung	Begründung
Interne Zinsen				
Der Zinssatz für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt gemäss GR-Beschluss Nr. 2025-111 vom 25.08.2025 1.5 % . Verzinst wird der Wert Anfang Jahr.				
Verzinst werden				
a) die Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber Sonderrechnungen,				
b) die Guthaben und Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber Spezial- und Vorfinanzierungen der Eigenwirtschaftsbetriebe,				
c) die Liegenschaften des Finanzvermögens,				
ALLGEMEINE VERWALTUNG				
0	Der Nettoaufwand im Bereich Allgemeine Verwaltung liegt CHF 162'560 bzw. 18% über dem Vorjahresbudget.			
0110 Legislative				
3130.00 Dienstleistungen Dritter		10'000.00	-10'000.00	Fachberatung Finanzplanung im Konto 3132 gemäss Gemeindeamt Zürich (GAZ)
3132.00 Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.	23'200.00	10'000.00	13'200.00	siehe oben
0210 Finanz- und Steuerverwaltung				
3118.00 Anschaffung immaterielle Anlagen		19'000.00	-19'000.00	neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ
3130.00 Dienstleistungen Dritter	58'100.00	14'000.00	44'100.00	dito GAZ
3133.00 Informatik-Nutzungsaufwand	85'990.00	45'000.00	40'990.00	siehe oben, sowie Kostensteigerung Nutzung IT
3611.00 Entschädigungen an Kantone und Konkordate		17'000.00	-17'000.00	Zunahme Personalaufwand generiert Mehreinnahmen
0220 Allgemeine Dienste, übrige				

3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	329'000.00	303'700.00	25'300.00	Neuanstellungen inkl. teilw. Neuorganisation Abteilungen
3130.00	Dienstleistungen Dritter	102'200.00	40'000.00	62'200.00	neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ sowie Kostensteigerung DL IT
3133.00	Informatik-Nutzungsaufwand	80'220.00	45'000.00	35'220.00	neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ sowie Kostensteigerung Nutzung IT
3320.90	Planmässige Abschreibungen übrige immaterielle Anlagen	9'000.00	20'100.00	-11'100.00	Wechsel elektr. Geschäftsverwaltung (CMI) - Verkürzung Abschreibung
4260.00	Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter	-70'000.00	-95'000.00	25'000.00	Annahme Bauabrechnungen, etc. aufgrund Vorjahre
4910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	-200'000.00	-166'000.00	-34'000.00	Zunahme Personalaufwand generiert Mehreinnahmen

0290 Verwaltungsliegenschaften, n.a.g.

3144.00	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	10'300.00	37'000.00	-26'700.00	Tiefere Unterhaltskosten geplant
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	44'100.00	19'700.00	24'400.00	Höhere Investitionen lösen höhere Abschreibungen aus
4472.00	Vergütung für Benützungen Liegenschaften VV	-25'000.00	-13'000.00	-12'000.00	Benützung Gemeindesaal, Hochrechnung Juli 2025

ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT

1

Der Nettoaufwand im Bereich Öffentliche Ordnung und Sicherheit liegt CHF 35'450 bzw. 10% über dem Vorjahresbudget

1400 Allgemeines Rechtswesen (allgemein)

3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	57'500.00	95'900.00	-38'400.00	Gemäss Budget KESB, BB, Zivilstandesamt
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	59'500.00	46'900.00	12'600.00	Zunahme Anteil Personalaufwand

1500 Feuerwehr

3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	51'000.00	25'000.00	26'000.00	Annahme mehr Einsätze insbes. Wassereignisse
3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	40'000.00	10'000.00	30'000.00	Feuerwehreinsätze / Materialwart / TLF gem. Basis 2024

BILDUNG

2

Der Nettoaufwand im Bildung liegt CHF 57'100 bzw. 2% über dem Vorjahresbudget.

2110	Kindergarten				
3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate	243'700.00	272'500.00	-28'800.00	Rotationsgewinn
2120	Primarstufe				
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	53'800.00	42'400.00	11'400.00	Stufenanstieg, Pensenneuberechnung
3020.00	Löhne der Lehrpersonen	127'400.00	103'300.00	24'100.00	Stufenanstieg, Pensenneuberechnung
3119.00	Anschaffung übrige nicht aktivierbare Anlagen		25'500.00	-25'500.00	keine Anschaffungen
3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate	988'900.00	949'600.00	39'300.00	Rotationsgewinn
2170	Schulliegenschaften				
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	180'000.00	167'000.00	13'000.00	Neuanstellung und Pensumerhöhung
3140.00	Unterhalt an Grundstücken	11'000.00	28'000.00	-17'000.00	Tiefere Unterhaltskosten geplant
3151.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	29'500.00	12'000.00	17'500.00	Ersatz Fallschutz Spielplatz SH
3300.40	Planmässige Abschreibungen Hochbauten VV	103'000.00	46'300.00	56'700.00	Höhere Investitionen lösen höhere Abschreibungen aus
3300.60	Planmässige Abschreibungen Mobilien VV		13'100.00	-13'100.00	keine
2180	Tagesbetreuung				
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	146'100.00	175'700.00	-29'600.00	Mutationsgewinn, weniger Stellenprozente
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-174'300.00	-186'800.00	12'500.00	weniger Nachmittagsbetreuung
2190	Schulleitung				
3000.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder an Behörden und Kommissionen	34'700.00	46'500.00	-11'800.00	kürzere Sitzungen
3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate	121'300.00	108'400.00	12'900.00	Erhöhung Stellenprozente SL
3632.00	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände		30'000.00	-30'000.00	in Abklärung, wird nachgereicht
2192	Volksschule Sonstiges				
3010.00	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	57'500.00	69'500.00	-12'000.00	Mutationsgewinn, neue Pensenneuberechnung
3130.00	Dienstleistungen Dritter	104'800.00	20'900.00	83'900.00	neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ verschoben aus 2200.3170
3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen		15'800.00	-15'800.00	neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ neu im Konto 2192.3133
3632.00	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände	85'600.00	69'000.00	16'600.00	1 Lektion Psychomotorik zusätzlich
2200	Sonderschulen				
3170.00	Reisekosten und Spesen		36'600.00	-36'600.00	neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ verschoben ins 2192.3130
3632.00	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände		10'000.00	-10'000.00	Rückzahlung anstatt Beitrag erwartet, Kto. 2200.4612 siehe oben
4612.00	Entschädigungen von Gemeinden und Zweckverbänden	-12'400.00	-2'200.00	-10'200.00	

3

KULTUR, SPORT UND FREIZEIT

Der Nettoaufwand im Bereich Kultur, Sport und Freizeit liegt CHF 10'100 bzw. 11% über dem Vorjahresbudget.

3120

Denkmalpflege und Heimatschutz

3132.00

Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw.

15'000.00

25'000.00

-10'000.00

Denkmalwerkstatt; gemäss Hochrechnung Juli 2025

GESUNDHEIT

4

Der Nettoaufwand im Bereich Gesundheit liegt CHF 148'690 bzw. 37% über dem Vorjahresbudget.

4125

Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime

3632.40

Beiträge an Gemeinden (als beauftragte Leistungserbringer) für Leistungen der Langzeitpflege

160'000.00

50'000.00

110'000.00

Gemäss Hochrechnung Juli 2025

3634.00

Beiträge an öffentliche Unternehmungen

30'000.00

-30'000.00

neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ

3635.40

Beiträge an private Unternehmungen (als beauftragte Leistungserbringer) für Leistungen der Langzeitpflege

80'000.00

-80'000.00

neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ

3635.46

Beiträge an private U. (als übrige Leistungserbringer) für Leistungen der Langzeitpflege

60'000.00

60'000.00

neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ

Gemäss Hochrechnung Juli 2025

3636.46

Beiträge an priv. Org. ohne Erwerbszweck (als übrige Erbringer) für Leistungen der Langzeitpflege

55'000.00

55'000.00

neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ

Gemäss Hochrechnung Juli 2025

3637.00

Beiträge an private Haushalte

12'000.00

-12'000.00

neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ

4210

Ambulante Krankenpflege

3614.00

Entschädigungen an öffentliche Unternehmungen

30'000.00

-30'000.00

neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ

neu Kt. 4215.3635.50

4215

Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)

3635.50

Beiträge an private Unternehmungen für Pflegeleistungen der ambulanten Krankenpflege

30'000.00

150'000.00

-120'000.00

siehe Konto 4210.3614

3635.54

Beiträge an private Unternehmen (nichtpfl. Leistungen)

10'000.00

-10'000.00

neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ

neu Kt. 4215.3636.54

3635.56

Beiträge an private U. (als übrige Leistungserbringer) für ambulante Krankenpfl. (Spitex)

73'000.00

73'000.00

neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ

gemäss Hochrechnung Juli 2025

3636.50	Beiträge an priv. Org. ohne Erwerbszweck (als beauftr. Leistungserbr.) amb. K-pflege (Spitex)	125'000.00	125'000.00	neue Kontierungsrichtlinien gemäss GAZ gemäss Hochrechnung Juli 2025
---------	---	------------	------------	---

SOZIALE SICHERHEIT

5

Der Nettoaufwand im Bereich Soziale Sicherheit liegt CHF 272'850 bzw. 53% über dem Vorjahresbudget.

5120 Prämienverbilligungen

3634.00	Beiträge an öffentliche Unternehmungen	70'000.00	50'000.00	20'000.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen
3635.10	Beiträge an KK für Sozialhilfebeziehende	20'000.00	8'000.00	12'000.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen
4634.00	Beiträge von öffentl. Unternemungen		-10'000.00	10'000.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen
4637.10	Rückerstattungen von KK-Prämienübernahmen	-60'000.00	-40'000.00	-20'000.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen

5220 Ergänzungsleistungen IV

3637.20	Ergänzungsleistungen zur IV	90'000.00	60'000.00	30'000.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen
4631.00	Staatsbeiträge	-65'100.00	-50'000.00	-15'100.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen

5320 Ergänzungsleistungen AHV

3637.21	Ergänzungsleistungen zur AHV	294'000.00	231'700.00	62'300.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen
4631.00	Staatsbeiträge	-211'400.00	-174'000.00	-37'400.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen

5450 Leistungen an Familien

3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	15'000.00	15'000.00	gemäss Anschlussvertrag Berufsbeistandschaft
3637.00	Beiträge an private Haushalte	30'000.00	20'000.00	Gemäss Erfahrungswerte Vorjahre

5720 Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe

3612.00	Entschädigungen an Gemeinden und Zweckverbände	25'000.00	25'000.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen
3637.30	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an schweizerische Staatsangehörige ohne Kostenersatz	102'000.00	80'000.00	Gemäss Berechnung Basis SR 2024
3637.35	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an ausländische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	32'000.00	20'000.00	Gemäss Budget Affoltern a. A. / aktuelle Fallzahlen
4631.35	Kostenerstattungen des Kantons für schweizerische Staatsangehörige mit vollem Kostenersatz	-30'000.00	-20'000.00	Gemäss Berechnung Basis SR 2024

5730 Asylwesen

3130.00	Dienstleistungen Dritter	205'000.00	180'000.00	25'000.00	Gemäss Berechnung Basis SR 2024
3614.00	Entschädigungen an öffentliche Unternehmungen		37'000.00	-37'000.00	keine Kosten
3637.00	Beiträge an private Haushalte	125'000.00	90'000.00	35'000.00	Gemäss Berechnung Basis SR 2024

3637.03	Beiträge an private Haushalte, Schutzbedürftige S	15'000.00	15'000.00	Gemäss Berechnung Basis SR 2024
4631.00	Staatsbeiträge	-230'000.00	-295'000.00	65'000.00
5790	Fürsorge, übriges			Gemäss Berechnung Basis SR 2024
4631.00	Staatsbeiträge	-115'000.00	-137'000.00	22'000.00

6

VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG

Der Nettoaufwand im Bereich Verkehr und Nachrichtenübermittlung liegt - CHF 1'960 bzw. -1% unter dem Vorjahresbudget.

6150 Gemeindestrassen

3141.00	Unterhalt Strassen/Verkehrswege	70'000.00	80'000.00	-10'000.00	Annahme tiefere Unterhaltskosten
3300.10	Planmässige Abschreibungen Strassen/Verkehrswege VV	78'100.00	89'200.00	-11'100.00	Tiefere Investitionen lösen tiefere Abschreibungen aus

7

UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG

Der Nettoaufwand im Bereich Umweltschutz und Raumordnung liegt CHF 3'000 bzw. 6% über dem Vorjahresbudget

7201 Abwasserbeseitigung [Gemeindebetrieb]

3300.30	Planmässige Abschreibungen übrige Tiefbauten VV	33'600.00	4'400.00	29'200.00	Höhere Investitionen lösen höhere Abschreibungen aus
3660.40	Planmässige Abschreibungen Investitionsbeiträge öffentl. Unternehmen	14'000.00	24'000.00	-10'000.00	Tiefere Investitionen lösen tiefere Abschreibungen aus
3910.00	Interne Verrechnung von Dienstleistungen	77'400.00	61'000.00	16'400.00	Zunahme Anteil Personalaufwand
4510.00	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen des EK	-57'500.00	-1'300.00	-56'200.00	Höhere Entnahme aufgrund grösserem Aufwand

7301 Abfallwirtschaft [Gemeindebetrieb]

3510.00	Einlage in Spezialfinanzierung im EK	1'970.00	12'800.00	-10'830.00	Betriebsergebnis wird positiv, jedoch tiefer als Vorjahr
4240.00	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-85'000.00	-98'500.00	13'500.00	Gemäss Berechnung Basis SR 2024

Der Nettoertrag im Bereich Steuern liegt - CHF 489'450 bzw. -8% unter dem Vorjahresbudget.

9100	Allgemeine Gemeindesteuern				
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	20'000.00	7'000.00	13'000.00	Annahme höhere Verluste gemäss Vorjahre
4000.00	Einkommenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr	-2'830'000.00	-2'770'000.00	-60'000.00	Gemäss aktuellen Steuerzahlen
4000.10	Einkommenssteuern natürliche Personen früherer Jahre	-592'000.00	-551'000.00	-41'000.00	Gemäss Durchschnitt der letzten Jahre
4000.50	Passive Steuerausscheidungen Einkommenssteuern natürliche Personen	31'000.00	-45'000.00	76'000.00	Gemäss Durchschnitt der letzten Jahre
4001.50	Passive Steuerausscheidungen Vermögenssteuer natürliche Personen	10'000.00	-7'000.00	17'000.00	Gemäss Durchschnitt der letzten Jahre
4001.00	Vermögenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr	-409'000.00	-398'000.00	-11'000.00	Gemäss aktuellen Steuerzahlen
4001.10	Vermögenssteuer natürliche Personen frühere Jahre	-111'000.00	-97'000.00	-14'000.00	Gemäss aktuellen Steuerzahlen
4002.00	Quellensteuern natürliche Personen	-91'000.00	-65'100.00	-25'900.00	Gemäss Durchschnitt der letzten Jahre
4010.10	Gewinnsteuern juristische Personen frühere Jahre	-40'000.00	-26'000.00	-14'000.00	Annahme höhere Gewinne gemäss Vorjahre
9101	Sondersteuern				
4022.00	Grundstückgewinnsteuern	-700'000.00	-450'000.00	-250'000.00	Annahme aufgrund laufender Fälle
9300	Finanz- und Lastenausgleich				
3632.00	Beiträge an Gemeinden und Zweckverbände	42'600.00	137'300.00	-94'700.00	Anteil Ressourcenausgleich an Sek. Hausen a. A.
4621.50	Ressourcenausgleichsbeiträge	-197'400.00	-636'700.00	439'300.00	Tieferer Ressourcenausgleich gem. Steuerkraft 2024
4621.61	Demografische Sonderlastenausgleichsbeiträge	-280'100.00	-311'300.00	31'200.00	Tieferer demografischer Sonderlastenausgleich
9610	Zinsen				
4401.00	Zinsen Forderungen und Kontokorrente (ohne Steuern)		-30'000.00	30'000.00	zur Zeit keine Festgeld-Anlagen
4401.10	Zinsen auf Steuerforderungen	-20'000.00	-10'000.00	-10'000.00	Annahme höhere Zinseinnahmen gemäss Vorjahre
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens				
3940.00	Interne Verrechnung von kalkulatorischen Zinsen und Finanzaufwand	68'500.00	80'000.00	-11'500.00	Rückgang der Verzinsung um 0.25% Punkte
4430.00	Pacht- und Mietzinse Liegenschaften FV	-97'800.00	-109'000.00	11'200.00	gemäss aktuellem Mieterspiegel
9999	Abschluss				
9001.00	Aufwandüberschuss	-1'153'790.00	-386'500.00	-767'290.00	Höherer Aufwandüberschuss als im Vorjahr gemäss Begründungen

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt Budget 2026	Allgemeiner Haushalt Budget 2026	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget 2026
+ Ertragsüberschuss	0	0	-
- Aufwandüberschuss	1'153'790	1'153'790	-
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	1'970
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	57'500
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	327'800	272'200	55'600
- Ertrag aus Aufwertungen	0	0	0
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	2'870	900	0
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	57'500	0	0
+ Einlagen in das Eigenkapital	0	0	0
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0	0	0
Selbstfinanzierung	-880'620	-880'690	70
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	2'710'000	2'440'000	270'000
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-3'590'620	-3'320'690	-269'930
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	-32%	-36%	0%

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.

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

Finanzierung

Finanzierung - Eigenwirtschaftsbetriebe	Total alle EWB Budget 2026	Abwasser Budget 2026	Abfall Budget 2026
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	1'970	0	1'970
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	57'500	57'500	0
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	55'600	55'600	0
- Ertrag aus Aufwertungen	0	0	0
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0	0	0
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0	0	0
+ Einlagen in das Eigenkapital	0	0	0
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0	0	0
Selbstfinanzierung	70	-1'900	1'970
- Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	270'000	220'000	50'000
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-269'930	-221'900	-48'030
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	0%	-1%	4%

Haushaltsgleichgewicht

Ausgleich des Budgets

Regel: Der Gemeindesteueraufwand wird grundsätzlich so festgesetzt, dass die Erfolgsrechnung des Budgets ausgeglichen ist (§ 92 Abs. 1 GG).

Jahresergebnis Erfolgsrechnung	Aufwandüberschuss (-) / Ertragsüberschuss (+) gemäss Budget	-1'153'790.00
--------------------------------	---	---------------

Zulässiger Aufwandüberschuss

Regel: Pro Jahr darf ein Aufwandüberschuss in der Höhe der budgetierten Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen zuzüglich 3% des Steuerertrags budgetiert werden (§ 92 Abs. 2 GG).

Ist das Finanzvermögen grösser als das Fremdkapital [Nettovermögen], darf von Abs. 2 abgewichen und bis zur Höhe der Differenz ein Aufwandüberschuss budgetiert werden (§ 92 Abs. 3 GG).

Falls Einlagen in die Vorfinanzierungen (§ 90 Abs. 3 GG) oder in die Reserve (§ 123 Abs. 2 GG) budgetiert werden, darf im Budget kein Aufwandüberschuss resultieren.

Finanzvermögen per 31.12.2024	14'044'148.00
./. Fremdkapital per 31.12.2024	3'066'183.00
= Nettovermögen (+) / Nettoschuld (-) per 31.12.2024	10'977'965.00

Ist das Finanzvermögen grösser als das Fremdkapital (Nettovermögen) darf ein Aufwandüberschuss in gleicher Höhe budgetiert werden.

Zulässiger Aufwandüberschuss bei einem Nettovermögen	10'977'965.00
---	----------------------

Ist das Finanzvermögen kleiner als das Fremdkapital (Nettoschuld) darf ein Aufwandüberschuss in der Höhe der Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen des allgemeinen Haushalts zuzüglich 3 % vom Steuerertrag des Rechnungsjahres budgetiert werden.

Abschreibungen allgemeiner Haushalt	272'200.00
3 % vom Steuerertrag Rechnungsjahr	98'304.00

Zulässiger Aufwandüberschuss bei einer Nettoschuld	370'504.00
---	-------------------

	Funktion	Sachkonto	
Einlagen in Vorfinanzierungen	xxxx	3893.xx	0.00
Einlagen in finanzpolitische Reserve	9900	3894.xx	0.00

Kennzahlen

Regel: Zur Beurteilung der Veränderung des Eigenkapitals, der Zinsbelastung und der Investitionen werden nachfolgende Kennzahlen ausgewiesen (§ 94 GG).

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur der Gemeinde. Sie zeigt, zu welchem Anteil die Aktiven selber finanziert sind.

Richtwerte
> 25 % genügend
< 25 % ungenügend

Ein höheres Eigenkapital bedeutet mehr Handlungsspielraum der Gemeinde und eine bessere Bonität gegenüber den Kreditgebern.

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Ø
82%	88%	79%	78%	82%	82%	80%	79%	78%	77%	80%

Zinsbelastungsquote

Die Zinsbelastungsquote informiert über das Verhältnis der Zinsen zum laufenden Ertrag. Sie zeigt, wie gut die Gemeinde ihre Verpflichtungen gegenüber den Kreditgebern erfüllen kann. Die Tragbarkeitsberechnung erfolgt zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 5 %.

Richtwerte
< 5 % genügend
> 5 % ungenügend

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Ø
-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%

Investitionsanteil

Der Investitionsanteil zeigt das Ausmass der Investitionstätigkeit an. Er gibt an, welcher Anteil der gesamten Ausgaben einer Gemeinde für Investitionen in die Infrastruktur eingesetzt wird.

Richtwerte
> 10 % genügend
< 10 % ungenügend

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Ø
25%	5%	10%	7%	3%	15%	25%	5%	1%	1%	10%

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
30 Personalaufwand		2'115'310	2'067'550	1'917'811.70
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand		1'829'910	1'681'000	1'616'495.48
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen		313'800	223'700	238'846.45
35 Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds		2'870	13'800	3'852.00
36 Transferaufwand		4'205'100	3'957'550	3'935'834.28
37 Durchlaufende Beiträge		0	0	0.00
<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>		8'466'990	7'943'600	7'712'839.91
40 Fiskalertrag		4'824'900	4'531'100	5'500'933.48
41 Regalien und Konzessionen		0	1'800	0.00
42 Entgelte		662'700	719'200	661'920.13
43 Übrige Erträge		3'800	3'900	5'921.70
45 Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds		57'500	1'300	45'141.13
46 Transferertrag		1'612'900	2'134'100	1'857'455.23
47 Durchlaufende Beiträge		0	0	0.00
<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>		7'161'800	7'391'400	8'071'371.67
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		-1'305'190	-552'200	358'531.76
34 Finanzaufwand		47'700	54'200	51'354.01
44 Finanzertrag		199'100	219'900	253'828.30
Ergebnis aus Finanzierung		151'400	165'700	202'474.29
Operatives Ergebnis		-1'153'790	-386'500	561'006.05
38 Ausserordentlicher Aufwand		0	0	0.00
48 Ausserordentlicher Ertrag		0	0	0.00
Ausserordentliches Ergebnis		0	0	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-1'153'790	-386'500	561'006.05
39 Interne Verrechnungen: Aufwand		401'700	350'400	351'460.10
49 Interne Verrechnungen: Ertrag		401'700	350'400	351'460.10
Total Aufwand		8'916'390	8'348'200	8'115'654.02
Total Ertrag		7'762'600	7'961'700	8'676'660.07

Erfolgsrechnung

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)	Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung Nettoergebnis	1'571'010	508'200 1'062'810	1'392'850	492'600 900'250	1'655'147.70	523'336.45 1'131'811.25
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit Nettoergebnis	448'750	49'700 399'050	419'200	59'500 359'700	394'027.41	57'822.82 336'204.59
2 Bildung Nettoergebnis	3'674'600	215'200 3'459'400	3'620'200	217'900 3'402'300	3'082'570.55	250'928.35 2'831'642.20
3 Kultur, Sport und Freizeit Nettoergebnis	85'700	85'700	96'300	500 95'800	72'929.60	2'410.60 70'519.00
4 Gesundheit Nettoergebnis	546'940	546'940	398'250	398'250	452'677.53	452'677.53
5 Soziale Sicherheit Nettoergebnis	1'509'900	723'600 786'300	1'270'750	757'300 513'450	1'408'508.77	652'031.65 756'477.12
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung Nettoergebnis	349'390	174'500 174'890	348'350	171'500 176'850	286'152.79	168'732.03 117'420.76
7 Umweltschutz und Raumordnung Nettoergebnis	450'100	397'600 52'500	410'500	361'000 49'500	400'114.36	354'551.49 45'562.87
8 Volkswirtschaft Nettoergebnis	47'400	172'300 124'900	47'550	165'300 117'750	48'049.85	166'771.70 118'721.85
9 Finanzen und Steuern Nettoergebnis	232'600	5'521'500 5'288'900	344'250	5'736'100 5'391'850	307'771.46	6'500'074.98 6'192'303.52
Total Aufwand / Ertrag	8'916'390	7'762'600	8'348'200	7'961'700	8'107'950.02	8'676'660.07
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		1'153'790			386'500	568'710.05
Total	8'916'390	8'916'390	8'348'200	8'348'200	8'676'660.07	8'676'660.07

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Ausgaben	Budget 2026 Einnahmen	Budget 2025 Einnahmen	Budget 2025 Ausgaben	R
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG Nettoergebnis	1'275'000	1'275'000	569'500	569'500	-174'474.30
02	Allgemeine Dienste Nettoergebnis	1'275'000	1'275'000	569'500	569'500	-174'474.30
0290	Verwaltungsliegenschaften, übriges Nettoergebnis	1'275'000	1'275'000	569'500	569'500	-174'474.30
290.5010.01	Platz- und Strassensanierung Haus zur Mühle 2 inkl. Markierung			39'500		
290.5040.00	Sanierung Gemeindesaal	1'200'000		500'000		-175'305.45
290.5040.07	Behinderten WC kleiner Mühlesaal	45'000				831.15
290.5040.08	Fenster und Balken Gemeindehaus	30'000		30'000		
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG + SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG Nettoergebnis			60'000	30'000	
15	Feuerwehr Nettoergebnis			60'000	30'000	30'000
1500	Feuerwehr Nettoergebnis			60'000	30'000	30'000
1500.5060.02	Brandschutzkleider			60'000		
1500.6340.02	Subvention GVZ Brandschutzkleider				30'000	
2	BILDUNG Nettoergebnis	900'000	900'000	185'000	185'000	150'939.75
21	Obligatorische Schule Nettoergebnis	900'000	900'000	185'000	185'000	150'939.75
2170	Schulliegenschaften Nettoergebnis	900'000	900'000	185'000	185'000	150'939.75
2170.5040.03	Gebäudehüllensanierung KiGa Uerzlikon					89'098.85
2170.5040.06	Neubau Schulhaus (Vorprojekt + Bauprojekt)					61'840.90
2170.5040.07	Dachsanierung Schulhaus Instandsetzung			35'000		
2170.5040.08	Notwendige Schulraumerweiterung	900'000		150'000		

3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT		80'000		
	Nettoergebnis			80'000	
34	Sport und Freizeit		80'000		
	Nettoergebnis			80'000	
3420	Freizeit		80'000		
	Nettoergebnis			80'000	
3420.5030.01	Erstellung Spielplatz (Kat. Nr. 1050)		80'000		
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	250'000	250'000	250'000	32'268.35
	Nettoergebnis			250'000	
61	Strassenverkehr	250'000	250'000	250'000	32'268.35
	Nettoergebnis			250'000	
6150	Gemeindestrassen	250'000	250'000	250'000	32'268.35
	Nettoergebnis			250'000	
6150.5010.00	Tiefbauten Gemeindestrassen	50'000		50'000	
6150.5010.09	Mehrkosten Nostalgieleuchten Uerzlikon				32'268.35
6150.5010.10	Sofortmassnahmen gem. Strassenzustandserfassung	200'000		200'000	
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	315'000	30'000	527'000	50'000
	Nettoergebnis		285'000		477'000
72	Abwasserbeseitigung	250'000	30'000	512'000	50'000
	Nettoergebnis		220'000		462'000
7201	Abwasserbeseitigung [Gemeinbetrieb]	250'000	30'000	512'000	50'000
	Nettoergebnis		220'000		462'000
7201.5030.07	Trennsystem Verbindungsweg Weiermattstrasse / Hurtergasse				28'877.62
7201.5030.08	Umsetzung gem. Sanierungsplan Kommun. Abwasseranlagen	200'000		200'000	
7201.5290.01	GEP/Gefahrenkarte	50'000		30'000	
7201.5640.03	Regenbecken Kappel & Uerzlikon - Ausrüstung gem. Vorgaben GVRZ			282'000	192'611.04
7201.6370.00	Kanalisationsanschlussgebühren		30'000		50'000
73	Abfallwirtschaft	50'000		50'000	
	Nettoergebnis				

7301	Abfallwirtschaft [Gemeindebetrieb]		50'000		
	Nettoergebnis			50'000	
7301.5030.01	Einführung Unterflurcontainer		50'000		
79	Raumordnung	15'000		15'000	20'442.15
	Nettoergebnis		15'000		15'000
7900	Raumordnung	15'000		15'000	20'442.15
	Nettoergebnis		15'000		15'000
7900.5290.01	Revision BZO (Mehrwertausgleich)	15'000		15'000	20'442.15
9	FINANZEN	30'000	2'740'000	80'000	26'462.40
	Nettoergebnis	2'710'000		1'591'500	224'202.21
99	Nicht aufgeteilte Posten	30'000	2'740'000	80'000	26'462.40
	Nettoergebnis	2'710'000		1'591'500	224'202.21
9999	Abschluss	30'000	2'740'000	80'000	26'462.40
	Nettoergebnis	2'710'000		1'591'500	224'202.21
9999.5900.00	Passivierte Einnahmen	30'000		80'000	26'462.40
9999.6900.00	Aktivierte Ausgaben		2'740'000		1'671'500

* Sperrvermerk gemäss § 99 Abs. 4 GG: Die rechtskräftige Bewilligung der Stimmberchtigten steht noch aus.

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Einzelkonten nach Funktionen		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
96	Vermögens- und Schuldenverwaltung Nettoergebnis	21'000	21'000	21'200	21'200		
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens	21'000		21'200			
9630.7000.01	Strassensanierung zur Mühle 2			21'200			
	PP-Überdachung Haus zur Mühle 2 beim Spielplatz	21'000					
99	Nicht aufgeteilte Posten Nettoergebnis	21'000	21'000	21'200	21'200		
9999	Abschluss		21'000		21'200		
9999.8990.00	Zugang Sachanlagen FV		21'000		21'200		

Antrag des Gemeinderats

1 Antrag zum Budget

Der Gemeinderat hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Kappel am Albis genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	8'916'390
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	4'485'800
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-4'430'590
 Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	 Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	2'740'000
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	30'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	-2'710'000
 Investitionsrechnung Finanzvermögen	 Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	21'000
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	0
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-21'000

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Kappel am Albis zu genehmigen.

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	4'096'000	
Steuerfuss	%	80	
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-4'430'590
	Steuerertrag bei 80%	Fr.	3'276'800
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr.	-1'153'790

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2026 auf 80 % (Vorjahr 80 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Kappel am Albis, 06.10.2025
Gemeinderat Kappel am Albis

Gemeindepräsident
Martin Hunkeler

Gemeindeschreiberin
Daniela Rieder

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1 Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Kappel am Albis in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 06.10.2025 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	8 916 390
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	4 485 800
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	-4 430 590
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	2 740 000
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	30 000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	-2 710 000
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	21 000
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	0
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	-21 000

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Kappel am Albis finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Kappel am Albis entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

Jedoch gibt die finanzpolitische Prüfung des Budgets 2026 durch die RPK Anlass zu folgenden Bemerkungen:

- Das budgetierte Defizit von CHF 1'153'790 ist im Verhältnis zum Gesamtaufwand von CHF 8'916'390 massiv und nicht nachhaltig.
- Trotz dieses Missverhältnisses unterstützt die RPK die Strategie des Gemeinderates im Budgetprozess 2026, die finanziellen Reserven abzubauen, falls sich die Rechnung 2026 entsprechend materialisiert.

Es ist ersichtlich, dass die Erträge im Budget 2026 zurückgehen. Gleichzeitig stellt die RPK fest, dass die Aufwände massiv steigen und dies seit mehreren Jahren. In Kombination führen diese beiden Effekte zu einem strukturellen Defizit.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

2 Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr.	4 096 000
Steuerfuss	%	80
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr. -4 430 590
	Steuerertrag bei 80%	Fr. 3 276 800
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr. -1 153 790

Der Aufwandüberschuss (Defizit) der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2026 auf 80% (Vorjahr 80%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Die RPK fühlt sich verpflichtet, wie schon in den letzten Jahren, der Bevölkerung mitzuteilen, dass in den kommenden Jahren mit einer Steuererhöhung gerechnet werden muss.

In dieser Situation betrachtet es die RPK als angebracht, mit den finanziellen Mitteln der Gemeinde haushälterisch umzugehen.

Kappel am Albis, 01.11.2025

Rechnungsprüfungskommission Kappel am Albis

Präsident

Sacha Marienberg



Aktuar

Roger Krättli



Geschäft 2

Verpflichtungskredit für die Schulraumerweiterung der Schulanlage Tömlimatt von CHF 900'000.00

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung gestützt auf Art. 12 Ziff. 4. der Gemeindeordnung vom 1. Januar 2022 zur Beschlussfassung:

- 1. Dem Verpflichtungskredit für die Schulraumerweiterung der Schulanlage Tömlimatt von CHF 900'000.00 zzgl. Teuerung wird zugestimmt.**
- 2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.**

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK unterstützt den Antrag des Gemeinderates bezüglich der Schulraumerweiterung der Schulanlage Tömlimatt von CHF 900'000.00 exkl. MwSt. zzgl. Teuerung.

In diesem Sinne spricht sich die RPK für die Genehmigung des Verpflichtungskredites in der Höhe von CHF 900'000.00 exkl. MwSt. zzgl. Teuerung aus.

Begründung der RPK:

Die RPK erkennt den Bedarf an zusätzlichem Schulraum für die Primarschule Kappel am Albis.

In diesem Zusammenhang findet die RPK die Investition von CHF 900'000.00 exkl. MwSt. zzgl. Teuerung sinnvoll und finanzpolitisch vertretbar.

Ausgangslage

1. Einleitung

Die Politische Gemeinde Kappel am Albis verfügt über nachfolgende Anlagen zur Sicherstellung des schulischen Angebots. Die Schulanlage Tömlimatt stellt den Schulunterricht der 1. bis zur 6. Klasse sicher. Weiter verfügt die Anlage über eine Turnhalle sowie einen Mehrzweckraum. Weiter werden die Tagesstrukturen angeboten. Die Anlage für den Kindergarten befindet sich im Dorfteil Uerzlikon.

2. Bevölkerungsentwicklung

Aus dem regionalen Richtplan Knonaueramt (Teilrevision 2024, öffentliche Auflage, vom 15. April 2025 bis 14. Juni 2025) geht nachfolgende Entwicklung in Sachen Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Kappel am Albis hervor:

Jahr 2022: 1'321

Jahr 2030: 1'400

Von 2022 bis 2030 ist mit einem Bevölkerungszuwachs von **6 %** zu rechnen.

Jahr 2040: 1'500

Von 2022 bis 2040 ist mit einem Zuwachs von **14 %** zu rechnen.

Weiter können aus der Einwohnerkontrolle nachfolgende Jahrgangsstufen herangezogen werden, welche folgende Entwicklungszahlen ausweisen:

Jahrgang	Mädchen	Jungen	Total
2024	3	4	7
2023	6	3	9
2022	9	4	13
2021	11	8	19
2020	7	11	18
2019	10	10	20

Aufgrund der vorliegenden Jahrgangsstufen sowie den Entwicklungsprognosen der gesamten Bevölkerung ist kein markanter Anstieg der Schülerzahlen zu erwarten. Die Entwicklungszahlen werden jedoch stets beobachtet und analysiert. Sollten die Zahlen wider Erwarten ansteigen, sind weitere Massnahmen zu prüfen.

3. Nachweis Raumbedarf

Aktuell weist die Primarschule fehlenden Schulraum nach. Sie hat beim Gemeinderat (Ressort Immobilien) einen zusätzlichen Raumbedarf angemeldet. Für die weitere Bedarfsabklärung sowie –prüfung setzte der Gemeinderat eine interne Arbeitsgruppe "Schulraumerweiterung" ein.

Im Schulhaus Tömlimatt werden zurzeit Gruppenräume, welche zwingend für den Schulunterricht zur Verfügung stehen müssen, mit anderen Nutzungsformen wie Büroräumlichkeiten (Schulleitung / Schulverwaltung), Besprechungsräumen sowie Therapieräumen belegt (Nutzfläche von 108 m²). Damit die Gruppenräume wiederum dem Schulunterricht zur Verfügung gestellt werden können, muss für die heutigen Belegungen eine Alternative zur Verfügung gestellt werden. Da in der bestehenden Schulanlage keine freien Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, muss der fehlende Bedarf anderweitig sichergestellt werden.

4. Prüfung möglicher Lösungen

Damit der kurzfristige Bedarf der Primarschule abgedeckt wird, die baulichen Massnahmen aber auch zukunftsorientiert sowie nachhaltig sind, wurden verschiedene Modulbaulösungen sowie deren Verfügbarkeiten geprüft. Mögliche Modullösungen wurden bei folgenden Anbietenden angefragt:

- ERNE Holzbau, Laufenburg
- CONTAINEX, AT Wiener Neudorf
- Blumer-Lehmann AG, 9200 Gossau

4.1 Angebot: ERNE Holzbau AG

Bei der ERNE Holzbau AG, Werkstrasse 3, 5080 Laufenburg, stand das modulare Mehrzweckgebäude ROMONT zum Kauf oder zur Miete zur Verfügung. Der Holzmodulbau mit rund 194 m² Nutzfläche konnte verschiedene Nutzungsanforderungen erfüllen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach dieser Einheit stand diese jedoch nach kurzer Zeit nicht mehr zur Verfügung.

4.2 Angebot: CONTAINEX

Bei der CONTAINEX Container-Handelsgesellschaft m.b.H., AT-2355 Wiener Neudorf, IZ NÖ-Süd, Strasse 14 konnte eine Offerte für ein passendes Gebäude eingeholt werden. Es handelt sich um ein Gebäude, welches heute von einer Schule im Kanton Luzern genutzt wird und ab Januar 2026 wieder zur Verfügung steht. Das Angebot Nr. OV0242452 vom 9. September 2025 setzt sich wie folgt zusammen.

Beschreibung	Arbeiten / Gegenstand / Menge / Preiseinheit	Betrag in CHF exkl. MwSt.
MAPLCH26-006 Mobile Raumlösung. Modell Plus Line Occasion (Fläche ca. 330 m ² , netto)	Beschaffungspreis Gebäude "Pfaffnau"	286'500.00
Auflad Depot	26 Stk. / CHF 120.00	3'120.00
Transport	26 Stk. / CHF 535.00	13'910.00
Kranarbeiten	2 Stk. / CHF 4'500.00	9'000.00
Montage	1 Stk. / CHF 23'500.00	23'500.00
Total Beschaffungskosten		336'030.00

4.3 Angebot: Blumer-Lehmann AG

Bei der Blumer-Lehmann AG, Erlenhof, 9200 Gossau, konnte ein passendes Gebäude offeriert werden. Es handelt sich um ein ehemaliges Bankgebäude. Es liegen entsprechende Grundrisspläne vor sowie eine Kostenschätzung für den Erwerb des Gebäudes. Das Angebot geht aus dem Werkvertrag hervor. Weiter liegen dem Angebot eine Nutzungsvereinbarung und ein Baubeschrieb bei.

Beschreibung	Arbeiten / Gegenstand	Betrag in CHF exkl. MwSt.
Ehemaliges Bankenprovisorium (SGKB Arbon) (Fläche 318 m ² , brutto)	Beschaffungspreis Gebäude	500'000.00
Anlieferung Gebäude	Montage und Inbetriebsetzung	100'000.00
Total Beschaffungskosten		600'000.00

5. Variantenvergleich

5.1 Angebot: CONTAINEX

Das aktuell belegte Gebäude steht ab Januar 2026 zur Verfügung und kann sofort wieder aufgebaut werden. Die Erweiterung der Module kann einfach und kostengünstig umgesetzt werden. Die Wertigkeit des Gebäudes fällt in die untere Kategorie, was zur Folge hat, dass es sich hierbei um eine mittelfristige Lösung handeln würde. Die Isolation sowie die Schalldämmung sind bei diesem Gebäude geringfügig. Im Weiteren ordnet sich das Gebäude in der Optik nicht optimal ein. Das Gebäude ist mit einer Split-Heizung ausgestattet. Die Heizungsform entspricht nicht den energetischen Vorschriften des Kantons Zürich. Die Baubewilligungsbehörde kann Erleichterungen von den Bestimmungen der Wärmedämmvorschriften über den winterlichen Wärmeschutz gewähren. Die Ausnahmebewilligung kann maximal für fünf Jahre bewilligt werden. Nach Ablauf der Frist muss das Heizungssystem umgerüstet werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es sich hierbei um eine kostengünstige Lösung handeln würde, welche rasch lieferbar ist und in Zukunft einfach und kostengünstig erweitert werden kann. Das Heizungssystem muss mittelfristig ersetzt werden.

5.2 Angebot: Blumer-Lehmann AG

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Bankenprovisorium (SGKB Arbon), welches ebenfalls ab sofort verfügbar wäre. Bei diesem Gebäude handelt es sich um eine hochwertigere Lösung, welche gut isoliert und gedämmt ist. Mit der hochwertigen Qualität sowie Ausführung fällt das Gebäude in eine höhere Preisklasse. Das Gebäude gewährleistet mit der höheren Wertigkeit eine längere Lebensdauer, somit kann das Gebäude über einen längeren Zeitraum (10 bis 15 Jahre) bestehen bleiben. Das Gebäude ordnet sich zudem in der Optik zum bestehenden Schulgebäude gut ein. Bei dieser Lösung ist eine Erweiterung der Module ebenfalls jederzeit möglich. Das Gebäude verfügt über dasselbe Heizsystem wie die Lösung der Firma Containex. Dies hätte ebenfalls eine Umrüstung des Heizungssystems zur Folge.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es sich hierbei um eine hochwertige Lösung mit höheren Beschaffungskosten handelt, welche aber eine höhere Lebens- und Nutzungsdauer gewährleistet. Eine Erweiterung wäre ebenfalls möglich. Das Heizungssystem muss auch bei dieser Lösung mittelfristig ersetzt werden.

6. Beschaffungsempfehlung Gemeinderat

Es wird empfohlen, die Modullösung der Blumer-Lehmann AG zu beschaffen. Das Gebäude weist zwar einen höheren Beschaffungswert aus, es kann jedoch eine höhere Wertigkeit und Gebäudequalität sichergestellt werden. Im Weiteren kann mit einer höheren Lebensdauer (10 bis 15 Jahre) gerechnet werden.

7. Beschaffungsrechtliche Aspekte

Bei der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe sowie der Vergabe kommt das Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (BeiG IVöB) zur Anwendung. Bei der Vergabe eines öffentlichen Auftrags entsteht ein Vertrag zwischen Auftraggeber und Anbieter. Er ist gekennzeichnet durch seine Entgeltlichkeit sowie den Austausch von Leistung und Gegenleistung, wobei die charakteristische Leistung durch den Anbieter erbracht wird. Das BeiG IVöB unterscheidet folgende Leistungen: Bauleistungen (Bauhaupt- und Baunebengewerbe), Lieferungen sowie Dienstleistungen. Die Vergabe eines Auftrags richtet sich nach den gesetzlichen Schwellenwerten des BeiG IVöB vgl. § 16. In Abhängigkeit vom Auftragswert und der Schwellenwerte werden öffentliche Aufträge nach Wahl des Auftraggebers entweder im offenen Verfahren, im selektiven Verfahren, im Einladungsverfahren oder im freihändigen Verfahren vergeben (§ 17 BeiG IVöB).

Bei der Beschaffung des fehlenden Schulraums liegt eine dringliche Handlung vor, weshalb eine Direkteinholung von Angeboten angezeigt ist. Die Beschaffungsvergabe der oben aufgeführten Modulbaulösung erfolgt in Anwendung von § 21 Abs. 1. Ziffer h BeiG IVöB.

Aus submissionsrechtlicher Sicht kann in Anwendung von § 21 Abs. 1. Ziffer h des Gesetzes über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (BeiG IVöB) die Vergabe im freihändigen Verfahren durchgeführt werden, wenn nachfolgende Voraussetzung erfüllt ist:

§ 21 Abs. 1 Ziffer h. BeiG IVöB lautet:

«Der Auftraggeber kann Leistungen im Rahmen einer günstigen, zeitlich befristeten Gelegenheit zu einem Preis beschaffen, der erheblich unter den üblichen Preisen liegt (insbesondere bei Liquidationsverkäufen)».

Das Modul "ehemaliges Bankenprovisorium (SGKB Arbon)" der Anbieterin Blumer-Lehmann AG erfüllt die Voraussetzung und kann im freihändigen Verfahren beschafft werden.

8. Bauliche Massnahmen

Für die Setzung des Gebäudes bedarf es baulicher Massnahmen im Tiefbaubereich. Es müssen Aushubarbeiten vollzogen werden sowie Leitungsarbeiten für die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Netzwerk). Für das Vorhaben bedarf es eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens. Baueingabe ist im Dezember vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE).

9. Kostenzusammenstellung für Verpflichtungskredit

Die Gesamtkosten für den Verpflichtungskredit setzen sich wie folgt zusammen.

Leistungsbeschrieb	Betrag in CHF exkl. MwSt.
Beschaffungskosten Gebäude (ehemaliges Bankenprovisorium (SGKB Arbon) (Fläche 318 m ² , brutto) (gemäss Werkvertrag)	500'000.00
Anlieferung Gebäude (gemäss Werkvertrag)	100'00.00
*Gebühren Baubewilligung	10'000.00
*Anschlussgebühren	20'000.00
*Bauingenieur (Berechnung Fundation)	20'000.00
*Aushub und Umgebung	150'000.00
*Fundation für Modulbauten	50'000.00
*Ver- und Entsorgung / Leitungskataster (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Netzwerk)	50'000.00
Gesamtkosten zzgl. Teuerung	900'000.00

**Bei den nicht offerierten Kosten handelt es sich aufgrund der Dringlichkeit um eine Kostenschätzung.*

10. Finanzierung

Aufgrund der aktuellen finanziellen Lage der politischen Gemeinde Kappel am Albis kann das Gesamtprojekt aus eigenen Mitteln finanziert werden.

10.1 Folgekosten

Investitionen lösen künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten aus. Diese Kosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten in Zukunft als gebundene Ausgaben. Diese Folgekosten sind jedoch im beleuchtenden Bericht im Rahmen eines Kreditgeschäftes auszuweisen. Neben den Folgekosten sind auch künftige Erträge, welche gegebenenfalls durch das Vorhaben generiert werden, zu erwähnen.

Laut § 15 Abs. 2 der Gemeindeverordnung (VVG) (LS 131.11) und in Verbindung mit dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Version vom 1. April 2018) ergeben sich die untenstehenden jährlichen Folgekosten:

Schulraumerweiterung*	Betrag in CHF pro Jahr
Total Abschreibung	90'000.00

*Das Objekt wird auf 10 Jahre abgeschrieben.

Die betrieblichen Unterhaltsarbeiten der Modulanlage kann aus heutiger Sicht durch das bestehende Personal der Politischen Gemeinde Kappel am Albis vollzogen werden.

11. Terminplan

Aus heutiger Sicht setzt sich der voraussichtliche Terminplan wie folgt zusammen:

- Baueingabe, Dezember 2025
- Baubewilligung / Bauprogramm, Zeitraum Januar – März 2026
- Wünschenswerte Realisierung per Mitte 2026

12. Grundlagenverzeichnis

Nachfolgende Grundlagen bilden integrierende Bestandteile dieses Beleuchtenden Berichtes:

- Werkvertrag
- Nutzungsvereinbarung
- Baubeschrieb
- Grundrissplan 1:100, Planbezeichnung 2000_Arch_AN Grundriss