



GEMEINDE
BACHS

PRIMARSCHULE BACHS



EINLADUNG ZUR **GEMEINDEVERSAMMLUNG**

DER PRIMARSCHULGEMEINDE SOWIE DER POLITISCHEN GEMEINDE BACHS

**MONTAG, 8. DEZEMBER 2025, 20.00 UHR,
GEMEINDESAAL (IM ANSCHLUSS APÉRO)**



INHALT

Gemeindeversammlung
vom Montag, 8. Dezember 2025

A. PRIMARSCHULGEMEINDE BACHS

01	BUDGET 2026 – PRIMARSCHULE	6
-----------	-----------------------------------	----------

02	BAU- UND KREDITABRECHNUNG GMEINDHUSWEG 5	14
-----------	---	-----------

B. POLITISCHE GEMEINDE BACHS

01	BUDGET 2026 – GEMEINDE	18
-----------	-------------------------------	-----------

02	GENEHMIGUNG NUTZUNGSPLANUNG 2024	25
-----------	---	-----------

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 Gemeindevorstand.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. In der Versammlung werden die Anfragen und Antworten bekanntgegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Stimm- und Wahlrecht

An den Gemeindeversammlungen der politischen Gemeinde und der Primarschulgemeinde sind alle in Bachs niedergelassenen Schweizer Bürgerinnen und Schweizer Bürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und in den bürgerlichen Rechten nicht eingeschränkt sind, stimmberechtigt. Die Niederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

Protokoll (§ 6 GG)

Der Schreiber der Gemeindevorsteherschaft trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Gemeindeversammlungsprotokoll ein. Nach der Niederschrift des Protokolls ist dieses zu genehmigen. Die Berichtigung des Protokolls der Gemeindeversammlung kann selbständig nur mittels Aufsichtsbeschwerde beim Bezirksrat Dielsdorf als Aufsichtsbehörde verlangt werden. Mit einem ordentlichen Rechtsmittel kann die Protokollberichtigung nur unselbständig in Verbindung mit einem Begehren in der Sache verlangt werden.

Rechtsschutz

A. Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 / 21a ff VRG)

Die Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte kann mit Rekurs in Stimmrechtssachen, innert 5 Tagen, vom Tag nach der amtlichen Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Dielsdorf geltend gemacht werden. Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese in der Versammlung gerügt worden ist.

B. Rekurs (§ 19 ff VRG)

Im Übrigen kann gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes, Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung sowie wegen Verletzung von übergeordnetem Recht, innert 30 Tagen, vom Tag nach der amtlichen Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf schriftlich Rekurs erhoben werden.

BUDGET-GEMEINDEVERSAMMLUNGEN

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir laden die Stimmberechtigten der Primarschulgemeinde und der Politischen Gemeinde Bachs zu den Gemeindeversammlungen wie folgt ein:

Datum, Zeit: Montag, 8. Dezember 2025, 20.00 Uhr

Ort: Gemeindesaal Bachs (Primarschule Bachs)

Die folgenden Geschäfte werden behandelt:

A. Primarschulgemeinde Bachs

1. Budget 2026
2. Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes und Mitteilungen

B. Politische Gemeinde Bachs

1. Budget 2026
2. Genehmigung Revision kommunale Nutzungsplanung 2024
3. Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes und Mitteilungen

Die Akten und Anträge liegen vor den Gemeindeversammlungen zu den Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Bachs zur Einsicht auf. Der beleuchtende Bericht der Politischen Gemeinde und der Primarschulgemeinde Bachs sind auf der Homepage www.bachs.ch bzw. www.primarschule-bachs.ch aufgeschaltet.

Anfragen im Sinne von § 17 Gemeindegesetz sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung der betreffenden Gemeindevorsteherschaft einzureichen.

Gemeinderat und Primarschulpflege Bachs



Das **offizielle Publikationsorgan** der Primarschulgemeinde Bachs ist die Internetseite. Als Service für die Bürgerinnen und Bürger von Bachs werden die Geschäfte auch in der Weisungsbroschüre veröffentlicht.

GESCHÄFT NR. 1

Budget 2026 der Primarschulgemeinde Bachs

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung genehmigt das Budget 2026 der Primarschulgemeinde und setzt den Steuerfuss auf 61 Prozent fest:

1. Der Aufwand der Erfolgsrechnung beläuft sich auf Fr. 2'042'200 und der Ertrag auf Fr. 1'983'100, womit ein Aufwandüberschuss von Fr. 59'100 resultiert. Dieser wird dem Eigenkapital entnommen.
2. Es werden im Kalenderjahr 2026 keine Investitionen getätigt.
3. Der Steuerfuss der Primarschulgemeinde Bachs für das Jahr 2026 wird auf 61 Prozent (Vorjahr 61 Prozent) des mutmasslichen Einfachen Steuerertrages von Fr. 1'557'213 festgesetzt.

ERWÄGUNGEN (BERICHT DER PRIMARSCHULPFLEGE)

A. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER SCHULGEMEINDE UND IHRE MUTMASSLICHE ENTWICKLUNG

Die langfristige und nachhaltige Planung zahlt sich aus. Die Finanzen der Primarschulgemeinde sind weiterhin stabil. Das Budget 2026 zeigt einen Aufwandüberschuss von 59'100 Franken. Dieser Betrag ist leicht höher im Vergleich zum Vorjahresbudget.

Im Bildungsbereich spürt man weiterhin die Kosten im Rahmen unserer Schüler mit ausgewiesener Sonderschulbedürftigkeit. Diese Kosten sind von Seiten der Schule nur bedingt beeinflussbar. Gleichzeitig ist es uns ein zentrales Anliegen unseren Schülerinnen und Schülern, Themen wie die Begabtenförderung, interessante Freifächer, sowie anregende Exkursionen und Projekte anbieten zu können.

Unsere bereits über 40 Jahre alte Schulliegenschaft auf dem Lindenbuck bedarf laufende Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten. Hierzu wurde eine rollende Investitions- und Unterhaltsplanung erstellt und erste Arbeiten bereits erledigt. Aktuell werden eine allfällige Dachsanierung sowie Brandschutzspezifische-Erneuerungsarbeiten geprüft. Während diese Investitionen nicht direkt für 2026 vorgesehen sind, laufen die Projektgruppen im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten nächstes Jahr an.

B. STAND DER AUFGABENERFÜLLUNG

Die Primarschule Bachs erfüllt die ihr von Gesetz her auferlegten Aufgaben in jeder Hinsicht. Die Schule wird laufend weiterentwickelt und durch den Einsatz von verschiedenen qualitätssichernden Massnahmen regelmässig überprüft.

Die zentralen Punkte des Schulprogramms 2023 – 2027 beinhalten:

- Förderung der psychischen Gesundheit der Einzelnen und der Schulgemeinschaft
- Einführung Partizipation der Schülerinnen und Schüler
- Umsetzung des gemeinsamen Beurteilungskonzepts
- Weiterentwicklung und Ausbau der Begabungsförderung
- Umsetzung der Digitalisierung im Unterricht
- Eine transparente Kommunikation mit allen Beteiligten

Als Verbandsgemeinde bezieht die Primarschule für Spezialabklärungen und im Bereich Sonderpädagogik Leistungen des Sonderpädagogischen Schulzweckverbandes Dielsdorf (SPD). Eine kontinuierliche Prüfung der bezogenen Leistungen findet statt. Die Primarschulpflege ist der Auffassung, gute Leistungen im Bereich des Schulpsychologischen Dienstes und der Therapien zu erhalten.

C. BEGRÜNDUNGEN ERHEBLICHER ABWEICHUNGEN GEGENÜBER DEM BUDGET DES VORJAHRES

Das ausgewiesene Ergebnis vom Budget 2026 ist mit einem Aufwandüberschuss von 59'100 Franken leicht schlechter im Vergleich zum Vorjahresbudget, wo mit einem Aufwandüberschuss von 53'200 Franken gerechnet wurde. Die grössten Abweichungen zum Budget 2025 sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

Bereich / Konto	Bezeichnung / Abweichungsbegründung	Budget 2026	Budget 2025	Differenz*	in %*
2120.3020.01	Löhne der Lehrpersonen Gemäss dem Schulpsychologischen Dienst wird eine permanente Schulassistentin benötigt	32'100	0	-32'100	100
2120.3611.00	Entschädigungen an Kantone und Konkordate DaZ neu kantonal geregelt, Stufenanstieg der Lehrpersonen, Budgetierung auf andere Konten im VJ	505'100	447'700	-57'400	-12.82
2170.3140.01	Unterhalt Umgebung SH Lindenbuck Die alle 2 Jahre anfallende Reinigung des roten Sportplatzes und Kanalisation entfällt	17'000	25'000	8'000	32
2170.3144.01	Unterhalt Gebäude SH Lindenbuck Kosten für Elektroinstallationen im 2025 fallen im 2026 nicht mehr an	18'000	27'700	9'700	35.02
2191.3158.00	Unterhalt immaterielle Anlagen Weniger Kosten für Software, dagegen gebundene Kosten für DigiLex (gesetzliche Vorgaben)	14'800	6'000	-8'800	-146.67

*(+) = Verbesserung gegenüber Budget Vorjahr / (-) = Verschlechterung gegenüber Budget Vorjahr

Das ausgewiesene Ergebnis vom Budget 2026 ist mit einem Aufwandüberschuss von 59'100 Franken leicht schlechter im Vergleich zum Vorjahresbudget, wo mit einem Aufwandüberschuss von 53'200 Franken gerechnet wurde. Die grössten Abweichungen zum Budget 2025 sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

ANTRAG DER PRIMARSCHULGEMEINDE

Die Primarschulpflege beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Primarschulgemeinde und den Steuerfuss von 61 Prozent zu genehmigen.

Bachs, 16. September 2025

IM NAMEN DER PRIMARSCHULPFLEGE

Der Präsident:

Die Finanzvorstand

Raphael Kern

Dominik Neukom

Ergebnisse	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
Erfolgsrechnung			
Betrieblicher Aufwand	1'939'800	1'829'800	1'796'419.21
Betrieblicher Ertrag	1'806'800	1'707'200	1'780'801.54
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-132'800	-122'400	-15'617.67
Finanzaufwand	62'800	68'800	1'111'045.18
Finanzertrag	136'300	137'800	480'224.75
Ergebnis aus Finanzierung	73'700	69'200	-650'820.43
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	0	0	596'000.00
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	596'000.00
Jahresergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-59'100	-53'200	-70'438.10
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen			
Investitionsausgaben	0	130'000	135'817.80
Investitionseinnahmen	0	0	0.00
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	0	-130'000	-135'817.80
Investitionsrechnung Finanzvermögen			
Investitionsausgaben	0	0	665'853.20
Investitionseinnahmen	0	0	0.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	0	0	-665'853.20

Primarschulgemeinde Bachs		Erfolgsrechnung		
Gestuftter Erfolgsausweis		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	569'000	522'400	519'824.49
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	388'500	421'300	387'332.90
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	59'400	59'800	52'909.68
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen			
36	Transferaufwand	922'700	826'300	836'352.14
37	Durchlaufende Beiträge			
	Total Betrieblicher Aufwand	1'939'600	1'829'600	1'796'419.21
40	Fiskalertrag	1'027'800	938'300	1'042'927.65
41	Regalien und Konzessionen			
42	Entgelte	61'800	61'000	58'781.95
43	Verschiedene Erträge			4'400.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen			
46	Transferertrag	717'400	707'900	676'891.94
47	Durchlaufende Beiträge			
	Total Betrieblicher Ertrag	1'806'800	1'707'200	1'780'801.54
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-132'800	-122'400	-15'617.67
34	Finanzaufwand	62'800	68'800	1'111'045.18
44	Finanzertrag	136'300	137'800	460'224.75
	Ergebnis aus Finanzierung	73'700	69'200	-650'820.43
	Operatives Ergebnis	-59'100	-53'200	-666'438.10
38	Ausserordentlicher Aufwand			
48	Ausserordentlicher Ertrag			596'000.00
	Ausserordentliches Ergebnis			596'000.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-59'100	-53'200	-70'438.10
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen	40'000	40'000	31'854.00
49	Interne Verrechnungen	40'000	40'000	31'854.00
	Total Aufwand	2'042'200	1'938'200	2'939'118.39
	Total Ertrag	1'983'100	1'885'000	2'868'680.29

Primarschulgemeinde Bachs		Erfolgsrechnung					
Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	5'800		5'800		3'650.75	
2	BILDUNG	1'923'800	97'700	1'814'100	96'800	1'785'198.61	101'227.59
4	GESUNDHEIT	7'100		6'900		5'678.20	
9	FINANZEN UND STEUERN	105'900	1'885'400	111'800	1'788'400	1'144'590.83	2'767'452.70
	Total Aufwand / Ertrag	2'042'200	1'983'100	1'938'200	1'885'000	2'939'118.39	2'868'680.29
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		59'100		53'200		70'438.10
	Total	2'042'200	2'042'200	1'938'200	1'938'200	2'939'118.39	2'939'118.39

Finanzierung		Total Gemeindehaushalt Budget	Allgemeiner Haushalt Budget	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget
+	Ertragsüberschuss	0	0	0.00
-	Aufwandüberschuss	59'100	59'100	0.00
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierungen)	0	0	0.00
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	0	0	0.00
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	59'400	59'400	0.00
-	Ertrag aus Aufwertungen	0	0	0.00
+	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	0	0	0.00
-	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	0	0	0.00
+	Einlagen in das Eigenkapital	0	0	0.00
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0	0	0.00
	Selbstfinanzierung	300	300	0.00
-	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	0	0	0.00
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	300	300	0.00
	Selbstfinanzierungsgrad (in %)	0	0	0
<p>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.</p>				
<p>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.</p>				
			> 100 % 80 - 100 % 50 - 80 % < 50 %	Richtwerte* ideal gut bis vertretbar problematisch ungenügend

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
2	BILDUNG			130'000		135'817.80	
	Total Ausgaben / Einnahmen			130'000		135'817.80	
	Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss				130'000		135'817.80
	Total			130'000	130'000	135'817.80	135'817.80

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Ausgaben	Budget 2026 Einnahmen	Ausgaben	Budget 2025 Einnahmen	Ausgaben	Rechnung 2024 Einnahmen
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens					665'853.20	
Total Ausgaben / Einnahmen						665'853.20	
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss							665'853.20
Total						665'853.20	665'853.20

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

1. Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 der Primarschulgemeinde Bachs genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	2'042'200.00
	Gesamtertrag	Fr.	1'033'200.00
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr.	-1'009'000.00
Investitionsrechnung VV	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen	Fr.	-
	Verwaltungsvermögen		
Investitionsrechnung FV	Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)		
	Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
	Nettoinvestitionen	Fr.	-
	Finanzvermögen		
	Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Primarschulgemeinde Bachs 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 Schulgemeindeversammlung, das Budget 2026 der Primarschulgemeinde Bachs zu genehmigen.

2. Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Steuerertrag (100%)	Fr.	1'557'213.00
Steuerfuss		61%
Erfolgsrechnung		
	Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr. -1'009'000.00
	Steuerertrag bei 61%	Fr. 949'900.00
	Aufwandüberschuss	Fr. -59'100.00

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.
Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung den Steuerfuss für das Jahr 2026 auf 61% (Vorjahr 61%) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

Bachs, 29. Oktober 2025

IM NAMEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
Der Präsident:

Stephan Hischier

Die Aktuarin:

Manuela Hauser-
Matzinger

GESCHÄFT NR. 2

Bau- und Kreditabrechnung Gmeindhusweg 5

1. ANTRAG

Die Schulpflege beantragt der Gemeindeversammlung, die Kreditabrechnung für die Sanierung und den Umbau am Gmeindhusweg 5 in Bachs mit Gesamtkosten von Fr. 2'385'657.- und einer Kreditüberschreitung von Fr. 255'657.- zu genehmigen. Unter Berücksichtigung der Teuerung liegt die Bauabrechnung innerhalb des bewilligten Kreditrahmens.

Bewilligter Kredit Fr. 2'190'000.-, abzüglich Fr. 60'000.- für die nicht realisierte Photovoltaikanlage = verfügbar Fr. 2'130'000.-.

Gesamtkosten Fr. 2'385'657.-. Kreditüberschreitung Fr. 255'657.- (+ 12.0%).

2. AUSGANGSLAGE

Die Primarschulgemeinde Bachs befasste sich mit der nachhaltigen Nutzung ihrer Liegenschaft am Gmeindhusweg 5 (Baujahr 1865). Das Gebäude umfasste das ehemalige Lehrerhaus mit drei Wohnungen sowie einen Anbau mit der alten Turnhalle und war umfassend sanierungsbedürftig. Ziel der Schulpflege war der Erhalt der Bausubstanz, die Aufwertung des Wohnraums und die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum im Dorfzentrum.

An der Urnenabstimmung vom 17. Mai 2020 bewilligten die Stimmberechtigten einen Baukredit von Fr. 1.54 Mio. für Sanierung und Umbau sowie einen Zusatzkredit von Fr. 350'000.– für die Dachsanierung und Photovoltaikanlage. Während der Ausführungsplanung zeigte sich insbesondere im Altbau eine deutlich schlechtere Bausubstanz (u.a. bei Wasser- und Abwasserleitungen, Küchen, Nasszellen, Decken/Böden und Kaminen). Die Schulpflege beantragte deshalb einen Nachtragskredit von Fr. 300'000.–, der an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 bewilligt wurde.

Nach vertieften technischen Abklärungen wurde auf die ursprünglich vorgesehene Indach-Photovoltaikanlage verzichtet, da sich deren Realisierung als technisch anspruchsvoll und wirtschaftlich kaum tragbar erwies. Entsprechend wurde der bewilligte Zusatzkredit um Fr. 60'000.– reduziert. Insgesamt standen somit Fr. 2'130'000.– zur Verfügung.

Das Projekt umfasste:

- die Sanierung der drei Bestandswohnungen im Lehrerhaus,
- den Umbau der alten Turnhalle in zwei Wohnungen (eine 5½-Zimmer-Maisonette und eine 3½-Zimmer-Wohnung mit Galerie),
- die Erneuerung des Treppenhauses gemäss feuerpolizeilichen Anforderungen,
- die energetische Aufwertung des Dachs und die Renovation der Dachwohnung.

Die Bauarbeiten begannen im Frühjahr 2021 und wurden Ende 2024 abgeschlossen. Gemäss Art. 16.8 der Gemeindeordnung obliegt der Gemeindeversammlung die Genehmigung von Abrechnungen über neue Ausgaben, sofern der von den Stimmberechtigten bewilligte Kredit überschritten wird.

3. ERWÄGUNGEN (BERICHT DER PRIMARSCHULPFLEGE)

Bauverlauf

Der Projektverlauf war von zahlreichen Herausforderungen und Verzögerungen geprägt. Die vorgängige Erstellung der Tiefgarage am Gmeindhusweg 3 erforderte eine etappenweise Bauausführung und eine enge Abstimmung zwischen den beteiligten Unternehmen. Zusätzlich machten sich die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie deutlich bemerkbar: Lieferengpässe, Terminverschiebungen und erschwerte Arbeitsbedingungen führten zu Verzögerungen.

Im Verlauf der Arbeiten zeigte sich, dass insbesondere im ehemaligen Lehrerhaus ein deutlich grösserer Aufwand nötig war als ursprünglich angenommen:

- Die Dachsanierung erwies sich als technisch anspruchsvoller; die Wärmedämmung wurde verbessert und die Dachwohnung sorgfältig renoviert.
- Sämtliche drei Wohnungen im Lehrerhaus mussten aufgrund des baulichen Zustands teilweise neu eingegipst und gestrichen werden.
- Auch die Umgebungsarbeiten fielen umfangreicher aus, da während der langen Bauzeit Schäden entstanden waren (z.B. ein beschädigter Zaun), die im Zuge der Abschlussarbeiten instandgesetzt werden mussten.

Trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen konnte das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden. Alle fünf Wohnungen sind inzwischen vermietet, und die Schulpflege zeigt sich mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Dank der Vermietung können jährlich rund Fr. 80'000.– an Einnahmen erzielt werden, was eine solide Rendite und eine nachhaltige Nutzung der Liegenschaft gewährleistet.

Teuerung und Kostenentwicklung

Basierend auf dem gewichteten Baupreisindex 113.59 (Basis Oktober 2020 = 100) ergibt sich eine Teuerung von + 13.6%. Daraus resultiert folgende Berechnung:

Beschreibung	Betrag in Fr.
Baukredit teuerungsbereinigt	2'068'355
Nachtragskredit teuerungsbereinigt	326'408
Total teuerungsbereinigter Kredit	2'394'763
Bauabrechnung (Nettoinvestition)	2'385'657
Abweichung	- 9'106

Einordnung:

Unter Berücksichtigung der Teuerung liegt die Bauabrechnung rund Fr. 9'000.- unter der teuerungsbereinigten Kreditsumme und somit innerhalb des bewilligten Kreditrahmens. Nominal beträgt die Kreditüberschreitung Fr. 255'657.- (+ 12.0%).

Übersicht Kredit und Abrechnung

Position	Betrag in Fr.
Baukredit gemäss Beschluss vom 17. Mai 2020	1'540'000
Zusatzkredit vom 17. Mai 2020	350'000
Abzug nicht realisierte Photovoltaikanlage	- 60'000
Nachtragskredit vom 13. Dezember 2021	300'000
Gesamtkredit (angepasst)	2'130'000
Teuerungsanpassung (gemäss Index 113.59)	+ 264'763
Kredit teuerungsbereinigt (gesamt)	2'394'763
Bauabrechnung (Nettoinvestition)	2'385'657
Abweichung	- 9'106

Begründung der Abweichungen

Die Abweichungen sind im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Bauteuerung, insbesondere starke Preissteigerungen bei Holz und Stahl
- Längere Bauzeit infolge der vorgängigen Erstellung der Tiefgarage am Gmeindhusweg 3 und der notwendigen Etappierung
- Pandemiebedingte Lieferengpässe sowie Probleme im Baugrund
- Anpassungen in der Ausführungsplanung und unvorhergesehene Zusatzarbeiten, insbesondere:
 - Aufwändigere Dachsanierung des ehemaligen Lehrerhauses und Wohnungsausbau
 - Aufwändigere Elektroinstallation
 - Umfassendere Gipserarbeiten der drei Wohnungen im Lehrerhaus (teilweise neu eingegipst und gestrichen)
 - Aufwändigere Umgebungsarbeiten infolge der langen Bauzeit und entstandener Schäden (z.B. beschädigter Zaun)
- Kostengenauigkeit gemäss Kostenvoranschlag ($\pm 15\%$)

Grösste Mehrausgaben (in Fr.):

Position	Kostenvoranschlag	Abrechnung
Baumeisterarbeiten	215'000	243'586
Montagebau in Holz	381'000	460'289
Elektroinstallationen	77'000	107'416
Gipserarbeiten	84'000	178'167
Umgebungsarbeiten	32'000	85'980

4. ANTRAG DER PRIMARSCHULGEMEINDE

Die Schulpflege beantragt der Gemeindeversammlung, die Kreditabrechnung für die Sanierung und den Umbau am Gmeindhusweg 5 in Bachs mit Gesamtkosten von Fr. 2'385'657.– und einer Kreditüberschreitung von Fr. 255'657.– (+ 12.0%) zu genehmigen. Unter Berücksichtigung der Teuerung liegt die Bauabrechnung innerhalb des bewilligten Kreditrahmens.

Bachs, 28. Oktober 2025

IM NAMEN DER PRIMARSCHULPFLEGE

Der Präsident:

Ressortleiter Infrastruktur

Raphael Kern

Christian Kleiber

5. ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die RPK hat die Kreditabrechnung geprüft und beantragt der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025:

1. Die Bauabrechnung für die Sanierung und den Umbau am Gmeindhusweg 5 mit Gesamtkosten von Fr. 2'385'657.– zu genehmigen.
2. Zur Kenntnis zu nehmen, dass der bewilligte Kredit (nach Abzug der Photovoltaikanlage) gegenüber der ursprünglichen Kreditsumme um Fr. 255'657.– (+ 12.0%) überschritten wurde und die Bauabrechnung unter dem teuerungsbereinigten Kredit liegt.

Bachs, 15. November 2025

IM NAMEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Stephan Hischier

Manuela Hauser-
Matzinger



1. ANTRAG

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Das Budget der Politischen Gemeinde Bachs für das Jahr 2026, einschliesslich der eigenfinanzierten Betriebe Wasserwerk, der Abwasserbeseitigung und der Abfallentsorgung wird genehmigt. Der Steuerfuss wird auf 44% festgesetzt.

1. Der Aufwand der Erfolgsrechnung beträgt CHF 4'323'485.00 und der Ertrag CHF 4'378'627.00 was einen Ertragsüberschuss von CHF 55'142.00 ergibt, welcher dem Eigenkapital gutgeschrieben wird.
2. In der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens stehen Ausgaben von CHF 225'000.00 Einnahmen von CHF 15'143.00 gegenüber. Daraus resultieren Nettoinvestitionen von CHF 209'857.00. Im Finanzvermögen sind keine Ausgaben und Einnahmen vorgesehen.
3. Der Steuerfuss für die Politische Gemeinde Bachs für das Jahr 2026 ist auf 44% (Vorjahr 44%) des mutmasslichen Einfachen Staatssteuerertrages von CHF 1'557'300.00 festzusetzen.

2. AUSGANGSLAGE / ÜBERBLICK

Das Budget 2026 weist einen Ertragsüberschuss von CHF 55'142.00 aus.

Höhere Ausgaben sind hauptsächlich im Bereich Gesundheit zu verzeichnen, da mit mehr Heimaufenthalte zu rechnen ist. Bei den Einnahmen wird aufgrund des aktuellen Zwischenabschluss mit höheren Steuereinnahmen für das Jahr 2026 gerechnet.

In der Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen sind Nettoinvestitionen von CHF 209'857.00 budgetiert. Diese sind vor allem auf die Projektkosten zur Erneuerung der Dorfstrasse zurückzuführen, in welchem Projekt die Wasser- und Abwasserleitungen und die Strasse erneuert sowie der Dorfbach verlegt und verbreitert werden. Weitere Ausgaben fallen für die Überarbeitung des Abwasserleitungs-Konzept an. Für die Erneuerung der Wasserleitung an der Schlattstrasse sind ebenfalls Ausgaben geplant.

Der aktuelle Zwischenabschluss zeigt eine Tendenz zu steigenden Steuereinnahmen. Aus dieser Grundlage wird auch im Jahr 2026 von höheren Steuereinnahmen ausgegangen. Es wird von einem Steuerertrag von 1,55 Mio gerechnet. Folgende Steuererträge (einfacher Steuerertrag 100%) werden prognostiziert:

	Budget 2026	Budget 2025
Steuerfuss	44%	44%
Einkommenssteuern natürliche Personen	598'400.00	536'800.00
Vermögenssteuern natürliche Personen	74'800.00	74'800.00
Gewinnsteuern juristische Personen	10'560.00	11'000.00
Kapitalsteuern juristische Personen	1'452.00	1'584.00
Steuerertrag Politische Gemeinde Total	685'212.00	624'184.00

FINANZIELLER ÜBERBLICK/ STEUERANSATZ

Die Erfolgsrechnung 2026 weist einen Ertragsüberschuss von CHF 55'142.00 aus. Die Abschreibungen belaufen sich im Budget 2026 auf CHF 199'011.00. Insgesamt ergibt sich im steuerfinanzierten Bereich ein Finanzierungsüberschuss von rund CHF 110'992.00 und im gebührenfinanzierten Bereich ein Finanzierungsfehlbetrag von CHF 217'404.00. Mit der neuen Rechnungslegung nach HRM2 müsste mittelfristig ein Selbstfinanzierungsgrad von 100% erreicht werden. Im Jahr 2026 liegt der Wert beim Gesamthaushalt bei 49%.

Die politische Gemeinde Bachs schloss die Jahresrechnung 2024 mit einem positiven Ergebnis von CHF

1'336'157.77 ab. Das zweckfreie Eigenkapital betrug per Ende 2024 CHF 3'821'211.87. Die Politische Gemeinde sowie die Primarschulgemeinde Bachs werden die Steuerfüsse gemäss dem Vorjahr belassen. Auch die Sekundarschule Stadel wird aus den ihr vorliegenden Informationen aus dem Schulbetrieb und den Entwicklungen des Finanzausgleichs den Steuerfuss bei 23% belassen. Der Gesamtsteuerfuss (ohne Kirchensteuern) kann folglich bei 128% belassen werden. Sofern alle Gemeindeversammlungen den Anträgen der Vorsteherschaft zustimmen, setzt sich der Gesamtsteuerfuss der Gemeinde Bachs wie folgt zusammen:

Politische Gemeinde	44%	(Vorjahr 44%)
Primarschulgemeinde	61%	(Vorjahr 61%)
Sekundarschule	23%	(Vorjahr 23%)
Total ohne Kirchensteuern	128%	(Vorjahr 128%)

ABGRENZUNG FINANZAUSGLEICH

Die Grundsätze der Rechnungslegung sehen vor, dass die Gemeinden den Ressourcenausgleich gemäss § 119 Abs. 2 GG zeitlich abgrenzen können. Ob eine zeitliche Abgrenzung des Ressourcenausgleichs vorgenommen wird, wird vom Gemeindevorstand der politischen Gemeinde und der Schulgemeinde festgelegt. Die politischen Gemeinden und die Schulgemeinden entscheiden dabei autonom.

Der Gemeinderat hat gemäss Beschluss vom 7. Mai 2019 entschieden, auf die Abgrenzung des Ressourcenausgleichs zu verzichten.

EIGENFINANZIERTE BETRIEBE

(Wasserwerk, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung)

Die budgetierten Ergebnisse der eigenfinanzierten Betriebe zeigen sich wie folgt:

	Ergebnis Erfolgsrechnung	Nettoinvestitionen	Stand Spezialfinanzierung 31.12.2024
Wasserwerk	-69'820.00	55'000.00	586'828.99
Abwasserbeseitigung	-85'226.00	114'857.00	444'269.30
Abfallentsorgung	4'288.00	0.00	18'593.15

Die gebührenfinanzierten Bereiche Wasserwerk und Abwasserbeseitigung schliessen mit einem budgetierten Aufwandüberschuss und einer Entnahme aus dem jeweiligen Eigenkapital ab. Der Bereich Abfallentsorgung schliesst mit einem Ertragsüberschuss und einer Einlage in das Eigenkapital ab.

8164 Bachs, 2. September 2025

GEMEINDERAT BACHS

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Etienne Linggi Luc Schelker

3. ÜBERSICHT BUDGET 2026 / ERGEBNISSE

Ergebnisse	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
Erfolgsrechnung			
Betrieblicher Aufwand	4'080'485	3'989'218	3'419'670.58
Betrieblicher Ertrag	4'027'977	3'919'311	4'491'103.88
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-52'508	-69'907	1'071'433.30
Finanzaufwand	131'200	178'700	120'398.09
Finanzertrag	238'850	243'200	385'122.56
Ergebnis aus Finanzierung	107'650	64'500	264'724.47
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0.00
Jahresergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	55'142	-5'407	1'336'157.77
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen			
Investitionsausgaben	225'000	1'510'000	283'206.80
Investitionseinnahmen	15'143	15'143	107'682.15
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-209'857	-1'494'857	-175'524.65
Investitionsrechnung Finanzvermögen			
Investitionsausgaben	0	0	399'622.20
Investitionseinnahmen	0	0	0.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)	0	0	-399'622.20

4. ÜBERSICHT BUDGET 2026 / FINANZIERUNG

Finanzierung	Total Gemeindehaushalt Budget	Allgemeiner Haushalt Budget	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget
+	Ertragsüberschuss	55'142	55'142
-	Aufwandüberschuss	0	0
+	Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierungen)	-	4'288
-	Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	155'046
+	Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	199'011	95'800
-	Ertrag aus Aufwertungen	0	0
+	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	4'338	50
-	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	155'046	0
+	Einlagen in das Eigenkapital	0	0
-	Entnahmen aus dem Eigenkapital	0	0
	Selbstfinanzierung	103'445	150'992
-	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	209'857	40'000
	Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	-106'412	110'992
	Selbstfinanzierungsgrad (in %)	49	377

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 %
80 - 100%
50 - 80%
<50%

5. ERFOLGSRECHNUNG / GESTUFTER ERFOLGSAUSWEIS

Gestufter Erfolgsausweis		Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
30	Personalaufwand	562'225	548'575	495'880.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'321'725	1'381'295	1'190'904.52
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	154'400	171'100	134'779.95
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	4'338	9'006	21'857.74
36	Transferaufwand	2'037'797	1'879'242	1'576'248.37
37	Durchlaufende Beiträge			
	Total Betrieblicher Aufwand	4'080'485	3'989'218	3'419'670.58
40	Fiskalertrag	832'962	749'584	991'451.49
41	Regalien und Konzessionen	500	500	400.00
42	Entgelte	584'800	597'200	592'707.52
43	Verschiedene Erträge			
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	155'046	204'196	88'509.30
46	Transferertrag	2'454'669	2'367'831	2'818'035.57
47	Durchlaufende Beiträge			
	Total Betrieblicher Ertrag	4'027'977	3'919'311	4'491'103.88
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-52'508	-69'907	1'071'433.30
34	Finanzaufwand	131'200	178'700	120'398.09
44	Finanzertrag	238'850	243'200	385'122.56
	Ergebnis aus Finanzierung	107'650	64'500	264'724.47
	Operatives Ergebnis	55'142	-5'407	1'336'157.77
38	Ausserordentlicher Aufwand			
48	Ausserordentlicher Ertrag			
	Ausserordentliches Ergebnis			
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	55'142	-5'407	1'336'157.77
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)			
39	Interne Verrechnungen	111'800	102'500	144'768.81
49	Interne Verrechnungen	111'800	102'500	144'768.81
	Total Aufwand	4'323'485	4'270'418	3'684'837.48
	Total Ertrag	4'378'627	4'265'011	5'020'995.25

6. ERFOLGSRECHNUNG NACH HAUPTAUFGABENBEREICHEN (FUNKTIONEN)

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	814'880	164'700	751'820	163'300	687'953.49	180'773.53
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT	149'071	11'400	146'095	11'400	139'852.39	15'072.36
2	BILDUNG	700	0	700	0	378.10	0.00
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT	24'700	750	24'700	750	52'000.54	15'322.90
4	GESUNDHEIT	341'900	2'000	254'600	2'000	148'474.77	2'591.82
5	SOZIALE SICHERHEIT	513'900	226'260	525'000	208'720	386'059.70	900'408.55
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	453'736	396'450	441'770	396'450	462'661.33	201'508.21
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	720'366	611'496	819'566	673'896	574'968.20	512'784.51
8	VOLKSWIRTSCHAFT	218'705	208'300	211'705	206'860	179'701.91	250'814.22
9	FINANZEN UND STEUERN	1'085'527	2'757'271	1'094'462	2'601'635	1'052'787.05	2'941'719.15
Total Aufwand / Ertrag		4'323'485	4'378'627	4'270'418	4'265'011	3'684'837.48	5'020'995.25
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		55'142			5'407	1'336'157.77	
Total		4'378'627	4'378'627	4'270'418	4'270'418	5'020'995.25	5'020'995.25

7. INVESTITIONEN VERWALTUNGSVERMÖGEN

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Ausgaben	Budget 2026 Einnahmen	Ausgaben	Budget 2025 Einnahmen	Ausgaben	Rechnung 2024 Einnahmen
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG			70'000			
6	VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG	20'000		375'000			
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	205'000	15'143	1'065'000	15'143	283'206.80	107'682.15
9	FINANZEN UND STEUERN	15'143	225'000	15'143	1'510'000	107'682.15	283'206.80
Total Ausgaben / Einnahmen		240'143	240'143	1'525'143	1'525'143	390'888.95	390'888.95
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss							
Total		240'143	240'143	1'525'143	1'525'143	390'888.95	390'888.95

8. INVESTITIONEN FINANZVERMÖGEN

Hauptaufgabenbereiche (Funktionale Gliederung)		Ausgaben	Budget 2026 Einnahmen	Ausgaben	Budget 2025 Einnahmen	Ausgaben	Rechnung 2024 Einnahmen
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens					399'622.20	
Total Ausgaben / Einnahmen						399'622.20	
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss							399'622.20
Total						399'622.20	399'622.20

9. ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Bachs in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 2. September 2025 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung:	Aufwand	CHF	4'323'485.00
	Ertrag (ohne ordentliche Steuern)	CHF	3'693'415.00
	Ertragsüberschuss	CHF	-630'070.00
	Aufwandüberschuss (-) / Ertragsüberschuss (+)		

Investitionsrechnung VV:	Ausgaben	CHF	225'000.00
	Einnahmen	CHF	15'143.00
	Nettoinvestitionen	CHF	- 209'857.00
	Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Investitionsrechnung FV:	Ausgaben	CHF	0.00
	Einnahmen	CHF	0.00
	Nettoinvestitionen	CHF	0.00
	Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)		

Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%):	CHF	1'557'300.00
--	-----	--------------

Steuerfuss 2026:	CHF	44%
------------------	-----	-----

Erfolgsrechnung 2026:	Aufwandüberschuss	CHF	630'070.00
	Steuerertrag bei 44%	CHF	685'212.00
	Ertragsüberschuss	CHF	55'142.00

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von CHF 55'142.00 wird dem Bilanzüberschuss gutgeschrieben.

2. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Bachs finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.
3. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Bachs entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen und den Steuerfuss auf 44 % (Vorjahr 44 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8164 Bachs, 29. Oktober 2025

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION BACHS

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Stephan Hischier

Manuela Hauser-Matzinger



1. ANTRAG

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung 2024 wird in vorliegender Form genehmigt.

2. AUSGANGSLAGE / ÜBERBLICK

Anlass

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachs stammt von 2009, mit einer Teilrevision aus dem Jahr 2015. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne und die Bauordnung regelmässig geprüft und nötigenfalls angepasst werden. Besonders dann, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist.

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung ist relativ aktuell und entspricht grundsätzlich den vorherrschenden Bedürfnissen und gewünschten Entwicklung der Gemeinde. Jedoch haben sich die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen wesentlich geändert. Deren Anpassungen, insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz, die kantonalen und regionalen Richtpläne, das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die Harmonisierung der Baubegriffe, bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

Zentrale Themen der Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss den Erfahrungen der letzten Jahre
- Anpassung der Baubegriffe angelehnt an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Umsetzung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) Nicht Bestandteil der Revision ist die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet sowie die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans.

Bestandteile der Vorlage

Es wird eine Gesamtrevision der allgemeinen Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Bachs durchgeführt. Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile: "

- Revision Vorschriften – Revision Zonenplan, Mst. 1:5'000
- Revision Kernzonenplan, Mst. 1:2'000
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden folgende Grundsatzziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen (übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe und Mehrwertausgleichsgesetz) angepasst werden.
- Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.

Zielsetzungen nach Zonen

Kernzone

Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen, geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben.

Es soll eine Ausgangslage geschaffen werden, in der der leerstehende Bestand bestmöglich umgenutzt werden kann.

Die Kernzonenpläne sollen die ortsbaulich wichtigen Gebäude und Freiräume definieren, welche in seiner Stellung und prägenden Erscheinung zu erhalten sind. Die bestehenden Kernzonenpläne sind auf ihre Aktualität zu prüfen.

Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert. Zudem sollen die Vorschriften bei Bedarf so angepasst werden, dass ein Spielraum besteht und nicht zu viele Einschränkungen gute Lösungen verunmöglichen.

Die Kernzone bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.

Kernzonenvorschriften und die neue Praxishilfe sollen aufeinander abgestimmt werden.

Wohnzone

Die Wohnzone W2 bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.

Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Qualität der Umgebung orientieren.

Wohn- und Gewerbezone

Die Wohn- und Gewerbezone WG 2 bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.

Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Qualität der Umgebung orientieren.

Zone für öffentliche Bauten

Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern und bei Bedarf zu erweitern.

Freihaltezone

Die Freihaltezone (Friedhof und Sportanlage) sind auf deren Lage und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

Erholungszone

Die Erholungszone für einen Begegnungs- und Spielplatz ist auf deren Lage, Grösse und Zweck zu überprüfen.

Weitere Gebiete (wie bspw. Friedhof, Sportplatz) für den Erholungszweck prüfen und ggf. umzonen.

Reservezone

Die Reservezone sind zu überprüfen. Weiterhin sinnvoll angeordnete Reservezone sind als zukünftige Entwicklungsgebiete beizubehalten. Reservezone an nicht zweckmässigen und

ungeeigneten Standorten können entlassen werden. Ebenfalls zu entlassen sind alle Reservezonen, die im kantonalen Richtplan nicht mit Siedlungsgebiet hinterlegt sind.

Wesentliche Änderungen an einzelnen Vorschriften

Kernzone K

Die Grundmasse/Begriffe werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.

Es werden präzisierende Vorschriften zur Fassaden- und Umgebungsgestaltung erlassen.

Lockerungen der bestehenden Kernzonenvorschriften (Dachaufbauten, Dachflächenfester, 2. Dachgeschoss) zur Verbesserung der Wohnhygiene und Nutzbarkeit des Bestandes.

Es darf neu von den Kernzonenvorschriften abgewichen werden, sofern die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet. Die Qualität wird in der Regel durch einen Architekturwettbewerb, mindestens aber durch ein unabhängiges Fachgutachten zu belegen sein.

Wohnzone W2

Die Grundmasse/Begriffe werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.

Einführung einer Grünflächenziffer sowie einer Baumpflanzpflicht.

Gestaltungsvorschriften entfallen und begrenzen sich zu einem grossen Teil auf das PBG.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2

Die Grundmasse/Begriffe werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. –

Einführung einer Grünflächenziffer sowie einer Baumpflanzpflicht.

Gestaltungsvorschriften entfallen und begrenzen sich zu einem grossen Teil auf das PBG.

Erholungszone E a/ b / c

Durch die Erweiterung der Erholungszone wird die bestehende Zone mit einer neuen Zonenbezeichnung gekennzeichnet.

Ergänzung der Vorschriften für den bestehenden Sportplatz.

Ergänzung der Vorschriften für den Friedhof, zugehörige Kleinbauten sind zulässig.

Zone für öffentliche Bauten Oe

Keine Änderungen an den Vorschriften.

Freihaltezone F

Keine Änderungen an den Vorschriften.

Reservezone R

Keine Änderungen an den Vorschriften.

Ergänzende Bauvorschriften

Die Grundmasse/Begriffe werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.

Allgemeiner Artikel zu Solaranlagen wird eingeführt.

Allgemeiner Artikel zur Bepflanzung wird eingeführt.

Vorschrift für Fahrradabstellplätze wird ergänzt und konkretisiert.

Spiel- und Ruheflächen sind neu ab 4 Wohneinheiten nötig (bisher ab 5).

Artikel zum Verzicht auf Mehrwertausgleich wird eingeführt.

Mitwirkung

Bevölkerung

Informelle Mitwirkung

Im Sommer 2024 wurde die Bevölkerung über zwei Monate mittels Aufforderung im Gemeindeblatt, das in jeden Haushalt in Bachs und alle übrigen Interessierten geliefert wird, zur informellen Mitwirkung eingeladen. In diesem Prozess konnten sie der Gemeinde schriftlich mitteilen, welche Anregungen sie für die bevorstehende Revision haben. Die eingegangenen Schreiben wurden geprüft und wo zielführend, die Anregungen umgesetzt. Der Planungsausschuss hat in individuellen Antwortschreiben einzeln dazu Stellung genommen.

Information der Bevölkerung

Im Zuge der öffentlichen Auflage wurde die Bevölkerung mittels Gemeindeblatt über den Zwischenstand der Revision informiert. Darin wurde auch Raum für Gespräche und Fragestunden angeboten.

Öffentliche Auflage

Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde am 17.12.2024 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 10.01.2025 bis zum 10.03.2025. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Während dieser Phase ist 1 Einwendungen eingegangen. Auf Grund der Menge wird diese direkt im Planungsbericht abgehandelt.

Anhörung Nachbargemeinde und Planungsgruppe

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie die Nachbargemeinden Oberweningen, Schöfflisdorf, Steinmaur, Neerach, Stadel und Weiach wurden zur Anhörung eingeladen. Oberweningen und Neerach haben Stellung genommen, jedoch ohne Einwendungen. Die PZU hat keine Anträge gestellt, jedoch folgenden Hinweis mitgegeben: Es ist nochmals zu überprüfen, ob noch weitere Vorschriften zur klimaangepasster Siedlungsentwicklung eingeführt werden sollen. Dies wurde geprüft und entschieden, dass die kommunalen Vorschriften in Kombination mit den direkt anwendbaren kantonalen Vorschriften als ausreichend erachtet werden.

Kantonale Fachstellen

Gemeindegespräch ARE

Am Nachmittag des 25.10.2024 hat das Ortsplanungsgespräch in Bachs stattgefunden. Neben Vertretern aus Behörden, Verwaltung und Planungsbüro sowie der Leitung und verschiedenen Fachstellen des Amtes für Raumentwicklung beteiligte sich auch die Regionalplanung an diesem Austausch. Zu Beginn des Gesprächs hat ein gemeinsamer Rundgang stattgefunden. Im Anschluss wurden vom ARE die Rahmenbedingungen an die Revision und von der Gemeinde Bachs die individuellen Anliegen besprochen.

Kantonale Vorprüfung

Die Revision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) am 17.12.2024 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht mit Datum vom 15.04.2025 liegt vor. Die Anträge aus dem Vorprüfungsbericht wurden soweit wie möglich und für die Gemeinde Bachs sinnvoll berücksichtigt.

Wie weiter?

Genehmigung durch die Baudirektion Frühling 2026

Rekursfrist 30 Tage, Inkraftsetzung Frühling 2026