



GEMEINDE GREIFensee
Gemeindeversammlung

P R O T O K O L L

der

2. Gemeindeversammlung

Datum	Mittwoch, 26. November 2025
Zeit	19.00 Uhr–21.35 Uhr
Ort	Mettler Toledo, Personalrestaurant
Vorsitz	Dr. Monika Keller, Gemeindepräsidentin
Anwesend	144 Stimmberechtigte (im Verlaufe der Versammlung kam eine zusätzliche stimmberechtigte Person dazu, dann 145)
Stimmenzähler/-innen	Jörn Schlede Roman Schaadt Hanna Hobi Rolf Sägesser Daniel Kiper Marc Lot
Gäste	7 Personen
Medienvertreter	Eleanor Rutman, Anzeiger von Uster Bruno Schaerli, Nachrichten aus Greifensee
Protokoll	Philippe Sturzenegger, Gemeindeschreiber

Traktanden

1. Genehmigung der technischen Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) 3
2. Genehmigung des Budgets 2026 der Politischen Gemeinde Greifensee und Festsetzung eines Steuerfusses von 85 % 4
3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Einleitung

Vor dem offiziellen Beginn der Gemeindeversammlung präsentiert die Schulpflege, vertreten durch Anette Riedl-Materna, die Resultate ihrer Analyse der Finanzen des Bereichs Bildung, als Antwort auf die Anfrage nach § 17 Gemeindegesetz vom 27. November 2024. Im Anschluss daran eröffnet die Gemeindepräsidentin die Gemeindeversammlung und begrüsst die Anwesenden.

Gegen die Traktandenliste und die Aktenaufgabe werden auf entsprechende Anfrage der Vorsitzenden keine Einwendungen erhoben. Die Einladung wurde termingerecht veröffentlicht. Der Antrag und die Weisungen sind in den «Nachrichten aus Greifensee» erschienen und den Stimmberechtigten zugestellt worden. Das Stimmregister, die zu behandelnden Anträge sowie die dazugehörenden Akten konnten von den Stimmberechtigten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Nicht stimmberechtigte Personen haben auf separat markierten Plätzen Platz genommen. Es wurde von niemandem das Stimmrecht angezweifelt.

Die sechs Stimmenzähler/-innen werden einstimmig gewählt.

Es wird kein Rederecht erteilt.

3 B1 BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
B1.03.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Genehmigung der technischen Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO)

Antrag

1. Die technische Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO), bestehend aus den nachstehend aufgeführten Unterlagen, wird genehmigt:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 8. Juli 2025
 - Synoptische Darstellung vom 8. Juli 2025
 - Zonenplan 1:5000 vom 8. Juli 2025
 - Bericht zu den Einwendungen vom 8. Juli 2025
2. Der kantonalen Baudirektion wird im Sinne von § 89 PBG beantragt, die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im kantonalen Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Die aktuell gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Greifensee wurde am 8. Dezember 2021 durch die Gemeindeversammlung genehmigt (Einführung Mehrwertausgleich). Die letzte inhaltliche Überarbeitung wurde aber im Jahr 2013 vorgenommen. Seither haben sich die kantonalen Vorgaben geändert, weshalb die BZO aktualisiert werden muss.

Die Revision der BZO ist sehr anspruchsvoll. Sie wird deshalb in mehrere Schritte, sogenannte «Teilrevisionen», aufgeteilt. Die erste Teilrevision, die der Gemeinderat vornehmen möchte, behandelt vor allem technische Aspekte. Der grösste Teil der Änderungen betrifft die Anpassung verschiedener Baubegriffe an die «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB). Dabei handelt es sich um einen Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Dadurch soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und für die Bevölkerung vereinfacht werden.

Ausserdem werden mehrere Zonenplanänderungen vorgenommen. Die erste Zonenplanänderung betrifft das Grundstück Nr. 217, das heute einer Quartiererhaltungszone (QEZ) zugewiesen ist. Ein Teil dieses Grundstücks gehört zum Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Sagi-Areal», der Ende April 2025 rechtskräftig wurde. Mit der vorgesehenen Änderung wird der Zonenplan an die zukünftige Bebauung angepasst. Die zweite Zonenplanänderung bezieht sich auf die Zufahrt an der Seestrasse 1 (Grundstücke Nrn. (neu) 1267/1268), über die das alte Bauernhaus auf dem Grundstück Nr. 835 (Im Hof 4) erschlossen wird. Diese Zufahrt liegt teilweise in der kantonalen Freihaltezone. Das Grundstück, das durch die Zufahrt erschlossen wird, liegt hingegen in der Bauzone. Grundstücke in der Bauzone müssen durch Grundstücke, die ebenfalls in der Bauzone liegen, erschlossen werden. Die Zufahrt ist daher seit ihrer Entstehung falsch zoniert. Mit der Einzonung der Zufahrt in die Bauzone wird dieses Problem behoben. Die dritte Zonenplanänderung ist notwendig, weil der Verlauf des Werrikerbachs durch die Revitalisierung im Abschnitt zwischen der Stations- und Dorfstrasse verändert wurde. Diese Veränderung der Bachparzelle muss im Zonenplan abgebildet werden.

Zusätzlich wird in der BZO ein neuer Artikel zu Neophyten (gebietsfremden Pflanzen) ergänzt, damit diese nach Möglichkeit durch einheimische Pflanzen ersetzt werden. Der bestehende Art. 42 zu den Anforderungen und zur Zulässigkeit von Solaranlagen wird gestrichen, weil diese Aspekte schon durch Bund und Kanton geregelt sind und ein «per se»-Verbot, wie es aktuell in der Kernzone K I gilt, bundesrechtswidrig ist. Der Art. 50 zur Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben, weil in Greifensee keine Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht mehr bestehen.

Der Kanton hat die Vorlage vorgeprüft und stellt eine Genehmigung in Aussicht.

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Greifensee wurde letztmals 2013 inhaltlich überarbeitet. In der Zwischenzeit gab es verschiedene Änderungen im übergeordneten Recht, die eine Aktualisierung der BZO erforderlich machen. Der Gemeinderat gab daher am 28. September 2020 die Revision der kommunalen BZO in Auftrag. Diese umfasst mehrere Bestandteile, darunter die Überarbeitung des Kernzonenplans, die Harmonisierung der Baubegriffe und die Umsetzbarkeit der BZO in der Praxis. Des Weiteren wurde die Einführung des Mehrwertausgleichs an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2021 genehmigt.

Im Zuge der Revision der BZO hat sich herausgestellt, dass die Überarbeitung der Kernzonenplanung sehr komplex und vielschichtig ist. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, zuerst eine reduzierte, zu einem grossen Teil technische Teilrevision der BZO vorzunehmen. Dies ermöglicht es, die Vorgaben des Kantons bezüglich der Harmonisierung der Baubegriffe umzusetzen und ein bereits länger pendentes Anliegen der Eigentümerschaft der Liegenschaft Seestrasse 1 in Greifensee aufzunehmen. Die inhaltlich anspruchsvolleren Themen, die auch politisch diskutiert werden müssen, werden parallel dazu aufgearbeitet.

Die Unterlagen zur Teilrevision BZO wurden der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht und lagen während 60 Tagen öffentlich auf. Der Kanton stellte eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging eine Einwendung mit einem Antrag ein. Dieser wird im Bericht zu den Einwendungen behandelt. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal reichte eine Stellungnahme ohne Anträge ein. Die Gemeinde Volketswil und die Stadt Uster nahmen die Revision zur Kenntnis.

Erwägungen

Inhalte der technischen BZO-Revision

Die Teilrevision der BZO deckt folgende Themen ab:

- Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anpassungen aufgrund der kommunalen Neophytenstrategie
- Zonenplanänderung Quartiererhaltungszone (QEZ) aufgrund der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Sagi-Areal
- Zonenplanänderung Seestrasse 1 (Einzonung Zufahrtsfläche)
- Zonenplanänderung Werrikerbach
- Weitere Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung

Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen.

Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung der Baubegriffe ohne Beitritt zum IVHB-Konkordat umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn sie ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Die (theoretische) Frist für entsprechende Anpassungen lief bis Ende Februar 2025.

Mit der durch die Harmonisierung der Baubegriffe begründeten Anpassung des PBG wird die sogenannte «Freiflächenziffer» durch die «Grünflächenziffer» abgelöst. Die Grünflächenziffer bezeichnet den Anteil eines Grundstücks, welcher unversiegelt zu erhalten ist. In der geltenden BZO der Gemeinde Greifensee ist lediglich in der Gewerbezone eine Freiflächenziffer von 15 % definiert. Dieser Wert wird beibehalten. In der Gewerbezone gilt somit neu eine Grünflächenziffer (statt Freiflächenziffer) von 15 %. Der bisherige Art. 36, wonach mindestens zwei Drittel der Freifläche zusammenhängend zu gestalten sind, wird ersatzlos gestrichen. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer in weiteren Zonen (ausser der Gewerbezone) wird zum aktuellen Zeitpunkt verzichtet.

Anpassungen aufgrund der kommunalen Neophytenstrategie

Die kommunale Neophytenstrategie (durch den Gemeinderat mit GRB Nr. 52 vom 6. Mai 2024 genehmigt) wird in der BZO neu durch Art. 45 abgebildet. Dieser hält fest, dass die Verwendung gebietsfremder Arten verboten ist. In der Schweiz gilt bereits seit dem 1. September 2024 ein entsprechendes Verbot. Mit dem neuen Artikel sollen Bauherrschaften, die sich in der Regel an der kommunalen BZO orientieren, auf das übergeordnete Recht hingewiesen werden. Zudem sind bestehende invasive Neophyten nach Möglichkeit durch nicht invasive Arten zu ersetzen.

Zonenplanänderung Quartiererhaltungszone (QEZ) aufgrund der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Sagi-Areal»

Am 25. September 2024 hat die Gemeindeversammlung Greifensee dem privaten Gestaltungsplan (GP) «Sagi-Areal» zugestimmt. Die kantonale Baudirektion hat den GP «Sagi-Areal» mit Verfügung KS-0371/24 vom 11. Februar 2025 genehmigt. Da während der öffentlichen Auflage des kantonalen Genehmigungs- und des kommunalen Festsetzungsbeschlusses kein Rechtsmittel ergriffen wurde, trat der GP «Sagi-Areal» am 25. April 2025 in Kraft.

Das Sagi-Areal umfasst rund 4,4 ha Bauland. Es erstreckt sich über die Grundstücke Nrn. 620, 621 und 209. Im Rahmen der Planung wurde der Gestaltungsplanperimeter auf den unbebauten Teil des Grundstücks Nr. 217 erweitert, der gemäss rechtskräftiger Zonierung einer Quartiererhaltungszone (QEZ) zugewiesen ist. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des GP «Sagi-Areal» wurde diese vorgesehene Entwicklung von der kantonalen Baudirektion gutgeheissen. Es wurde jedoch festgehalten, dass die Grundordnung (Zonenplan) in einer nächsten Teilrevision der BZO an die zukünftige Bebauung anzupassen ist. Dieser Forderung wird hiermit nachgekommen.

Von der Umzonung betroffen ist eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 217. Insgesamt werden 2647 m² von der QEZ der Zone WG4 zugewiesen. Die Abgrenzung der Umzonung erfolgt entlang des Gestaltungsplanperimeters des Sagi-Areals.

Zonenplanänderung Seestrasse 1 (Einzonung Zufahrtsfläche)

Die Zonenplanänderung betrifft das (alte) Grundstück Nr. 1216. Es liegt derzeit eine Grenzmutation vor, die eine Aufteilung des Grundstücks in die (neuen) Grundstücke Nrn. 1267 und 1268 vorsieht. Der grössere Teil des Grundstücks (alt) Nr. 1216 ist als Fruchtfolgefläche (uningeschränkte Fruchtfolge 1. Güte) ausgewiesen. Dieser Teil des Grundstücks liegt in der kantonalen Freihaltezone und wird dem (neuen) Grundstück Nr. 1267 zugewiesen. Diejenigen Flächen, die bereits heute in der Kernzone K II liegen, werden dem (neuen) Grundstück Nr. 1268 zugewiesen. Auf diesen Flächen befindet sich auch das alte Bauernhaus an der Seestrasse 1.

Entlang des Bauernhauses an der Seestrasse 1 gibt es eine Zufahrtsfläche von insgesamt 96 m², die nicht nur das (neue) Grundstück Nr. 1268 an der Seestrasse 1, sondern auch das dahinterliegende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 835 (Im Hof 4) von der Seestrasse her erschliesst. Diese Zufahrtsfläche liegt teils in der Kernzone K II und teils in der kantonalen Freihaltezone.

Eine Abparzellierung der Zufahrt vom in der kantonalen Freihaltezone liegenden und dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehenden (neuen) Grundstück Nr. 1267 und eine Vereinigung mit dem (neuen) Grundstück Nr. 1268 in der Kernzone ist nicht gestattet. Gleichzeitig müssen Grundstücke in der Bauzone grundsätzlich durch Grundstücke erschlossen werden, die ebenfalls in der Bauzone liegen. Die seit jeher bestehende Zufahrt ist deshalb zonenwidrig.

Die Grundeigentümerschaft des (neuen) Grundstücks Nr. 1268 stellt das Begehren, die Zufahrtsfläche von der kantonalen Freihaltezone in die Kernzone K II einzuzonen, um eine adäquate Parzellierung des Grundstücks sowie die Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht zu erlangen. Mit der Einzonung der bestehenden Zufahrt in die Kernzone kann der Grundsatz umgesetzt werden, wonach die Erschliessung von Grundstücken in der Bauzone ebenfalls in der Bauzone liegen muss und nicht in der Freihaltezone liegen darf.

Die Erschliessung des (neuen) Grundstücks Nr. 1268 ist historisch gewachsen und auch schon seit ihrer Entstehung falsch zониert. Im Zuge des Begehrens wurden alternative Erschliessungsmöglichkeiten des Grundstücks Nr. 835 geprüft und verworfen. Zudem wurde das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich um eine Beurteilung der Situation ersucht. Das ARE kam ebenfalls zum Schluss, dass die bestehende Erschliessung die ortsbaulich beste Lösung darstellt und stellte deshalb im Sinne einer Bereinigung der Zonengrenze eine Genehmigung der Einzonung der Zufahrtsfläche in Aussicht. Voraussetzung dafür ist, dass nach der Einzonung die Bauzonengrenze am östlichen Rand der Zufahrt entlanggelegt wird und auf der neuen Parzellengrenze zu liegen kommt.

Mit der Einzonung in die Kernzone K II wird die Zufahrtsfläche aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen. Die Grundstücksfläche des (neuen) Grundstücks Nr. 1268 vergrössert sich entsprechend der Zufahrtsfläche um 58 m² auf insgesamt 1300 m², diejenige des (neuen) Grundstücks Nr. 1267 verkleinert sich von insgesamt 6188 m² auf 6130 m². Zusätzlich wird die Strassenparzelle (Grundstück Nr. 1225) in der Verlängerung der Zufahrtsfläche ebenfalls einzont.

Einzonungen von Grundstücken fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Das bedeutet, dass ein Teil des Mehrwerts, der durch die Einzonung entsteht, als Ausgleichsleistung an den kantonalen Fonds geht. Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme wird durch die zuständige Verwaltungsstelle beim Kanton eine Mehrwertprognose erstellt. Das Ergebnis der Mehrwertprognose für die Einzonung bei der Seestrasse 1 wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage bekannt gegeben und gleichzeitig der betroffenen Eigentümerschaft mitgeteilt. Der gesamte Mehrwert, der bei der Einzonung der Zufahrt (inkl. Strassenparzelle) entsteht, beträgt voraussichtlich Fr. 73'698.–. Durch die Eigentümerschaft der Seestrasse 1 ist eine anteilmässige Abgabe zu leisten.

Zonenplanänderung Werrikerbach

Im Zusammenhang mit dem Revitalisierungsprojekt des Werrikerbachs (Abschnitt 3) erfolgte eine Vergrösserung der Bachparzelle im Bereich der Zone für öffentliche Bauten (Schulhaus Breiti) und der Zentrumszone. Dies hat zur Folge, dass heute Flächen der Bachparzelle (Grundstück Nr. 1277) in der Zone für öffentliche Bauten und in der Zentrumszone liegen. Diese Situation wird bereinigt.

Die restlichen Bachparzellen des Werrikerbachs (Grundstücke Nrn. 188, 1202 und 1205) sind heute (abgesehen von der Querung der Stationsstrasse) als Hinweisfläche «Gewässer» im Zonenplan abgebildet. Dabei entspricht die Hinweisfläche nicht dem tatsächlichen Gerinne des Baches – sie ist zu breit gefasst. Auch diese Situation wird bereinigt. Die Flächen entlang des Bachs (Böschung) werden neu der Freihaltezone zugewiesen.

Weitere Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung

Zusätzlich werden folgende Anpassungen vorgenommen, welche die Umsetzung der Bestimmungen der BZO in der Praxis erleichtern sollen:

- Die Anforderungen und Zulässigkeit von Solaranlagen werden bereits bundes- und kantonrechtlich geregelt. Festlegungen auf kommunaler Stufe bergen die Gefahr, dass sie aufgrund der schnellen technischen Entwicklung rasch überholt sind. Ein «per se»-Verbot wie bisher in der Kernzone K I ist bundesrechtswidrig. Der entsprechende Art. 42 BZO wird deshalb ersatzlos gestrichen.
- Aufhebung Gestaltungsplanpflicht: Mit dem Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans «Sagi-Areal» wurde der letzten Gestaltungsplanpflicht und dem ihr zugrundeliegenden öffentlichen Interesse auf dem Gebiet der Gemeinde Greifensee nachgekommen. Da zum aktuellen Zeitpunkt keine weiteren Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht mehr bestehen, wird der bisherige Art. 50 BZO aufgehoben.

Schlussfolgerungen

Mit der technischen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Greifensee werden die übergeordneten Vorgaben zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vollständig umgesetzt. Die BZO wird hinsichtlich mehrerer in der Praxis erkannter Vollzugsmängel bereinigt und optimiert. Zudem wird die kommunale Neophytenstrategie in eigentümerverbindliche Vorschriften in der BZO überführt. Der Zonenplan wird an einzelnen Stellen angepasst, gemäss der Verordnung über die Darstellung für Nutzungspläne (VDNP) überarbeitet und einem neuen Layout zugeführt.

Erläuterungen

Hochbauvorsteher Thomas Honegger erläutert mittels PowerPoint-Präsentation die Vorlage gemäss dem Beleuchtenden Bericht.

Antrag Rechnungsprüfungskommission

Die RPK verzichtete auf einen Abschied, da die technische Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung keine direkten finanziellen Auswirkungen hat.

Diskussion

Gemäss dem neuen Art. 35 der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die bisherige Freiflächenziffer in der Gewerbezone durch die Grünflächenziffer abgelöst, wobei der Wert unverändert bei 15 % bleibt. Ein Votant erklärt, dass dies die Gewerbe- und Industriebetriebe in ihrer Entwicklung einschränke, da bspw. Parkplätze als Freifläche anrechenbar sind, nicht jedoch als Grünfläche. In anderen Gemeinden sei die Grünflächenziffer gestrichen worden. Er stellt daher den Antrag, die Grünflächenziffer von min. 15 % in Art. 35 der BZO ersatzlos zu streichen.

Thomas Honegger erklärt, dass gemäss Empfehlung des Kantons ursprünglich für sämtliche Zonen eine Grünflächenziffer vorgesehen war. Darauf wurde jedoch verzichtet und nur für die Gewerbezone eine Grünflächenziffer vorgesehen, für welche bisher bereits die Freiflächenziffer galt. Zudem wurde abgeklärt, ob die betroffenen Grundstücke die Grünflächenziffer erfüllen würden. Dabei zeigte sich, dass aktuell viel mehr als 15 % Grünflächen vorhanden sind. Zudem wurde Art. 36 der BZO gestrichen, wonach mindestens zwei Drittel der Freifläche zusammenhängend zu gestalten waren.

Der Votant erklärt daraufhin, dass die Gewerbe- und Industriebetriebe auch die Möglichkeit für künftige Entwicklungen haben sollten. Zudem sei er froh, dass in den Wohnzonen keine Grünflächenziffer eingeführt werden solle. In Winterthur sei es deswegen praktisch zu einer Baublockade gekommen.

Antrag 1: Ersatzlose Streichung der Grünflächenziffer aus Art. 35 der BZO-Revision	80 Stimmen
Antrag GR: Grünflächenziffer 15%	52 Stimmen
Enthaltung	12 Stimmen

Ein anderer Votant erkundigt sich, wie viel Bauland Greifensee durch die Einzonung des Werrikerbachs verloren habe. Thomas Honegger weist darauf hin, dass das entsprechende Bauland bereits mit der Zustimmung zum Gewässerbauprojekt verloren gegangen sei und dies entsprechend entschädigt wurde. Nun gehe es nur noch darum, die Flächen der richtigen Zone zuzuweisen. Da für die Zentrumszone und die Zone für öffentliche Bauten keine Ausnützungsziffer gelte, habe die Flächenänderung keine Auswirkung auf die Bebaubarkeit der Grundstücke in diesen Zonen.

Monika Keller ergänzt, dass der Gewässerabstand im Rahmen des Projekts so festgelegt werden konnte, dass die privaten Grundeigentümerschaften am Werrikerbach möglichst wenig Land verlieren.

Weiter wird keine Diskussion gewünscht.

Abstimmung/Beschluss

Die Gemeindeversammlung genehmigt die technische Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung einstimmig.

4 F2 FINANZEN, VERSICHERUNGEN
F2.07 Voranschläge, Finanzplanung

Genehmigung des Budgets 2026 der Politischen Gemeinde Greifensee und Festsetzung eines Steuerfusses von 85 %

Antrag

1. Der Gemeinderat hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Greifensee genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	35'486'300.00
	Gesamtertrag	Fr.	34'239'200.00
	Aufwandüberschuss	Fr.	-1'247'100.00
Investitionsrechnung VV	Ausgaben VV	Fr.	10'847'500.00
	Einnahmen VV	Fr.	268'500.00
	Nettoinvestitionen VV	Fr.	10'579'000.00
Investitionsrechnung FV	Ausgaben FV	Fr.	0.00
	Einnahmen FV	Fr.	0.00
	Nettoinvestitionen FV	Fr.	0.00
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		Fr.	23'500'000.00
Steuerfuss			85 %

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

2. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Greifensee zu genehmigen und den Steuerfuss auf 85 % (Vorjahr 80 %) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Der Steuerfuss der Politischen Gemeinde Greifensee wird für 2026 auf neu 85 % beantragt (Vorjahr 80 %). Mit dieser Erhöhung wird auf die sinkenden Steuereinnahmen von Unternehmen, die mittelfristig steigenden Ausgaben in den Bereichen Gesundheit, Bildung und Soziales sowie die hohen laufenden Investitionen reagiert.

Trotz dieser Steuerfusserhöhung rechnet das Budget 2026 weiterhin mit einem erwarteten Verlust von 1,25 Mio. Fr.. Dieser liegt jedoch deutlich unter dem Vorjahresbudget (1,94 Mio. Fr.). Der erwartete Verlust kann über das nach wie vor vorhandene Eigenkapital gedeckt werden.

Die Nettoinvestitionen belaufen sich auf 10,58 Mio. Fr. (Vorjahr 10,80 Mio. Fr.), wobei wiederum die Schulliegenschaften den grössten Anteil beanspruchen.

Budget 2026: Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Für das Budget 2026 wird mit einem Aufwandüberschuss von 1,25 Mio. Fr. gerechnet. Dieser fällt geringer aus als im Vorjahresbudget (- 1,94 Mio. Fr.), resultiert aber nach wie vor aus der Differenz zwischen steigenden Aufwendungen und stagnierenden Steuererträgen. Wesentliche Positionen und Entwicklungen sind:

- Die ordentlichen Steuereinnahmen für das Rechnungsjahr 2026 werden auf 19,98 Mio. Fr. veranschlagt (Vorjahr: 19,70 Mio. Fr.). Die gesamten allgemeinen Gemeindesteuern belaufen sich auf 17,74 Mio. Fr., was deutlich unter dem Vorjahresbudget liegt (Budget 2025: 19,73 Mio. Fr.). Hauptsächlich verantwortlich für die Diskrepanz sind die Gewinnsteuern juristischer Personen aus früheren Jahren (- 4,0 Mio. Fr.), während die Einkommens- und Vermögenssteuern natürlicher Personen leicht steigen.
- Der Personalaufwand erhöht sich um 1,0 % auf 7,73 Mio. Fr. (Vorjahr: 7,66 Mio. Fr.). Die prognostizierte Teuerungszulage von 0,3 % ist in dieser Erhöhung enthalten.
- Der Sachaufwand wächst auf 6,27 Mio. Fr. (Vorjahr: 6,17 Mio. Fr.). Erhöhte Kosten fallen v.a. bei Informatik, Gebäudeunterhalt und Dienstleistungen Dritter an.
- Die Bildung stellt mit einem Nettoaufwand von 11,03 Mio. Fr. nach wie vor den grössten Aufgabenbereich dar. Der Aufwand sinkt leicht gegenüber dem Vorjahr (- 0,29 Mio. Fr.). Der Rückgang ist vor allem auf tiefere Sonderschulkosten zurückzuführen, während die Kosten in der Tagesbetreuung aufgrund des provisorischen Betriebs an drei Standorten während des Umbaus vorübergehend erhöht sind.
- Im Bereich Gesundheit ist mit einem Nettoaufwand von 3,17 Mio. Fr. erneut ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr (+ 0,37 Mio. Fr. bzw. + 11 %) zu verzeichnen. Haupttreiber sind höhere Kosten in der Pflegefinanzierung sowie steigende Beiträge an Alters- und Pflegeheime.
- Die Soziale Sicherheit bleibt mit einem Nettoaufwand von 3,51 Mio. Fr. ein zentraler Aufgabenbereich. Während die Aufwendungen mit 0,53 Mio. Fr. weiterhin stark ansteigen, ist 2026 gleichzeitig mit deutlich höheren Einnahmen von 0,72 Mio. Fr. zu rechnen. Dadurch verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um 0,19 Mio. Fr., auch wenn das Ausgabenniveau insgesamt hoch bleibt.
- Die spezialfinanzierten Gebührenhaushalte entwickeln sich unterschiedlich. Das Wasserwerk (- 0,01 Mio. Fr.) und die Abwasserbeseitigung (- 0,13 Mio. Fr.) schliessen beide mit einem Defizit ab. Die Abfallwirtschaft hingegen weist einen kleinen Gewinn von 0,03 Mio. Fr. aus.

Erstmals seit vielen Jahren erhält die Gemeinde Greifensee zudem wieder Mittel aus dem kantonalen Finanzausgleich. Während das kantonale Mittel der relativen Steuerkraft im Jahr 2026 weiter ansteigen sollte, ist für Greifensee aufgrund der aktuellen Zahlen eine deutliche Senkung der Steuerkraft zu erwarten. Dies führt dazu, dass die Gemeinde neu wieder Anspruch auf Ausgleichszahlungen hat. Im Budget 2026 ist ein Nettoertrag von rund 1,47 Mio. Fr. vorgesehen.

Budget 2026: Erläuterungen zur Investitionsrechnung

Für das Jahr 2026 sind Nettoinvestitionen von 10,58 Mio. Fr. geplant (Vorjahr 10,80 Mio. Fr.). Die grössten Investitionen sind:

- Schulraumentwicklung: 6,94 Mio. Fr.
- Wasserversorgung gesamt: 1,70 Mio. Fr.
- Abwasserbeseitigung gesamt: 0,43 Mio. Fr.
- Investitionen in Gemeindestrassen: 0,61 Mio. Fr.
- Asylcontainer: 0,25 Mio. Fr.

Für das Jahr 2026 sind erneut keine Investitionsvorhaben ins Finanzvermögen geplant.

Budget 2026: Selbstfinanzierung (Cashflow)

Die Selbstfinanzierung beläuft sich auf 0,45 Mio. Fr. und liegt damit leicht über dem Vorjahr (0,38 Mio. Fr.), bleibt aber angesichts der hohen Investitionen ungenügend. Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt 4 % (Vorjahr 4 %). Damit ist eine Finanzierung der Investitionen weiterhin nur durch Neuverschuldung möglich.

Steuerfuss 2026

Der Steuerfuss der Politischen Gemeinde Greifensee soll für 2026 auf neu 85 % des einfachen Gemeindesteuerertrags festgelegt werden (Vorjahr 80 %). Zusammen mit den 16 % der Oberstufenschulgemeinde erhöht sich der Gesamtsteuerfuss damit auf 101 %. Mit dieser Erhöhung wird auf die sinkenden Steuererträge juristischer Personen, die mittelfristig steigenden Kosten in den Bereichen Gesundheit, Bildung und Soziales sowie die hohen laufenden Investitionen reagiert. Der höhere Steuerfuss soll helfen, das strukturelle Defizit abzufedern und mittelfristig eine tragfähige Finanzbasis zu sichern.

Zusammenfassung und Ausblick

Die Gemeinde Greifensee verfügt noch über ein hohes Eigenkapital (Ende 2024 rund 41,4 Mio. Fr.), dennoch wird dieses in den nächsten Jahren durch die anhaltend hohen Investitionen kontinuierlich reduziert. Es ist absehbar, dass mittelfristig eine Neuverschuldung erfolgen muss. Positiv wirkt sich aus, dass die Gemeinde 2026 erstmals seit langer Zeit wieder Mittel aus dem kantonalen Finanzausgleich erhält, was die Ertragslage verbessert. Dennoch bleibt die Selbstfinanzierung mit 4 % ungenügend, sodass für die kommenden Finanzplanperioden weitere Massnahmen notwendig sein werden. Diese können sowohl zusätzliche Ertragssteigerungen wie auch Ausgabenkürzungen umfassen. Die Steuerfusserhöhung auf 85 % bringt die Gemeinde Greifensee an das kantonale Mittel von rund 100 % (inkl. Oberstufe). Damit wird die finanzielle Tragbarkeit gestärkt, ohne die Steuerbelastung übermässig zu erhöhen.

Erläuterungen

Finanz- und Liegenschaftenvorsteherin Barbara Rodrigues und Bildungsvorsteherin Martina Alig erläutern mittels PowerPoint-Präsentation das Budget 2026. Anschliessend zeigt Barbara Rodrigues den Anwesenden einen Ausblick auf die finanzielle Entwicklung von Greifensee in den nächsten Jahren, indem sie einige Punkte der Finanz- und Aufgabenplanung 2025–2029 erläutert.

Antrag Rechnungsprüfungskommission

(siehe Anhang 1)

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen und den Steuerfuss für das Jahr 2026 auf 85 % des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Diskussion

Ein Votant weist darauf hin, dass die Gemeinde 42 Mio. Fr. Vermögen habe und 2026 1,5 Mio. Fr. aus dem Finanzausgleich erhalten werde. Zudem würden die Grundstückgewinnsteuern bestimmt stark steigen, wenn das Sagi-Areal und die Villa an der Tumigerstrasse 74 verkauft werden. Somit reiche das Geld trotz jährlichem Aufwandüberschuss von einer Million Franken noch für 20 Jahre. Er fragt, ob es denn das Ziel sei, dass der Steuerfuss im kantonalen Mittel liege. Ziel müsse es doch sein, den Leuten möglichst wenig Geld für Steuern aus der Tasche zu ziehen, damit sie mehr zum Leben hätten. Eine Steuerfusserhöhung von 5 % erachte er als

nicht vertretbar, da auch die Löhne nicht um 5 % gestiegen seien. Das Problem liege bei den Ausgaben, weshalb vernünftiger budgetiert und nicht alles vergoldet werden sollte.

Barbara Rodrigues erklärt am Beispiel der Schulraumentwicklung, dass die Gemeinde sehr kostenbewusst handle. In den monatlichen Baukommissionssitzungen seien die Kosten stets ein grosses Thema und es werde genau auf die Einhaltung des Kostenvoranschlags geachtet. Mit der Realisierung des Sagi-Areals werde die Gemeinde direkt keine Grundstückgewinnsteuern erhalten. Thomas Honegger ergänzt dazu, dass die Grundeigentümerschaft des Sagi-Areals rund 12 Mio. Fr. Mehrwertausgleich leisten müsse. Die Gemeinde werde somit im Mehrwertausgleichsfonds Geld zweckgebunden zur Verfügung haben, jedoch fliesse kein Geld in den allgemeinen Haushalt.

Weiter erläutert Barbara Rodrigues, dass es sich bei den 42 Mio. Fr. um das Eigenkapital handle, worin auch die Schulliegenschaften, Strassen, Mobilien etc. enthalten seien. Dieses Vermögen könne nicht aufgebraucht werden. Das frei verfügbare Eigenkapital (Nettovermögen) werde hingegen abgebaut und werde in den nächsten Jahren sogar unter 0 auf ein Minus von rund 14 Mio. Fr. sinken. Dem könnte nur entgegengewirkt werden, indem Finanzvermögen verkauft würde.

Monika Keller erwähnt, dass es mittelfristig nicht erstaunlich sei, dass eine Gemeinde wie Greifensee einen Steuerfuss im kantonalen Mittel habe. Greifensee habe einen sehr hohen Anteil an Steuern von juristischen Personen und sei daher von der Gesetzesänderung bei den Unternehmenssteuern stark betroffen. Bisher habe Greifensee von den juristischen Personen profitiert und habe ausserdem lange nicht mehr investiert, nachdem in den 60er- und 70er-Jahren der grösste Teil der Infrastruktur neu gebaut worden war. Dadurch habe man so lange einen tiefen Steuerfuss beibehalten können, nun stünden jedoch Sanierungen an. Auch aufgrund der Demografie und Bevölkerungsstruktur sowie auch der Steuerkraft müsse man von einem Steuerfuss im kantonalen Mittel ausgehen. Greifensee befinde sich zwar nicht in einer abgelegenen Region mit hohem Steuerfuss, aber eben auch nicht an der Goldküste. Bereits wenn eine einzelne vermögende Person aus der Gemeinde wegziehe, könne dies bei den Steuereinnahmen deutlich spürbar sein.

Eine Votantin erklärt, dass bei all den Informationen konkrete Sparinitiativen für nächstes Jahr gefehlt hätten. Ausser im Bereich Bildung würden die Ausgaben überall steigen. Zudem fragt sie, ob proaktiv etwas unternommen werde, um neue Steuerzahler (juristische oder natürliche Personen) anzuziehen.

Monika Keller informiert, dass das jetzt vorliegende Budget bereits in drei Runden überarbeitet und zusammengestrichen worden sei. Barbara Rodrigues ergänzt, dass das Budget 2026 ursprünglich einen Verlust von rund 2 Mio. Fr. auswies, der in den Budgetsitzungen auf 1,25 Mio. Fr. reduziert wurde. Dabei würden auch kleinere Beträge genau geprüft. Wie schon an der letzten Gemeindeversammlung bei der Information zu den Gemeindefinanzen aufgezeigt worden sei, bestehe allerdings kein grosser Spielraum. Monika Keller erklärt, dass es frustrierend sei, wenn man an jedem Franken spare und dann z.B. stark steigende IT-Kosten hinnehmen müsse. Auch die RPK hinterfrage alle Ausgaben. In vielen Bereichen, in denen die Kosten stark steigen, hätten die Gemeinden wenig zu sagen. Einsparungen bei Vereinsbeiträgen, Gemeindeanlässen und ähnlichem finde der Gemeinderat nicht sinnvoll und es handle sich dabei auch um verhältnismässig kleine Beträge. Aufgrund des beschränkten Bauland- und Immobilienangebots sei es schwierig, neue Personen und Unternehmen anzusiedeln.

Der nächste Votant ist der Meinung, dass auch die Gemeindeversammlung bei Investitionen zurückhaltender sein müsste und nicht allen Zusatzoptionen zustimmen sollte wie etwa bei der Schulraumentwicklung. Begonnen habe diese Kostenentwicklung mit dem neuen Landenberghaus, das zwar «nice to have» sei, aber gar nicht wirklich gebraucht werde und sicher kostengünstiger hätte erneuert werden können. Wenn er am Schulareal vorbeigehe, habe er oft den

Eindruck, dass die zusätzlichen Schul- bzw. Gruppenräume gar nicht ausgelastet seien. Seiner Meinung nach wäre die Schulraumsanierung erheblich billiger möglich gewesen und zudem werde die Schule am Ende durch solche Investitionen nicht besser. Und die Stadt Uster habe bei der Sanierung des Werrikerbachs auf ihrem Gemeindegebiet sicher weniger Aufwand betrieben als Greifensee. Entsprechend einem Zitat von Apple-Gründer Steve Jobs müsse man sich auch bei Investitionen fragen, wie oft man heute schon nein gesagt habe. Beim Tagesgeschäft glaube er hingegen, dass die Gemeinde ihr Bestes gemacht habe.

Barbara Rodrigues entgegnet, dass der Anbau der Gruppenräume beim Schulhaus aufgrund der heutigen Unterrichtsmethoden und der integrativen Schule notwendig war und diese durchaus häufig genutzt würden. Zur Sanierung des Werrikerbachs informiert Thomas Honegger, dass der Gemeindeversammlung der Bruttokredit vorgelegt werden musste. Über Subventionen und Beiträge aus Fonds habe die Gemeinde jedoch den grössten Teil der Investitionen wieder zurückerhalten. Dies auch, da der Abschnitt des Werrikerbachs auf dem Gebiet der Gemeinde Greifensee aufgrund der Seemündung beim Kanton höchste Priorität habe.

Die nächste Votantin erklärt, dass auf den Folien gut gezeigt worden sei, wie gross der Anteil der gebundenen Kosten sei. Einsparungen bei den nicht gebundenen Ausgaben hätten auch ihren Preis. So machten diese Angebote das Zusammenleben in der Gemeinde aus und könnten unter Umständen ausschlaggebend dafür sein, ob jemand nach Greifensee ziehe. Sie sei daher klar für die Steuererhöhung von 5 %, welche in den letzten Jahren bereits mehrfach angekündigt wurde und nicht überraschend komme.

Ein anderer Votant erkundigt sich, ob der Schulhort generell Kosten für die Gemeinde verursache oder nur jetzt während der Umbauphase. Er sei der Meinung, dass der Schulhort grundsätzlich eine Einnahmequelle für die Gemeinde sein müsste.

Martina Alig bestätigt, dass der Schulhort wie auch in anderen Gemeinden nicht kostendeckend ist. Die Schule sei gesetzlich verpflichtet, eine Tagesbetreuung anzubieten. Aktuell seien die Kosten dafür aufgrund der provisorischen Standorte noch höher, aber auch sonst seien die Tarife nicht kostendeckend. Andernfalls wären die Betreuungskosten so hoch, dass sich die Erwerbstätigkeit der Eltern nicht mehr lohnen würde. Dies sei ein bekanntes Problem auch bei Kindertagesstätten. Die Gebühren würden überprüft und die Schulpflege habe den Kostendeckungsgrad im Blick, jedoch müsse die Betreuung bezahlbar bleiben. Das Betreuungsangebot sei ausserdem ein wichtiger Standortfaktor und viele Doppelverdiener mit Kind würden sich schon vor dem Zuzug in eine Gemeinde dahingehend erkundigen.

Der nächste Votant erklärt, dass er noch nicht lange in Greifensee wohne und die Schule für ihn ein Grund für den Zuzug gewesen sei. Wenn jetzt Aufholbedarf bei den Investitionen bestehe, sei offenbar vorher nicht vorausschauend geplant worden. Die Eigenkapitalquote liege seit 2019 über 50 %, jedoch wären 25 % für das Haushaltgleichgewicht mehr als ausreichend. Auch der Kapitaldienstanteil liege nur bei 4,5 bis 4,7 %, tragbar wären jedoch 5 bis 15 %. Seiner Ansicht nach könnte daher noch einige Jahre mit einer Steuererhöhung zugewartet werden. Diese sei einfach angenehm, um bei den Ausgaben nicht genauer hinschauen zu müssen. Mit einer Steuererhöhung falle der Druck weg und es sei ja bereits bekannt, dass die Oberstufenschule mit der neuen Struktur den Steuerfuss nochmals um 2 % erhöhen müsse. Damit würde der Gesamtsteuerfuss in zwei Jahren bereits auf 103 % steigen.

Barbara Rodrigues bestätigt, dass die Gemeinde eine hohe Eigenkapitalquote habe. Aber wie bereits erklärt, sei ein grosser Teil davon gebunden und entsprechend komme es auf das Nettovermögen an. Wenn dieses unter 0 sinke, dürfe kein Verlust mehr budgetiert werden und irgendwann würde der Kanton eine Steuerfusserhöhung vorschreiben, die dann noch viel höher ausfallen könnte.

Ein weiterer Votant hält fest, dass es einen Antrag auf Belassung des Steuerfusses bei 80 % gebe und nun über den Steuerfuss abgestimmt werden solle. Die Diskussion, wo gespart werden könne und wo nicht, müsse bei der Genehmigung von Krediten geführt werden. Er stelle daher den Antrag auf Abbruch der Diskussion.

Über den Ordnungsantrag zum Abbruch der Diskussion wird somit umgehend abgestimmt. Die Versammlung stimmt dem Antrag auf Abbruch der Diskussion um 21.22 Uhr mit grosser Mehrheit zu (107 Ja-Stimmen).

Somit wird die Diskussion beendet und über den Änderungsantrag abgestimmt.

Antrag 1: Verzicht auf Erhöhung des Steuerfusses (belassen bei 80 %)	52 Stimmen
Antrag GR: Erhöhung des Steuerfusses auf 85 %	81 Stimmen

Die Versammlung hat den Antrag 1 somit abgelehnt und der Steuerfuss wird wie vom Gemeinderat beantragt zur Schlussabstimmung gebracht.

Abstimmung/Beschluss

Die Gemeindeversammlung stimmt dem vorstehenden Antrag des Gemeinderates zur Genehmigung des Budgets 2026 bei offener Abstimmung mit grosser Mehrheit zu. Der Festsetzung des Steuerfusses auf 85 % für das Jahr 2026 wird ebenfalls bei offener Abstimmung mit 84 Ja- zu 50 Nein-Stimmen zugestimmt. Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Es ist keine schriftliche Anfrage eingegangen.

Versammlungsführung/Versammlungsverlauf

Auf einen entsprechenden Hinweis der Vorsitzenden, dass eine Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung gerügt werden muss, da sonst das Rekursrecht entfällt, werden keine Einwendungen erhoben.

Rechtsmittelhinweis/Protokollauflage

Die Vorsitzende weist auf folgende Rechtsmittelfristen und Aktenauflage hin:

1. Gegen diese Beschlüsse kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster,
 - wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)
 - und im Übrigen **innert 30 Tagen** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen. Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.

2. Das Protokoll kann ab Donnerstag, 4. Dezember 2025, bis Montag, 5. Januar 2026, bei der Gemeindeverwaltung oder auf der Gemeindewebsite eingesehen werden.

Abschluss

Die Versammlung wird von der Vorsitzenden um 21.35 Uhr als geschlossen erklärt.

Für die Richtigkeit

Dr. Monika Keller
Gemeindepräsidentin

Philippe Sturzenegger
Gemeindeschreiber