

Beleuchtender Bericht für die Urnenabstimmung

vom Sonntag, 8. März 2026

**Bewilligung Rahmenkredit Umsetzung Schulraumstrategie
2026 bis 2036, Variantenabstimmung**



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die vorberatende Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 hat den Antrag des Gemeinderates mit 71 Ja- zu 55 Nein-Stimmen angenommen. Sie empfiehlt Ihnen, dem Rahmenkredit zuzustimmen, die Ein-Standort-Strategie (Variante A) zu wählen sowie bei der Stichfrage die Variante A zu bevorzugen.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und eine der folgenden Varianten zu wählen:

Abstimmungsfrage:

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden folgende Varianten zur Wahl unterbreitet:

1. Variante A "Ein-Standort-Strategie": Bewilligung eines Rahmenkredits von 20,4 Mio. Franken (inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 20 %) für die Sanierung, Restrukturierung und Erweiterung der Schulanlagen gemäss der Schulraumplanung 2023 bis 2032. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baupreisindex (Preisbasis Grossregion Zürich / Hochbau / April 2025 = 116,8 Pkt.). Der Gemeinderat wird ermächtigt, über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite in eigener Kompetenz zu beschliessen.
2. Variante B "Zwei-Standort-Strategie": Bewilligung eines Rahmenkredits von 23,4 Mio. Franken (inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 20 %) für die Sanierung, Restrukturierung und Erweiterung der Schulanlagen gemäss der Schulraumplanung 2023 bis 2032. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baupreisindex (Preisbasis Grossregion Zürich / Hochbau / April 2025 = 116,8 Pkt.). Der Gemeinderat wird ermächtigt, über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite in eigener Kompetenz zu beschliessen.
3. Stichfrage C: Welche der Varianten soll realisiert werden, wenn sowohl die Ein- als auch die Zweistandortstrategie angenommen werden?

Die vollständigen Akten zu diesem Geschäft liegen vom 5. Februar bis 6. März 2026 im Gemeindehaus Rafz zur Einsichtnahme auf. Zusätzlich sind die Unterlagen auf der Website der Gemeinde Rafz, www.rafz.ch, verfügbar (Rubrik „Abstimmungen/ Wahlen“ ⇒ Vorlagen).

Rafz, 30. Januar 2026

Gemeinderat Rafz

Beleuchtender Bericht

Die Schulraumplanung in Rafz – das Wichtigste in Kürze

Was wurde gemacht?

- Seit 2018 plant Rafz, wie die Schulinfrastruktur in Zukunft aussehen soll.
- Es gibt viele Projekte, um die Schulanlagen zu erneuern und zu verbessern.

Was ist das Ziel?

- Die Schule soll modern, freundlich und gut ausgestattet sein.
- Kinder und Lehrpersonen sollen sich in den Räumlichkeiten wohlfühlen.
- Es soll genug Platz geben für Lernen, Betreuung und Mittagessen.

Zwei Szenarien:

- Ein Standort (komplette Primar- und Sekundarschule im Schalmenacker)
- Zwei Standorte (Primarschule im Götze, Primar- und Sekundarschule im Schalmenacker)

Vorteile ein Standort:

- Bessere Zusammenarbeit der Lehrpersonen.
- Kinder haben gleiche Chancen und Förderangebote.
- Weniger Wege für Kinder (z. B. zum Schwimmen oder Hort).
- Tieferer Kosten für den Betrieb.
- Einfachere Planung, Koordination und Organisation.

Vorteile zwei Standorte:

- Götze bleibt erhalten – das ist emotional wichtig.
- Für manche Kinder ist der Schulweg kürzer.
- Die Schulanlagen bleiben kleiner und persönlicher.
- Nachhaltiger Umgang mit Bestandsbauten.

Was sagen die Lehrpersonen?

- Die Mehrheit der Lehrpersonen findet einen Standort besser.
- Es entstehen mehr und neue Möglichkeiten für Förderung und Zusammenarbeit.

Geld und Investitionen

- Beide Varianten kosten vergleichbar viel.
- Ein Standort kostet in der Gesamtbetrachtung der Gemeinde insgesamt etwa 27,6 Mio. Franken.
- Zwei Standorte kosten insgesamt etwa 26,5 Mio. Franken.
- Die Gemeinde muss sorgfältig planen, damit das Investitionsvolumen tragbar ist.

Was passiert, wenn beide Varianten abgelehnt werden?

- Die Schule funktioniert mit sehr engen Platzverhältnissen weiter.
- Die Kosten für den Gebäudeunterhalt steigen stark an.
- Es führt kein Weg daran vorbei, den langjährigen Sanierungsstau abzubauen. Die heutige Lösung ist nicht zukunftsfähig.

Empfehlung

- Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen einen Standort.
- So kann die Schule modern und zukunftsfähig gestaltet werden.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

- Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.
- Sie empfiehlt aus finanzpolitischer Sicht beide Varianten.
- Aus strategischen und betrieblichen Gründen hat die Ein-Standort-Strategie (Variante A) Vorteile.

Vorberatende Gemeindeversammlung

- Die Vorlage wurde den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 zur Vorberatung unterbreitet.
- Die Gemeindeversammlung empfiehlt, dem Rahmenkredit zuzustimmen, die Ein-Standort-Strategie (Variante A) zu wählen sowie bei der Stichfrage die Variante A zu bevorzugen.

1. Die Schulraumplanung seit 2018

Seit dem Jahr 2018 beschäftigen sich der Gemeinderat und die Schulpflege intensiv mit der nachhaltigen und zukunftsorientierten Sicherstellung des Schulraums in Rafz. Im Mai 2020 wurde der Rafzer Bevölkerung die Schulraumplanung 2020 bis 2032 vorgestellt, welche acht Teilprojekte umfasste. Zu einem späteren Zeitpunkt erweiterte der Gemeinderat diese um das Projekt „Sanierung Lehrschwimmbecken Rafzerfeld“.

In einem Anschlussvertrag haben sich die Schulpflegen der Schulgemeinde Rafz sowie der Schulgemeinde Unteres Rafzerfeld (SUR) dafür ausgesprochen, deren Sekundarstufen künftig gemeinsam in Rafz zu führen. Darauf folgte im April 2023 eine Aktualisierung der bisherigen Schulraumplanung, was in der revidierten Schulraumplanung 2023 bis 2032 mündete. Darauf basierend bewilligten die Stimmberechtigten im September 2023 einem Verpflichtungskredit von 11,6 Mio. Franken zur Erweiterung (Neubau) und Restrukturierung der Schulanlage Schalmeneracker. Gleichzeitig plante der Gemeinderat ebenfalls die Sanierung und Restrukturierung der Schulanlage Götze, wofür der Schulbetrieb ab dem Schuljahr 2023/24 in die Schulanlage Schalmeneracker verlegt wurde.

Bedenken der Rechnungsprüfungskommission in kreditrechtlicher Hinsicht sowie eine Beschwerde gegen die Vergabe der Gesamtplanerleistungen bei der Schulanlage Schalmeneracker haben die Umsetzung der Arbeiten gestoppt und somit verzögert. Gemeinderat und Schulpflege entschieden sich deshalb dafür, die bisher verfolgte Zwei-Standort-Strategie zu überprüfen. Es sollte dabei ausgearbeitet werden, ob ein zentralisierter Schulbetrieb in der Schulanlage Schalmeneracker aus pädagogischer, betrieblicher und wirtschaftlicher Hinsicht gegenüber dem parallelen Schulbetrieb in den Schulanlagen Götze und Schalmeneracker zu bevorzugen sei. Diese Abklärungen ergaben, dass der konzentrierte Schulbetrieb von Primar- und Sekundarstufe in der sogenannten Ein-Standort-Strategie in der Schulanlage Schalmeneracker gegenüber der Zwei-Standort-Strategie wesentliche Vorteile aufweist.

2. Tragbarkeit der Investitionen gewährleisten

Die Investitionen einer Gemeinde müssen wirtschaftlich tragbar und auf die finanzpolitischen Ziele ausgerichtet sein. Dazu führt der Gemeinderat eine jährlich nachgeführte, rollende Finanzplanung.

Bereits die Finanzplanung 2023 bis 2027 zeigte mit rund 40 Mio. Franken sehr hohe Investitionsausgaben. Mit der weiteren Planung der Sanierungsmassnahmen in den Schulanlagen Schalmacker und Götze resultierte eine weitere Erhöhung der Investitionen um rund 5 Mio. Franken. Seither kamen zusätzliche, bisher nicht vorgesehene Investitionen ausserhalb der Schule hinzu. Dieses sehr hohe Investitionsvolumen innerhalb der nächsten fünf Jahre wäre finanziell nicht mehr tragbar gewesen. Um diese Tragbarkeit sicherzustellen, beschloss der Gemeinderat, die Investitionen über die Gemeinde insgesamt um 20 bis 25 Mio. Franken zu reduzieren sowie auf eine längere Planungsphase (zehn Jahre anstelle fünf Jahre) zu verteilen.

Mit dieser neuen Ausgangslage und Vorgabe des Gemeinderates galt es, auch die Investitionen der Schulraumprojekte kritisch zu hinterfragen und zu optimieren. Die bestehenden Schulanlagen sind optimal und nachhaltig auszunutzen sowie allfällige Raumdefizite mit modularem Schulraum kosteneffizient abzudecken. Aus diesem Grund wird auf die Beanspruchung des bewilligten Verpflichtungskredites von 11,6 Mio. Franken für den Neubau und die Restrukturierung der bestehenden Schulanlage Schalmacker verzichtet. Dessen Abrechnung erfolgt im Nachgang zum Entscheid der Standortstrategie.

3. Überlegungen der Schulpflege zur Schulraumstrategie

3.1. Vision

Die Schule Rafz im Jahr 2032 soll ein moderner und durchdachter Ort sein, an dem sich Kinder und Lehrpersonen wohlfühlen. Dazu gilt es, folgende Rahmenbedingungen zu schaffen:

- Die Gebäude sind zentral gelegen, freundlich und gut ausgestattet.
- Es gibt Räume für verschiedene Lernformen, für Förderung, für Therapien und für zusätzliche Angebote.
- Für Mittagstisch, Hort und allenfalls Tagesschule hat es ebenfalls genügend Platz.
- Primarschule und Sekundarschule sind zwar in eigenen Bereichen untergebracht, liegen aber nahe beieinander. So können sie gut zusammenarbeiten und voneinander profitieren.

Mit der neuen Standortstrategie wird der Grundstein zu einer solchen Schule gelegt und den Kindern in Rafz auf dem Weg dorthin eine attraktive Schule geboten.

3.2. Die Vorteile eines Standorts

Ein zentralisierter Standort bringt viele Vorteile, insbesondere aus pädagogischer, organisatorischer und sozialer Sicht. Dabei wird gleichzeitig die Personal- und die Teamarbeit vereinfacht, die Kommunikation im Lehrkörper verbessert und die Betriebskosten können durch kurze Wege gesenkt werden.

Pädagogische und soziale Vorteile

- **Bessere Lernbedingungen und Chancengleichheit für alle:** Alle Kinder haben die gleichen Möglichkeiten und den gleichen direkten Zugang zu Förderangeboten und Fachpersonen.
- **Individuelle Unterstützung:** Der Verschiedenheit der Kinder kann mit einem breiteren Angebot an Lehr- und Lernformen besser Rechnung getragen werden.
- **Gemeinsame Weiterentwicklung:** Die Schule kann sich einfacher modernisieren und neue Lernformen entwickeln, erproben und umsetzen.
- **Sozialklima:** Es kann sich eine gemeinsame Schulkultur mit verbindenden Werten und Verhaltensweisen entwickeln.
- **Soziales Lernen:** Das Gemeinschaftsgefühl wird gefördert, Vorbildfunktionen und gegenseitige Unterstützung werden gelebt.
- **Bereits heutige Schulkinder haben Vorteile:** Sie müssen weniger zwischen den Standorten hin- und herwechseln (etwa für den Schwimmunterricht oder den Hort) und auch der Übertritt von einer Schulstufe in die nächste fällt ihnen wesentlich leichter. In der Schule Schalmenacker stehen den Kindern zudem schon heute mehr Lern- und Fördermöglichkeiten zur Verfügung als früher. Diese Angebote werden Schritt für Schritt weiter ausgebaut – damit nicht nur die Schule der Zukunft entsteht, sondern auch die heutigen Schülerinnen und Schüler spürbar davon profitieren.

Organisatorische Vorteile

- **Planungsaspekte:** Stunden-, Klassen- und Raumplanung werden erleichtert.
- **Umgebung und Pausenräume:** Die Arealgestaltung erfolgt nach einheitlichen Vorgaben. Dies betrifft auch Parkplätze und Velounterstände.
- **Spezialräume:** Fachzimmer, Arbeitsräume und Materiallager müssen nicht mehrfach bewirtschaftet und können gemeinsam genutzt werden.
- **Schulweg:** Schul- und Therapiewege sind dieselben und können so besser geplant und gesichert werden.

Team- und Führungsarbeit sowie Kommunikation

- **Zusammenarbeit:** Lehr- und Fachpersonen können enger und auf allen Ebenen zusammenarbeiten, Wissen austauschen und Projekte über die verschiedenen Stufen umsetzen.
- **Identifikation:** Zusammengehörigkeit, Identifikation und Gleichberechtigung werden gefördert.
- **Personalführung und Teamentwicklung:** Die Teams können einheitlicher geführt und entwickelt werden.
- **Interne und externe Kommunikation:** Teamanlässe und Schulkonferenzen sind effizienter planbar. Informationen nach aussen können einheitlich verfasst und damit vereinfacht werden.

Betriebskosten

- **Geringerer Aufwand, tiefere Kosten:** Auch wenn sich die tieferen Kosten nicht exakt berechnen lassen, führen alle oben beschriebenen Vereinfachungen erfahrungsgemäss in der Regel zur Senkung der schulbetrieblichen Aufwände und dadurch zur Verminderung der Betriebskosten.

3.3. Die Beurteilung von zwei Standorten

Die Schulleitungen und die Schulpflege befürworten die Variante „ein Standort“. Aber es gibt aus schulischer und emotionaler Sicht auch Argumente für die Variante „zwei Standorte“:

- Der Götze bleibt als Primarschulhaus erhalten – mit seinen Traditionen und seinem Charakter.
- Es gibt ein Schulhaus im Norden der Gemeinde, was für einen Teil der Kinder einen um 250 bis 300 m kürzeren Schulweg bedeutet.
- Die Schülerinnen und Schüler von einigen Klassen der Primar- und Sekundarschule sind stärker voneinander getrennt.
- Die Rafzer Schulen bleiben kleiner und persönlicher.

Der Erhalt der Schulanlage Götze als Primarschulhaus spricht den emotionalen Wert der Tradition an. Dies ist ein wichtiger Wert, den es zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der sehr hohen anstehenden Investitionen sollte die Chance aber genutzt werden, die Schule Rafz neu zu denken. Eine Umfrage bei den Lehr- und Fachpersonen zeigte deutlich, dass aus fachlicher Sicht viel mehr für die Variante „ein Standort“ spricht. Eine zukunftsorientierte Schule sollte – wenn diese Möglichkeit besteht – die Chance nutzen, Doppelspurigkeit zu vermeiden und Innovation zu fördern. Dies ist mit der Variante „ein Standort“ für die Primar- und Sekundarstufe besser gewährleistet.

Der Tradition wird insofern Rechnung getragen, dass ein Teil des Götze weiterhin schulischen Zwecken dient, jedoch nicht mehr in der ursprünglichen Form als reine Primarschulstufe.

3.4. Klare Gliederung der Stufen nach wie vor gewährleistet

Auch wenn alle Schülerinnen und Schüler an einem Standort unterrichtet werden, sollen Primar- und Sekundarstufen eigene, klar getrennte Bereiche haben. So behalten die Kinder ihre vertrauten Strukturen, während gleichzeitig die Vorteile der Nähe genutzt werden können.

Ebenso sollen die **Kindergärten** nicht am selben Standort zentralisiert werden. Wichtig ist, dass sie gut erreichbar sind. Aus diesem Grund soll ein Teil der Schulanlage Götze künftig für Kindergartenklassen genutzt werden.

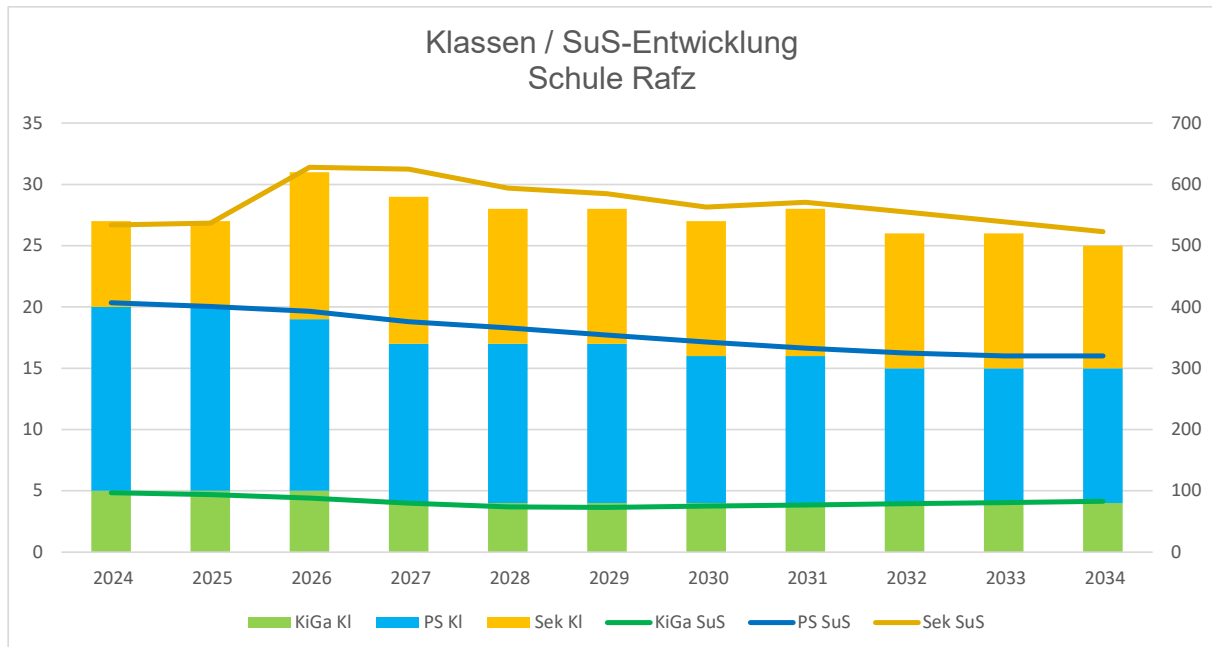
3.5. Fazit

Aus Sicht der Schulpflege und der Schulleitungen ist ein zentralisierter Schulstandort für die zukünftige Primar- und Sekundarschule Rafz die bessere Lösung. Diese bietet die optimale Grundlage für eine moderne Volksschule, die den Bedürfnissen der Kinder von heute und morgen möglichst gut Rechnung tragen kann.

4. Projekte aus der Schulraumplanung

4.1. Abdeckung des Schulraumbedarfs

Die Schülerzahlen sinken aktuell im ganzen Kanton Zürich. Dies zeigt auch die laufend aktualisierte Prognose für die Gemeinde Rafz:



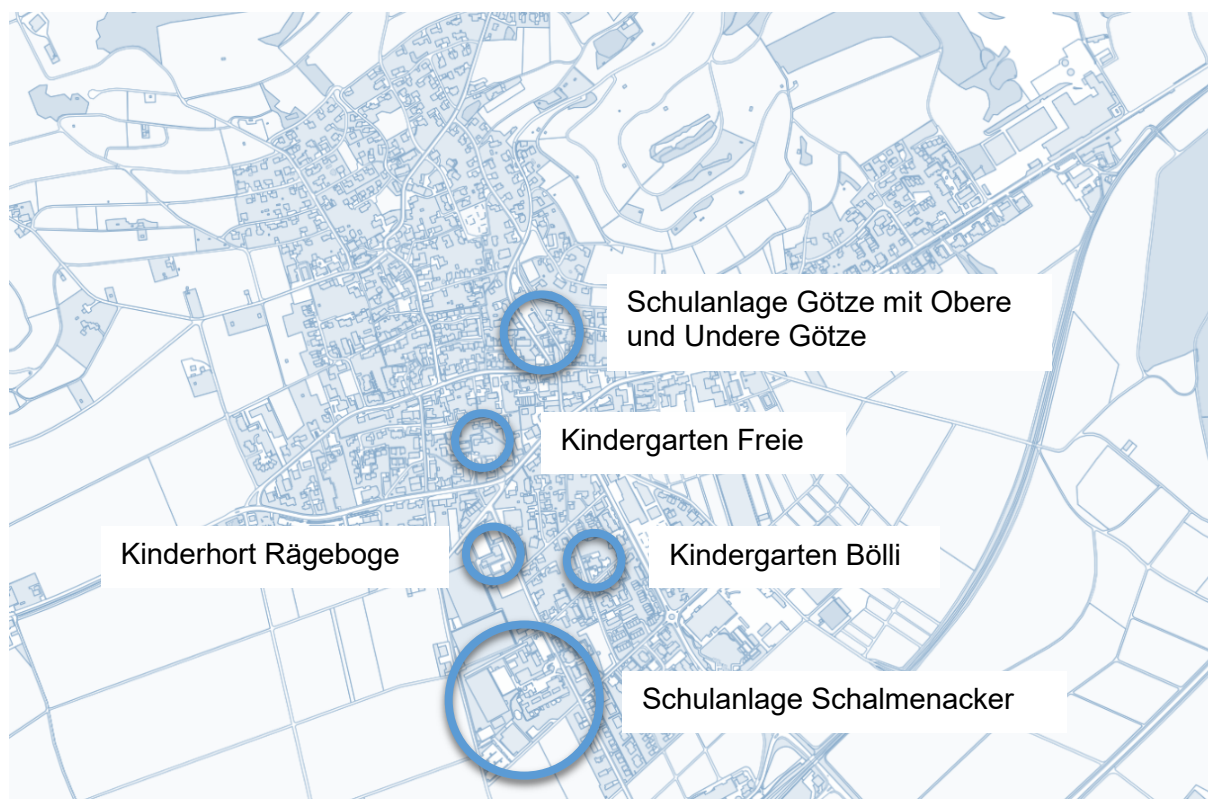
Kurzfristig wird die Anzahl der in Rafz zu unterrichtenden Schülerinnen und Schüler von heute 530 auf 630 ansteigen, jedoch voraussichtlich bis ins Jahr 2034 wieder auf das heutige Niveau sinken. Der starke Anstieg begründet sich durch die Aufnahme der Sekundarstufe der Schule Unteres Rafzerfeld im Schuljahr 2026/27 mit rund 100 zusätzlichen Schülerinnen und Schülern.

Um den höheren Bedarf an Schulraum ab dem Schuljahr 2026/27 zur Verfügung stellen zu können, wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2025 ein Verpflichtungskredit von 1,705 Mio. Franken für die Erstellung eines modularen Schulraums („Chiletürmli II“) bewilligt. Dieser umfasst sechs Klassenräume samt Flächen für Gruppenarbeiten.

Zudem muss eine zusätzliche Möglichkeit zur Verpflegung der Schülerinnen und Schüler der Schule Unteres Rafzerfeld über die Mittagszeit geschaffen werden. Dazu werden bestehende, praktisch ungenutzte Räumlichkeiten im Untergeschoss der Schulanlage Schalmenacker aufgewertet und umgenutzt.

Mit diesen Massnahmen kann der notwendige Schulraum pünktlich auf das Schuljahr 2026/27 sichergestellt werden. Es werden jedoch weiterhin knappe Ausweichflächen zur Verfügung stehen und der bestehende Arbeits- und Aufenthaltsraum für Lehrpersonen wird nach wie vor unbefriedigend bleiben.

4.2. Gesamtübersicht über die heutigen Schulstandorte



Die Veränderung zur heutigen Situation pro Schulanlage sowie dargestellt nach der Ein- und Zwei-Standort-Strategie finden Sie im Anhang ab Seite 20.

4.3. Zwingende Massnahmen für beide Standortstrategien

Unabhängig von der Standortstrategie sind folgende Massnahmen in beiden Szenarien notwendig:

- Schulanlage Schalmenacker: Gesamtsanierung Trakte B und C (12,5 Mio. Franken)
- Schulanlage Schalmenacker: Übernahme (Kauf) des bereits bestehenden modularen Schulraums „Chiletürmli I“ aus dem Mietverhältnis (Fr. 500'000.--)
- Schulanlage Schalmenacker: Rückbau der alten, baufälligen Pavillons (Fr. 100'000.--)¹⁾
- Kindergarten Bölli: kurzfristige Sanierungen zur Gewährleistung des Betriebs bis zum Umzug in die Schulanlage Schalmenacker (Fr. 200'000.--)¹⁾
- Umzüge: verschiedene Umzüge zwischen den Räumen und Gebäuden aufgrund der Sanierungs- und Restrukturierungsarbeiten (Fr. 100'000.--)¹⁾

¹⁾ Diese Beträge werden in der Gesamtbetrachtung der Kosten in Ziff. 5.2 in der Rubrik „Bölli und Verschiedenes, kurzfristige Massnahmen“ zusammengefasst.

Die Investitionen, welche unabhängig von der Standortstrategie anfallen, betragen somit insgesamt 13,4 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 20 %).

4.4. Besonderheiten der Ein-Standort-Strategie

Die Ein-Standort-Strategie umfasst folgende zusätzliche Massnahmen:

- Schulanlage Schalmenacker: Erstellung von zusätzlichem modularem Schulraum „Chiletürmli III“ mit sechs Klassenzimmern und Gruppenräumen (3 Mio. Franken)
- Schulanlage Schalmenacker: Übernahme (Kauf) des modularen Schulraums „Chiletürmli II“, welcher für die Jahre 2026 bis 2030 gemietet und im Jahr 2026 erstellt wird (1 Mio. Franken)
- Schulanlage Götze: Integration des Kindergartens Freie und Sanierung des Obere Götze zur Unterbringung von zwei Kindergartenklassen samt Gruppenräumen (3 Mio. Franken)

Bei der Ein-Standort-Strategie fallen somit zusätzliche Investitionen von 7,5 Mio. Franken an (Kostengenauigkeit +/- 20 %).

4.5. Besonderheiten der Zwei-Standort-Strategie

Die Zwei-Standort-Strategie umfasst folgende zusätzliche Massnahmen:

- Schulanlage Götze: Gesamtsanierung (9 Mio. Franken)
- Kindergarten Freie: Erweiterung mit drei Gruppen- und Therapieräumen (1 Mio. Franken)

Bei der Zwei-Standort-Strategie fallen somit zusätzliche Investitionen von 10 Mio. Franken an (Kostengenauigkeit +/- 20 %).

4.6. Szenarien für freiwerdenden Schulraum

Je nach Standortentscheid werden sich verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten von gemeindeeigenen Grundstücken eröffnen. Diese sind jedoch kein Bestandteil der vorliegenden Abstimmungsvorlage und werden an dieser Stelle der Vollständigkeit halber aufgezeigt, da sie für die Wahl der Standortstrategie relevant sind. Über eine kreditrechtlich relevante Umnutzung oder einen allfälligen Verkauf dieser Grundstücke werden die Stimmberechtigten der Gemeinde Rafz zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden können.

Ein-Standort-Strategie	Zwei-Standort-Strategie
Schulanlage Bölli Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W3. Nach dem Umzug und der Integration der beiden Kindergärten Bölli in die Schulanlage Schalmenacker ist eine Umnutzung des Gebäudes möglich. Das Land soll als strategische Baulandreserve im Eigentum der Gemeinde bleiben und wenn möglich nicht veräussert werden.	

Ein-Standort-Strategie	Zwei-Standort-Strategie
Schulanlage Freie (alter Kindergarten) Das Grundstück Chrischonawäg 12 befindet sich in der Kernzone. Es ist ein Verkauf gemeinsam mit dem Grundstück Chindegartewäg 3 geplant (siehe nachfolgend).	Schulanlage Freie (alter Kindergarten) Es kommt ein Verkauf oder eine Umnutzung in Betracht.
Schulanlage Freie (neuer Kindergarten) Das Grundstück Chindegartewäg 3 befindet sich in der Kernzone. Aufgrund der aktuellen Finanzlage der Gemeinde Rafz erachtet der Gemeinderat einen Verkauf des Baulandes als unumgänglich.	
Schulanlage Götze Sanierung und Entwicklung „Undere Götze“ (Nutzung noch unbekannt). Die Turnhalle bleibt für die Schule und die Bevölkerung bestehen.	

5. Rahmenkredit als Investitionsprogramm bis 2036

5.1. Formelles

Mit dem Zweck, den notwendigen Schulraum bis 2036 sicherzustellen, sind zur Umsetzung der von den Stimmberechtigten favorisierten Standortstrategie verschiedene Bauvorhaben nötig. Für solche, demselben Zweck dienenden Vorhaben sieht das Kreditrecht des Kantons Zürich sogenannte Rahmenkredite vor. Das betrifft insbesondere umfassende und etappierte infrastrukturelle Vorhaben. Dies bedeutet, dass der Gemeinderat den Rahmenkredit in Einzelvorhaben aufteilen und freigeben kann, auch wenn diese über seiner Ausgabenkompetenz liegen. Dadurch wird der konzeptionelle Wille des Kreditentscheids sichergestellt und eine rasche Umsetzung ermöglicht.

Das heisst weiter, dass für die Umsetzung der Bauvorhaben der Gemeinderat die Kompetenz erhält, diese einzeln auszulösen. Er wird dazu an den Gemeindeversammlungen bei der Präsentation der Jahresrechnung jeweils über den Fortschritt der Bauvorhaben sowie den Stand des Rahmenkredites berichten.

Der von den Stimmberechtigten als Variante zu beschliessende Rahmenkredit umfasst die direkt aus der Ein- oder Zwei-Standort-Strategie resultierenden Kosten. Um einen Überblick über die Gesamtinvestitionen in den Schulraum sowie die weiteren

finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde zu erhalten, werden nachfolgend die bereits bewilligten Vorhaben sowie die zu erwartenden weiteren Ausgaben sowie die Einnahmen erläutert.

Gemäss Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung (GO) ist die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von mehr als 2 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Nach Art. 15 Ziff. 7 GO ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Vorberatung aller der Urnenabstimmung unterstehenden Geschäfte. Davon ausgenommen sind Volks- und Einzelinitiativen, der Abschluss und die Änderung von Verträgen über die Zusammenarbeit in Form eines Zweckverbandes, einer gemeinsamen Anstalt oder einer juristischen Person des Privatrechts, der Abschluss und die Änderung von Anschluss- und Zusammenarbeitsverträgen, wenn die Gemeinde hoheitliche Befugnisse abgibt oder die damit zusammenhängenden neuen Ausgaben an der Urne zu beschliessen sind.

5.2. Gesamtbetrachtung mit Folgeinvestitionen und Einnahmen

Rahmenkredit		Ein-Standort-Strategie	Zwei-Standort-Strategie
Schalmenacker	Sanierung und Restrukturierung	12'500'000	12'500'000
Schalmenacker	Modularer Schulraum	4'500'000	500'000
Götze	Sanierung und Restrukturierung	3'000'000	9'000'000
Bölly und Verschiedenes	Kurzfristige Massnahmen	400'000	400'000
Freie	Erweiterung Gruppenräume	-	1'000'000
Total Rahmenkredit		20'400'000	23'400'000
Bewilligte Kredite Schulraum			
Schalmenacker	Lehrschwimmbecken u. San. Trakt D	8'900'000	8'900'000
Schalmenacker	Modularer Schulraum inkl. Miete	2'500'000	2'500'000
Investitionsbeiträge	SUR und Sportfonds	- 9'700'000	- 9'700'000
Rahmenkredit + bewilligte Kredite Schulraum		22'100'000	25'100'000
Folgeinvestitionen und -erlöse Gemeinde			
Götze	Sanierung und Restrukturierung	6'000'000	-
Bölly	Umnutzung oder Rückbau	2'000'000	2'000'000
Freie	Verkauf Bauland	- 2'500'000	- 600'000
Investitionen Schulraum + Folgeinvestitionen Gemeinde		27'600'000	26'500'000

Bei den Folgeinvestitionen und -erlösen handelt es sich um Annahmen. Sie werden der Vollständigkeit hier abgebildet, um eine Gesamtkostenbetrachtung zu ermöglichen. Die Investitionen hängen im Wesentlichen davon ab, welche Nutzungen beim Undere Götze und auf dem Areal Böllly realisiert werden sollen. Der Erlös aus dem

Verkauf des Baulandes ist abhängig von der Marktsituation und erfolgt nach einer öffentlichen Ausschreibung. Über sämtliche Folgeinvestitionen und den Verkauf des Baulandes können die Stimmberechtigten zum gegebenen Zeitpunkt separat abstimmen, sollten bei der Wahl der Standortstrategie jedoch mitberücksichtigt werden.

5.3. Rahmenkredite

Über folgende Rahmenkredite wird als Variante abgestimmt:

- **20,4 Mio. Franken** (Kostengenaugigkeit +/- 20 %) zur Umsetzung der Ein-Standort-Strategie
- **23,4 Mio. Franken** (Kostengenaugigkeit +/- 20 %) zur Umsetzung der Zwei-Standort-Strategie

6. Folgekosten

Gemäss § 15 Abs. 2 der Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) weisen die Erläuterungen zur Bewilligung eines Verpflichtungskredites auch dessen Folgekosten und -erträge aus.

Die Investitionsfolgekosten werden in Kapitalfolgekosten sowie betriebliche und personelle Folgekosten aufgeteilt. Die Kapitalfolgekosten umfassen die planmässigen Abschreibungen sowie die Verzinsung.

Es handelt sich bei den geplanten Investitionen mehrheitlich um Sanierungen der bestehenden Infrastrukturanlagen. Aus diesem Grund wird für die Berechnung der Kapitalfolgekosten einheitlich von einer kürzeren Abschreibungsdauer von 20 Jahren ausgegangen. An die Investitionskosten zur Infrastruktur beteiligt sich die Schule Unteres Rafzerfeld mit einem Betrag von 7,2 Mio. Franken. Dieser Betrag kann zur Berechnung der Kapitalfolgekosten beim Rahmenkredit abgezogen werden.

Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1,5 % gerechnet. Aufgrund der finanziellen Verhältnisse der Gemeinde ist davon auszugehen, dass sämtliche Investitionen über neue Kredite (Darlehen) finanziert werden müssen.

6.1. Kapitalfolgekosten

Ein-Standort-Strategie

Aus den Nettoinvestitionen von 13,2 Mio. Franken (20,4 Mio. abzüglich 7,2 Mio. Franken) ergeben sich jährliche Abschreibungen von Fr. 660'000.-- sowie Zinskosten von Fr. 198'000.--.

Zwei-Standort-Strategie

Aus den Nettoinvestitionen von 16,2 Mio. Franken (23,4 Mio. abzüglich 7,2 Mio. Franken) ergeben sich jährliche Abschreibungen von Fr. 810'000.-- sowie Zinskosten von Fr. 243'000.--.

6.2. Betriebliche und personelle Folgekosten

Da es sich mehrheitlich um Sanierungen von bestehendem Schulraum handelt, resultieren gegenüber heute keine direkten Mehrkosten durch den Rahmenkredit. Durch den besseren baulichen Zustand der Gebäude sollten in energetischer Hinsicht eher tiefere Kosten resultieren. Die aus der Aufnahme der Sekundarschülerinnen und -schüler zusätzlichen betrieblichen und personellen Kosten werden zudem anteilmässig durch die Schule Unteres Rafzerfeld im Rahmen der Betriebskostenbeiträge mitfinanziert.

Ein-Standort-Strategie

Kreditrechtlich werden die betrieblichen Folgekosten gemäss Empfehlungen des kantonalen Gemeindeamtes jeweils auf 2 % der Gesamtinvestitionen geschätzt. Dies wäre bei einem Rahmenkredit von 20,4 Mio. Franken ein Betrag von jährlich Fr. 408'000.--.

Zwei-Standort-Strategie

Kreditrechtlich betragen die betrieblichen Folgekosten gemäss Empfehlungen des kantonalen Gemeindeamtes jeweils 2 % der Gesamtinvestitionen bzw. bei einem Rahmenkredit von 23,4 Mio. Franken jährlich Fr. 468'000.--.

7. Auswirkungen bei einer Ablehnung beider Standortvarianten

Sollten sowohl die Ein- als auch die Zwei-Standort-Strategie von den Stimmberechtigten abgelehnt werden, kann der Schulbetrieb kurzfristig sichergestellt werden. Kurz- und mittelfristig muss dies jedoch in sehr knappen Raumverhältnissen erfolgen und das Ausfallrisiko der zum Teil sehr stark sanierungsbedürftigen Gebäudeinfrastruktur erhöht sich. Wenn Teile der Gebäudeinfrastruktur ausfallen, müssen Instandstellungsmassnahmen als gebundene Ausgaben durch den Gemeinderat bewilligt werden. Dies wird wesentlich höhere Kosten nach sich ziehen und den operativen Betrieb des Schulbetriebs zusätzlich einschränken.

8. Empfehlung des Gemeinderates

Aus pädagogischer und operativer Sicht befürwortet und empfiehlt die Schulpflege die Umsetzung der Ein-Standort-Strategie. Der Gemeinderat folgt dieser Empfehlung, da in der Gesamtbetrachtung ähnlich hohe Kosten resultieren und durch den „Undere Götze“ zusätzliche Raumreserve für die Gemeinde geschaffen werden kann.

9. Abstimmungsempfehlung der Gemeindeversammlung

Gemäss Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung (GO) unterliegen neue einmalige Ausgaben von mehr als 2 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck der obligatorischen Ur-

nenabstimmung. Bei der Gewährung des Rahmenkredites handelt es sich finanzrechtlich, je nach gewählter Variante, um neue einmalige Ausgaben von 20,4 Mio. bzw. 23,4 Mio. Franken.

Nach Art. 15 Ziff. 7 GO werden an der Gemeindeversammlung die der Urnenabstimmung unterstehenden Geschäfte vorberaten. Das Gemeindegesetz (GG) schreibt vor, dass den Stimmberechtigten die von der Versammlung beschlossene Vorlage unterbereitet wird. Die Versammlung beschliesst dazu eine Abstimmungsempfehlung (§ 16 Abs. 2 GG).

Die Bewilligung des Rahmenkredites für die Umsetzung der Schulraumstrategie wurde den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 zur Vorberatung unterbreitet. Die Gemeindeversammlung empfiehlt, dem Rahmenkredit zuzustimmen, die Ein-Standort-Strategie (Variante A) zu wählen sowie bei der Stichfrage die Variante A zu bevorzugen.

10. Abstimmungsfrage

Das Geschäft wurde von der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 mit folgenden Abstimmungsvarianten an die Urnenabstimmung vom 8. März 2026 überwiesen:

1. Variante A "Ein-Standort-Strategie": Bewilligung eines Rahmenkredits von 20,4 Mio. Franken (inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 20 %) für die Sanierung, Restrukturierung und Erweiterung der Schulanlagen gemäss der Schulraumplanung 2023 bis 2032. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baupreisindex (Preisbasis Grossregion Zürich / Hochbau / April 2025 = 116,8 Pkt.). Der Gemeinderat wird ermächtigt, über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite in eigener Kompetenz zu beschliessen.
2. Variante B "Zwei-Standort-Strategie": Bewilligung eines Rahmenkredits von 23,4 Mio. Franken (inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 20 %) für die Sanierung, Restrukturierung und Erweiterung der Schulanlagen gemäss der Schulraumplanung 2023 bis 2032. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baupreisindex (Preisbasis Grossregion Zürich / Hochbau / April 2025 = 116,8 Pkt.). Der Gemeinderat wird ermächtigt, über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite in eigener Kompetenz zu beschliessen.
3. Stichfrage C: Welche der Varianten soll realisiert werden, wenn sowohl die Ein- als auch die Zweistandortstrategie angenommen werden?

Bewilligung eines Rahmenkredites für die Umsetzung der Schulraumstrategie 2026 bis 2032, Variantenabstimmung, Antrag und Erläuterungen an die Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 zur Vorberatung und zur anschliessenden Urnenabstimmung vom 8. März 2026

Stellungnahme der RPK vom 4. November 2025

Der Gemeinderat beantragt der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Urnenabstimmung vom 8. März 2026 werden folgende Varianten zur Beschlussfassung unterbreitet:

- 1.1. Variante A "Ein-Standort-Strategie": Bewilligung eines Rahmenkredits von 20,4 Mio. Franken (inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 20 %) für die Sanierung, Restrukturierung und Erweiterung der Schulanlagen gemäss der Schulraumplanung 2023 bis 2032. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baupreisindex (Preisbasis Grossregion Zürich / Hochbau / April 2025 = 116,8 Pkt.). Der Gemeinderat wird ermächtigt, über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite in eigener Kompetenz zu beschliessen.
- 1.2. Variante B "Zwei-Standort-Strategie": Bewilligung eines Rahmenkredits von 23,4 Mio. Franken (inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 20 %) für die Sanierung, Restrukturierung und Erweiterung der Schulanlagen gemäss der Schulraumplanung 2023 bis 2032. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baupreisindex (Preisbasis Grossregion Zürich / Hochbau / April 2025 = 116,8 Pkt.). Der Gemeinderat wird ermächtigt, über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite in eigener Kompetenz zu beschliessen.
- 1.3. Stichfrage C: Welche der Varianten soll realisiert werden, wenn sowohl die Ein- als auch die Zweistandortstrategie angenommen werden?

2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, der Ein-Standort-Strategie (Variante A) zuzustimmen und bei der Stichfrage die Variante A zu bevorzugen.

Die RPK hat den Gemeinderatsbeschluss vom 21. Oktober 2025 sowie die umfangreichen Unterlagen zu diesem Geschäft an mehreren Sitzungen geprüft und mit dem Gemeinderat offene Fragen geklärt.

Mit beiden vorgeschlagenen Varianten kann der notwendige Schulraum langfristig sichergestellt werden.

Der Rahmenkredit für die Ein-Standort-Strategie (Variante A) ist zwar mit Fr. 20.4 Mio. um Fr. 3.0 Mio. tiefer als der Rahmenkredit für die Zwei-Standort-Strategie (Variante B). Vergleicht man aber die Gesamtkosten der beiden Konzepte, kostet die Ein-Standort-Strategie Fr. 27.6 Mio. und die Zwei-Standort-Strategie Fr. 26.5 Mio.

Da die Kostengenauigkeit $\pm 20\%$ beträgt, erachtet die RPK aus finanzpolitischer Sicht die beiden Anträge sowohl in der Investitionssumme als auch in den Kapitalfolgekosten als gleichwertig.

Dennoch hat die Ein-Standort-Strategie (Variante A) aus betrieblicher Sicht Vorteile.

Es besteht die einmalige Möglichkeit die Primar- und Sekundarschule an einem Standort im Schalmenacker zu konzentrieren. Dies vereinfacht die betrieblichen Abläufe und reduziert voraussichtlich die jährlichen betrieblichen Folgekosten. Zudem kann mit den geplanten hochwertigen modularen Schulraum flexibel auf den Raumbedarf der schwankenden Schülerzahl reagiert werden.

Mit der Verlagerung der beiden Kindergärten „Freien“ in den „Oberen Götze“ kann der zusätzlich notwendige Raumbedarf des Kindergartens sehr gut abgedeckt werden. Mit dem Verkauf des Grundstücks „Freie“, vereinfacht sich die Liegenschafts-Struktur der Gemeinde.

Nebst dem Grundstück/Gebäude „Untere Götze“ wird auch das Grundstück/Gebäude „Bölle“ langfristig der Gemeinde als Reserve zur Verfügung stehen.

Die Zwei-Standort-Variante würde den alten Zustand der zwei Schulstandorte „Schalmenacker“ und „Götze“ wiederherstellen. In diesem Fall würde keine Konzentration der Standorte und keine Optimierung der betrieblichen Abläufe erfolgen. Es würde weniger modularer Schulraum im Schalmenacker geschaffen und das Grundstück „Freie“ würde weiter als Kinder-Garten-Standort betrieben.

Aus all den oben erwähnten Argumenten kann die RPK der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 sowie zu Händen der Urnenabstimmung vom 8. März 2026 aus finanzpolitischer Sicht **beide** Varianten empfehlen. Aus strategischen und betrieblichen Gründen hat die Ein-Standort-Strategie (Variante A) aber Vorteile.

Rafz, 4. November 2025

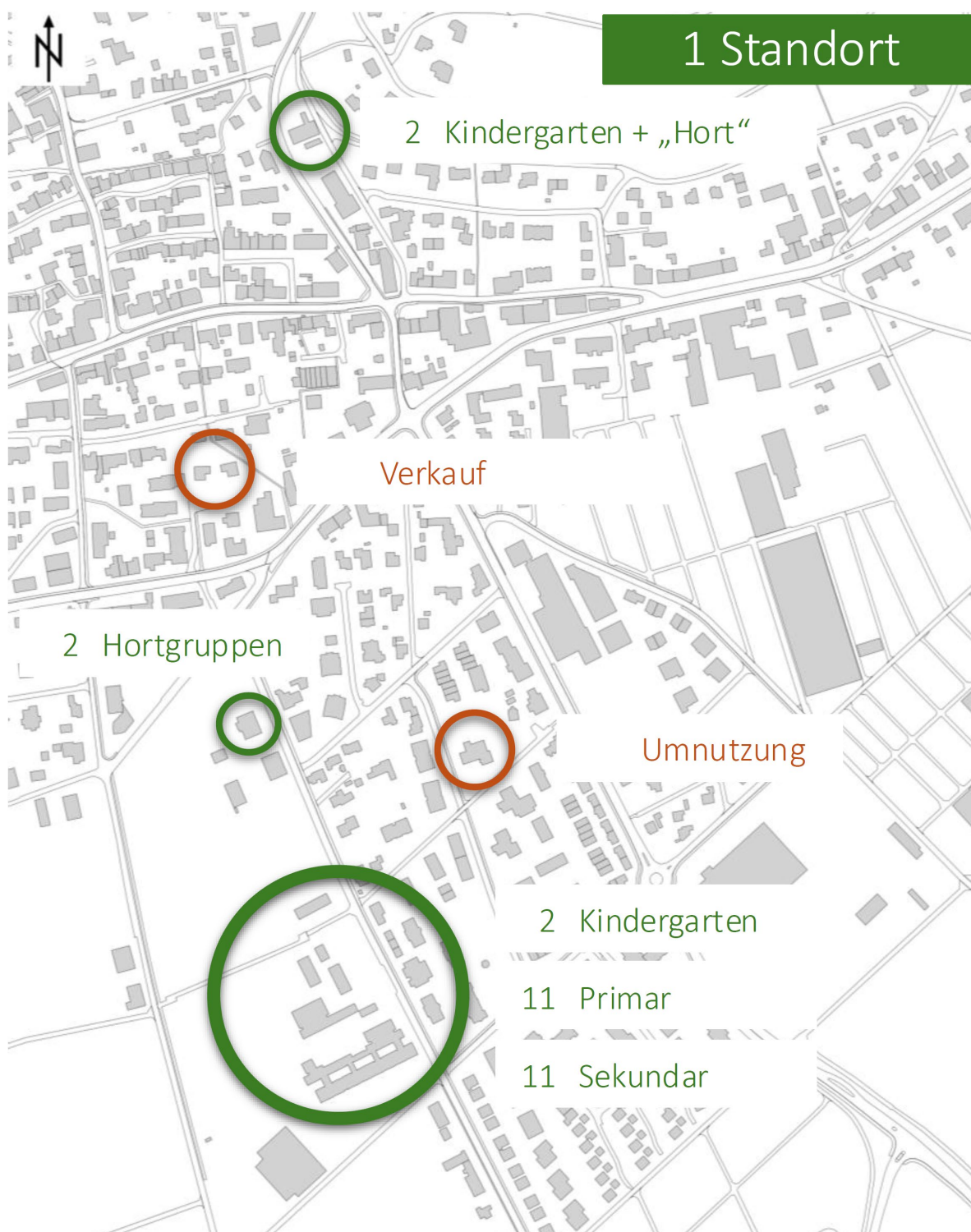
Rechnungsprüfungskommission Rafz

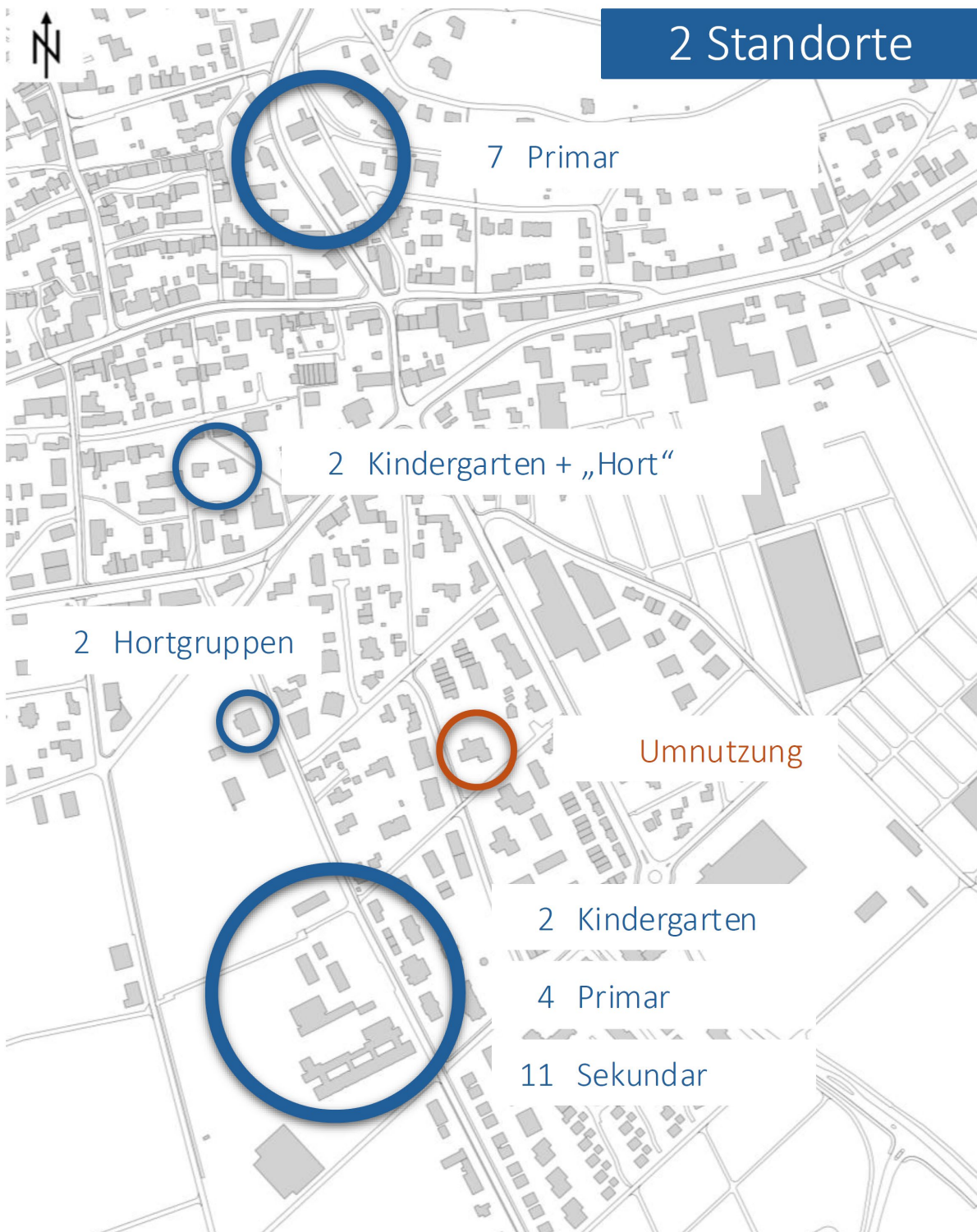
Kurt Frei, Präsident

Judith Müller, Vizepräsidentin

Anhang

Schulanlagen | Gesamtübersicht per 2036





Ein-Standort-Strategie



1 Modularer Schulraum I bis III

- Primar- und/oder Sekundarschule

A Trakt A

- Primar- und/oder Sekundarschule

B Trakt B

- Primar- und/oder Sekundarschule

C Trakt C

- Primar- und/oder Sekundarschule
- 2 Kindergärten

D Trakt D

- Lehrschwimmbecken Rafzerfeld
- Turnhalle

100% Nutzung Schule
geringe Nutzung durch Gemeinde

Massnahmen «modularer Schulraum»

- Chiletürmli I = bereits realisiert > Kauf nach Miete
- Chiletürmli II = bereits bewilligter Kredit > Kauf nach Miete
- Chiletürmli III = Umsetzung bis Sommer 2028 > direkter Kauf
- Kosten = CHF 4'500'000 im Rahmenkredit

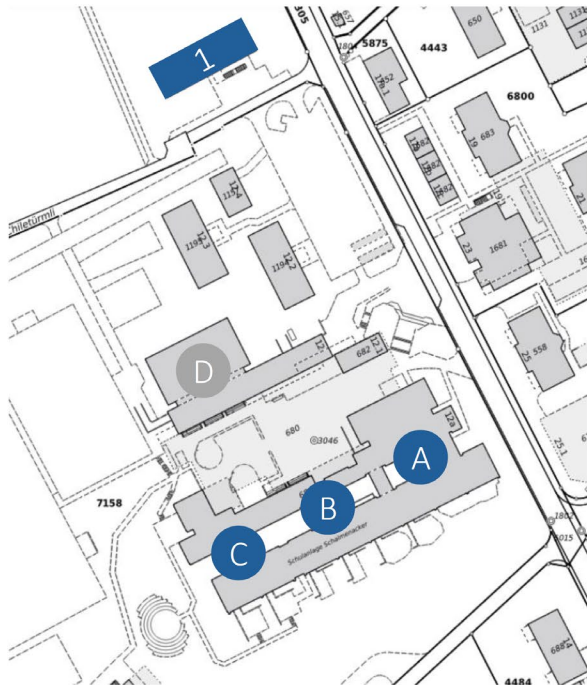
Massnahmen «Trakte A bis C»

- Trakt A = keine Massnahmen
- Trakt B + C = umfassende Sanierung + punktuelle Umstrukturierungen
- Gestaltung Aussenraum inkl. Pausenplätze
- Kosten = CHF 12'500'000 im Rahmenkredit

Massnahmen «Trakt D»

- Sanierung Lehrschwimmbecken + Sanierung Trakt D
- Kosten = CHF 8'900'000 ausserhalb Rahmenkredit

Zwei-Standort-Strategie



- 1 Modularer Schulraum I
 - Primar- und/oder Sekundarschule
- A Trakt A
 - Primar- und/oder Sekundarschule
- B Trakt B
 - Primar- und/oder Sekundarschule
- C Trakt C
 - Primar- und/oder Sekundarschule
 - 2 Kindergarten
- D Trakt D
 - Lehrschwimmbecken Rafzerfeld
 - Turnhalle

100% Nutzung Schule
geringe Nutzung durch Gemeinde

Massnahmen «modularer Schulraum»

- Chiletürmli I = bereits realisiert > Kauf nach Miete
- Kosten = CHF 500'000 im Rahmenkredit

Massnahmen «Trakte A bis C»

- Trakt A = keine Massnahmen
- Trakt B + C = umfassende Sanierung + punktuelle Umstrukturierungen
- Gestaltung Aussenraum inkl. Pausenplätze
- Kosten = CHF 12'500'000 im Rahmenkredit

Massnahmen «Trakt D»

- Sanierung Lehrschwimmbecken + Sanierung Trakt D
- Kosten = CHF 8'900'000 [bewilligter Kredit]

Ein-Standort-Strategie



- 1 Nutzung «obere Götze»
 - 2 Kindergärten + Gruppenräume
 - 1 zusätzliche Hortgruppe

- 2 Nutzung «undere Götze»
 - Turnhalle + Garderobe

- 2 Nutzung «undere Götze»
 - Umnutzung | Potential Gemeinde
 - Turnhalle + Garderobe

50% Nutzung Schule
50% Nutzung Gemeinde

Massnahmen «obere Götze»

- zeitnahe, umfassende Sanierung + punktuelle Umstrukturierungen
- Ergänzung Liftanlage
- Gestaltung Aussenraum inkl. Pausenplatz
- Kosten = CHF 3'000'000 im Rahmenkredit

Massnahmen «undere Götze»

- Mittelfristige, umfassende Sanierung + punktuelle Umstrukturierung für Umnutzung
- Ergänzung Liftanlage
- Kosten = CHF 6'000'000 ausserhalb Rahmenkredit

Zwei-Standort Strategie



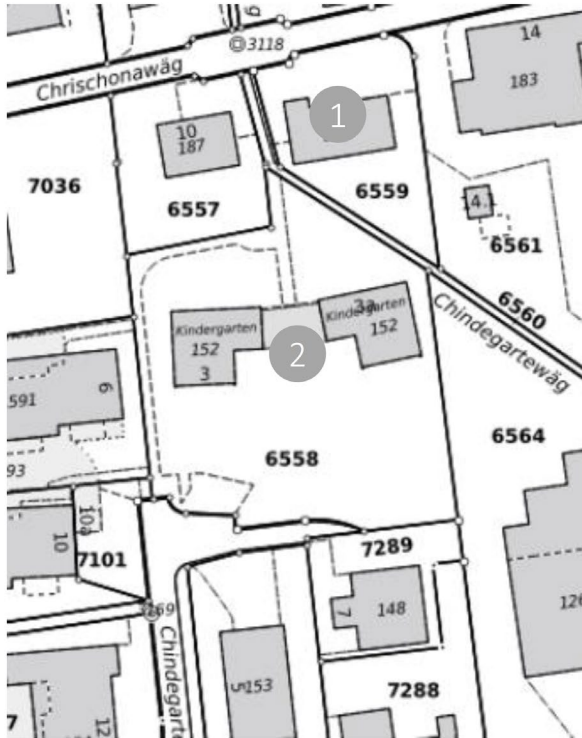
- 1 Nutzung «obere Götze»
 - 3-4 Primarklassen inkl. Gruppenräume
- 2 Nutzung «untere Götze»
 - 3-4 Primarklassen inkl. Gruppenräume
 - Turnhalle + Garderobe

100% Nutzung Schule
geringe Nutzung durch Gemeinde

Massnahmen «obere + untere Götze»

- sofortige, umfassende Sanierung + punktuelle Umstrukturierungen
- Ergänzung Liftanlagen
- Gestaltung Aussenraum inkl. Pausenplatz
- Kosten = CHF 9'000'000 im Rahmenkredit

Ein-Standort-Strategie



- 1 Nutzung «alter KiGa»
 - Keine > Verkauf
- 2 Nutzung «neuer KiGa»
 - Keine > Verkauf

keine Nutzung Schule
Verkauf Gemeinde

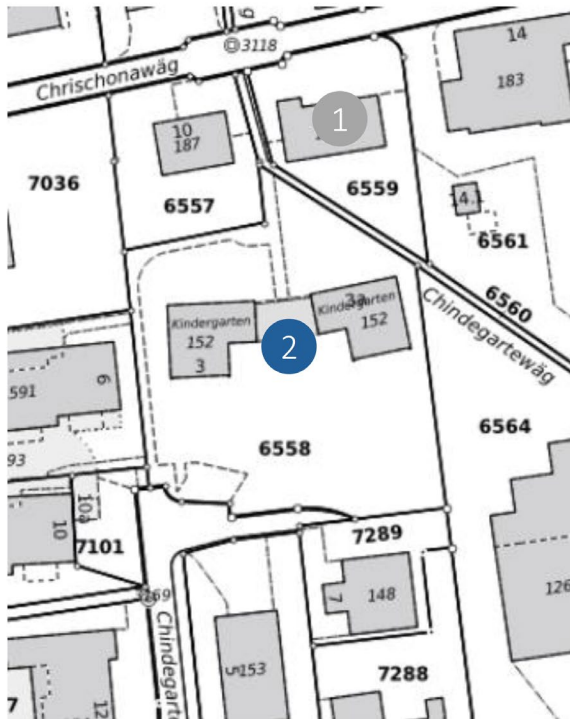
Massnahmen «alter Kindergarten»

- Keine > Verkauf
- Einnahmen = CHF 600'000 ausserhalb Rahmenkredit

Massnahmen «neue Kindergärten»

- Keine > Verkauf
- Einnahmen = CHF 1'900'000 ausserhalb Rahmenkredit

Zwei-Standort Strategie



1

Nutzung «alter KiGa»

- Keine > Verkauf [oder Umnutzung]

2

Nutzung «neuer KiGa»

- 2 Kindergärten + Gruppenräume

100% Nutzung Schule

Teilverkauf | Umnutzung Gemeinde

Massnahmen «alter Kindergarten»

- Keine > Verkauf
- Einnahmen = CHF 600'000 ausserhalb Rahmenkredit

Massnahmen «neue Kindergärten»

- Einbau fehlende Gruppen- und Therapieräume + Ersatz Heizung
- Kosten = CHF 1'000'000 im Rahmenkredit

Schulanlage | Kindergarten Bölli per 2036

Ein-Standort-Strategie



1

Nutzung «KiGa Bölli»

- Keine > Umnutzung Gemeinde

keine Nutzung Schule
Umnutzung Gemeinde

Massnahmen «Kindergarten Bölli»

- Kurzfristige Massnahmen
- Kosten = CHF 400'000 im Rahmenkredit

Massnahmen «Kindergarten Bölli»

- Umnutzung | Umbau
- Kosten = CHF 2'000'000 ausserhalb Rahmenkredit

Zwei-Standort Strategie



1

Nutzung «KiGa Bölli»

- Keine > Umnutzung Gemeinde

Keine Nutzung Schule
Umnutzung Gemeinde

Massnahmen «Kindergarten Bölli»

- Kurzfristige Massnahmen
- Kosten = CHF 400'000 im Rahmenkredit

Massnahmen «Kindergarten Bölli»

- Umnutzung | Umbau
- Kosten = CHF 2'000'000 ausserhalb Rahmenkredit