

Einladung zur Gemeindeversammlung

auf Montag, 17. Juni 2019, 19:30 Uhr, im Kongressaal des Mövenpick Hotels

Politische Gemeinde

1. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung – Quartiererhaltungszone Sonnhalde
2. Genehmigung Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde
3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Die detaillierten Unterlagen und das Stimmregister liegen ab Freitag, 17. Mai 2019 während der ordentlichen Bürozeit in der Gemeinderatskanzlei Regensdorf, zur Einsicht auf. Auf Wunsch wird Ihnen die Weisung (Beleuchtende Bericht) per Post zugestellt.

Die Stimmberechtigung richtet sich nach dem Gesetz über die politischen Rechte vom 1. September 2003.

Anfragen nach §17 des Gemeindegesetzes sind dem Gemeinderat mindestens **zehn Arbeitstage** vor der Gemeindeversammlung schriftlich und unterzeichnet einzureichen.

Um den Versammlungsbesuchern das unentgeltliche Parkieren zu ermöglichen, bleiben die Schranken in der Zentrumsgarage «Nord» an diesem Abend geöffnet.

Regensdorf, 17. Mai 2019

Im Auftrag der Gemeindevorsteherchaft:
Gemeinderat Regensdorf

Weisung und Antrag

Politische Gemeinde

1. **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung – Quartiererhaltungszone Sonnhalde**

A. WEISUNG

1. Ausgangslage und Vorgeschichte

Die Sonnhalde in Adlikon wurde in den späten 1960er- und 70er-Jahren erbaut und vom Schweizerischen Werkverbund als familienfreundliche Wohnsiedlung ausgezeichnet. Die Siedlung besteht aus einem östlichen Teil mit sechs Zeilenbauten, einem westlichen Teil mit sieben Zeilenbauten und dem Zentrum Sonnhalde, das ursprünglich mit einem umfangreichen Einkaufs- und Dienstleistungsangebot als Quartier-Versorgungszentrum konzipiert war. Anfangs der 1990er-Jahre wurde die Siedlung saniert und verkauft.

Am 01.03.2013 lebten rund 2'400 Bewohner aus 58 Nationen im Alter zwischen einem Monat und 94 Jahren im Quartier. Heute sind über 20 verschiedene Liegenschaftsverwaltungen zuständig. Im Zentrum Sonnhalde sind die quartierspezifischen Dienstleistungsangebote zum grossen Teil nicht mehr vorhanden. Die Eigentümer wollten sich neu orientieren und liessen zu diesem Zweck eine Machbarkeitsstudie für den Ersatz des Zentrums erarbeiten, die einen hohen Wohnanteil vorschlägt. Anfangs 2015 konnte die Gemeinde Regensdorf das Quartierzentrum mit dem Weiher (Kat.-Nr. 6030) mit einer Fläche von 5'921 m² erwerben. Es besteht die Absicht, dieses umfassend zu erneuern, aufzuwerten und vermehrt zu beleben.

2. Denkmalschutz und Richtplanung

Im Rahmen einer Überprüfung des Inventars der überkommunalen Denkmalschutzobjekte erwog die kantonale Denkmalpflege eine Inventarisierung der gesamten Göhner-Siedlung als überregionales Schutzobjekt. Das Schutzziel umfasst den Erhalt der Siedlungsstruktur mit dem einheitlichen architektonischen Erscheinungsbild sowie der Landschafts- und Umgebungsgestaltung mit den wichtigsten Charakteristiken. Das Inventar wurde am 01.09.2017 festgesetzt.

Im Regionalen Richtplan Furttal ist die Siedlung Sonnhalde Adlikon als «Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur» bezeichnet. Auf kommunaler Stufe wird dies idealerweise mit der Festlegung einer Quartiererhaltungszone umgesetzt.

3. Studienauftrag 2015/16

Um Schutzwürdigkeit, Entwicklungsspielraum und Eingriffstiefe auszuloten, führten die Gemeinde und die Baudirektion vertreten durch das Amt für Raumentwicklung im Jahr 2015/16 einen Studienauftrag zum Zentrum Sonnhalde durch.

In einer intensiven Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Lösungsansätzen empfahl das Beurteilungsgremium im April 2016 das Projekt des Teams Knapkiewicz & Fickert AG mit Schmid Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung. Die Anforderungen an einen qualitätsvollen architektonischen Ausdruck sind in hohem Masse erfüllt. Die Architektur des Zentrums ist ansprechend, erweist der Architektursprache der 1960er Jahre vielfältig seine Referenz, ist massstäblich und entspricht der geforderten Funktionalität in Bezug auf die Anordnung von öffentlichen und privaten Nutzungen.

Das Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für die weitere Arealentwicklung. Es muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht präzisiert werden. Dabei ist sorgfältig zu prüfen, zu welchem Zeitpunkt ein Investor und Betreiber in die Projektentwicklung einbezogen werden soll.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verfolgt:

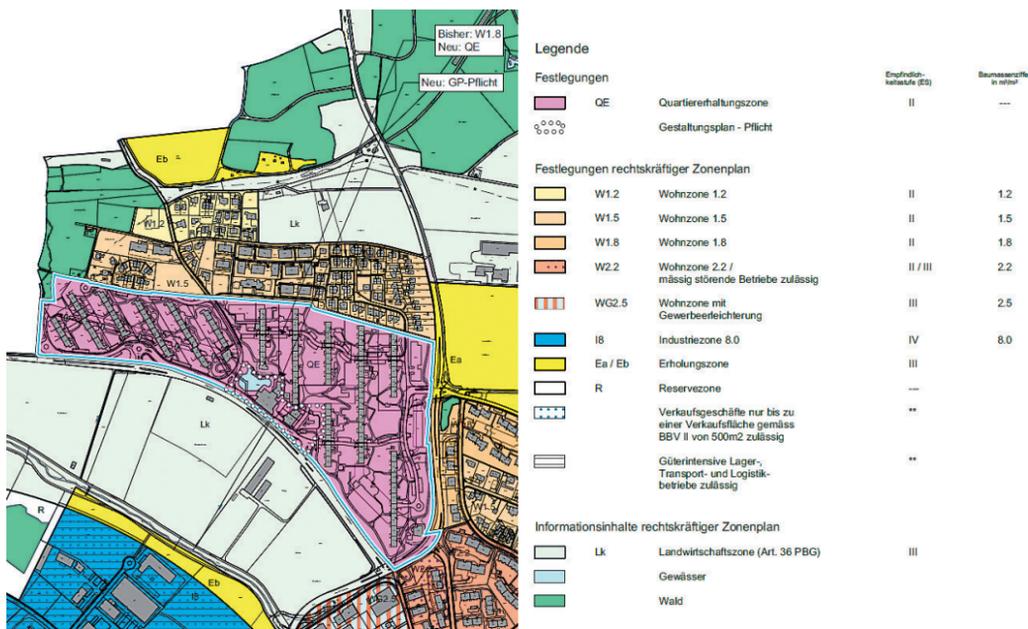
- Die Quartiererhaltungszone sichert die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und massvolle Entwicklung bestehender Bauten und Freiräume.
- Aufgrund der Anzahl Grundeigentümer (u.a. Stockwerkeigentum) soll auf die Ausarbeitung einzelner Schutzverträge verzichtet werden. Vielmehr sollen die Schutzanliegen mit der Umzonung in eine Quartiererhaltungszone sowie einer Schutzverordnung für die Siedlung als Ganzes gesichert werden.
- Mit der Durchführung eines architektonischen Konkurrenzverfahrens unter Mitwirkung von Baudirektion und Gemeinde sind die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Zentrums einvernehmlich festgelegt.
- Der architektonische Bezug zwischen zeitgenössisch interpretiertem Quartierzentrum und dem umgebenden Bauensemble soll aufrechterhalten und die prägende und identitätsstiftende Bedeutung des Zentrums hervorgehoben werden.
- Mit der Gestaltungsplan-Pflicht soll die Überbaubarkeit im Rahmen eines geordneten Verfahrens und die Erfüllung hoher qualitativer Anforderungen gewährleistet werden.

4. Quartiererhaltungszone

Das Quartier befindet sich heute in der Wohnzone W1.8. Regelungen wie kleiner/grosser Grundabstand (Grenzabstand), Gebäude- und Firsthöhe erschweren die bauliche Erneuerung. Die Siedlung wurde ursprünglich im Stil einer Arealüberbauung realisiert. Zusätzlich regeln verschiedene privatrechtliche Verträge Nutzungsübertragungen, Wegrechte oder Unterhaltspflichten usw.

Die vorliegende Teilrevision betrifft die Umzonung der Siedlung Sonnhalde von der Wohnzone W1.8 in eine Quartiererhaltungszone (QE). Das Gebiet ist vollständig überbaut und erschlossen. Es gibt keine Nutzungsänderungen. Die QE Sonnhalde bezweckt die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung bestehender Bauten und Freiräume unter Wahrung des einheitlichen Quartiercharakters. Mit der Umzonung zum Erhalt der hohen Siedlungsqualität und baulichen Gliederung gem. § 50 a PBG wird das Gebiet einer allfälligen Verdichtung entzogen.

Die Zonenplanänderung umfasst die Umzonung der Siedlung Sonnhalde von der Wohnzone W1.8 in eine Quartiererhaltungszone (QE). Die Siedlung wird begrenzt im Norden durch die Büngertli-/Eichelackerstrasse, im Osten durch die Wehntalerstrasse, im Süden durch die Buchserstrasse und im Westen durch die Gemeindegrenze.



Das Quartier Sonnhalde liegt innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens Kloten. Die Lärmbelastung durch Zivilluglärmlärm am Tag liegt bei 61 dB. Damit wird der Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) II tagsüber um 1 dB überschritten. Deshalb sind zusätzliche Wohnnutzungen nicht zulässig.

5. Gestaltungsplanpflicht

Im Rahmen des Studienauftrages wurden Lösungswege zur Entwicklung des Zentrums erarbeitet. Die strukturelle Sicherung und bauliche Umsetzung soll mit einem Gestaltungsplan geregelt werden. Diese Gestaltungsplanpflicht begründet sich in den bestehenden Problemen, der Bedeutung des Zentrums Sonnhalde für das ganze Quartier und die hohen gestalterischen Ansprüche für die Fortentwicklung der von schweizerischen Werkbund ausgezeichneten Wohnsiedlung.

Die Zielsetzungen und Abweichungen des Gestaltungsplans werden in der BZO ausformuliert:

- Die maximale Baumassenziffer wird mit der Umzonung in eine Quartiererhaltungszone abgeschafft.
- Mit dem Gestaltungsplan wird eine Inventarentlassung begründet. Die maximale Gebäudehöhe beträgt künftig 30.00 m. Die Firsthöhe entfällt.

Überschreitet der Gestaltungsplan den für Arealüberbauungen zulässigen Rahmen gemäss BZO nicht, besteht gem. § 86 PBG die Option, den Gestaltungsplan durch den Gemeinderat beschliessen zu lassen, andernfalls ist die Gemeindeversammlung zuständig.

Die kantonale Denkmalpflege möchte bei der Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes zum Richtprojekt (Grundlage Gestaltungsplan) involviert sein.

Im Gestaltungsplanverfahren sind verschiedene Themen vertieft zu bearbeiten bzw. weiterzuentwickeln, insbesondere:

- alle Verkehrsarten
- Energie
- Gewässerraum, allfällige Konkretisierung mit dem Richtprojekt
- Lärm
- Naturgefahren
- Störfallvorsorge etc.

6. Kantonale Vorprüfung, Einwendungen und Anhörung

Die öffentliche Auflage nach §7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 22. Juni 2018 bis zum 21. August 2018 statt. Gleichzeitig erfolgten die Anhörung der anderen Planungsträger und die kantonale Vorprüfung.

Weder aus der öffentlichen Auflage noch aus der Anhörung der anderen Planungsträger sind Anträge eingegangen.

Der Kanton hat in seinem Vorprüfungsbericht vom 28. September 2018 zahlreiche Hinweise und Anträge eingebracht. Diese wurden bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt, so dass die Vorlage genehmigungsfähig sein sollte.

7. Publikation

Aufgrund des grossen Umfangs der Planungsdokumente (Plan, erläuternder Bericht, Umwelt- und Lärmbericht) wird auf eine Publikation verzichtet. Stattdessen werden die Dokumente, nebst der ordentlichen Auflage bei der Gemeindeganzlei, auf der Homepage der Gemeinde Regensdorf unter der Rubrik «Gemeindeversammlung» publiziert. Auf Anfrage stellt die Gemeinderatskanzlei den interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern kostenlos eine Kopie der Dokumente auf dem Postweg zu.

B. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019:

1. Die Gemeinde Regensdorf ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst Teile der Bauordnung 1994 und des Zonenplans 1994.
2. Den Anträgen zur Änderung der Bauordnung 1994 und des Zonenplans 1994 bezüglich der Quartiererhaltungszone Sonnhalde wird zugestimmt:
 - Bauordnung Art. 3
 - Zonenplan 1:5000
3. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
4. Es wird Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen gem. §7 Abs. 3 PBG eingegangen sind.
5. Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gem. § 89 PBG bleibt vorbehalten.
6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
7. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat.

Regensdorf, 13. Mai 2019

Gemeinderat Regensdorf

Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyfl

2. Genehmigung Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde

A. WEISUNG

Der Gemeinderat hat die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde Regensdorf geprüft.

Die Laufende Rechnung schliesst bei Fr. 116'277'468.56 Aufwand und Fr. 110'035'995.04 Ertrag mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 6'241'473.52 ab.

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen zeigt bei Ausgaben von Fr. 11'582'221.82 und Einnahmen von Fr. 164'446.05 Nettoinvestitionen von Fr. 11'417'775.77.

Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je Fr. 231'349'712.84 aus.

Das Eigenkapital der Politischen Gemeinde Regensdorf reduziert sich um den Aufwandüberschuss von 6'241'473.52 auf Fr. 65'554'115.25.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2018 zu genehmigen.

Die detaillierten Angaben können der auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegenden Jahresrechnung 2018 entnommen werden. Ab dem 17. Mai 2019 sind detaillierte Informationen in Form einer Broschüre bei der Gemeindeverwaltung erhältlich oder über das Internet unter www.regensdorf.ch abrufbar.

B. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019, die Jahresrechnung 2018 der Politischen Gemeinde, zu genehmigen.

Regensdorf, 1. April 2019

Gemeinderat Regensdorf

Präsident: Max Walter

Schreiber: Stefan Pfyl

C. ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung 2018 der politischen Gemeinde Regensdorf geprüft.

Die Laufende Rechnung schliesst bei CHF 116'277'468.56 Aufwand und CHF 110'035'995.04 Ertrag mit einem Aufwandüberschuss von CHF 6'241'473.52 ab.

Infolge der konsolidierten Bilanz der politischen Gemeinde und der Primarschule Regensdorf verzeichnet das Eigenkapital der politischen Gemeinde eine Zunahme von CHF 13'526'418.86. In der Summe reduziert sich das Eigenkapital jedoch um den Aufwandüberschuss von CHF 6'241'473.52 auf CHF 65'554'115.25.

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen zeigt bei Ausgaben von CHF 11'582'221.82 und Einnahmen von CHF 164'446.05 Nettoinvestitionen von CHF 11'417'775.77. Die Investitionsrechnung im Finanzvermögen zeigt Ausgaben für geplante Käufe in Höhe von CHF 3'620'600.00, was gleichzeitig der Summe der Nettoinvestitionen entspricht.

Die konsolidierte Bilanz weist Aktiven und Passiven von je CHF 231'349'712.84 aus.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Bericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen. Die finanztechnische Prüfung hat im Wesentlichen ergeben, dass die Rechnungsführung und Rechnungslegung den gesetzlichen Vorschriften sowie der Gemeindeordnung und weiteren Regelungen der politischen Gemeinde Regensdorf entsprechen.

Folglich beantragt die Rechnungsprüfungskommission die Jahresrechnung 2018 zur Annahme.

Regensdorf, 4. Mai 2019

Die Rechnungsprüfungskommission Regensdorf

Präsident: Dr. René Schwarz

Aktuar: Dr. Susanne Mehr

Uebersicht

Jahresrechnung 2018 / Politische Gemeinde

Rechnung 2017		Voranschlag 2018			Rechnung 2018	
Soll	Haben	Soll	Haben		Soll	Haben
88'737'003.26	85'008'528.05 3'728'475.21	118'966'550	114'012'450 4'954'100	Laufende Rechnung Total Aufwand Total Ertrag Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss	116'277'468.56	110'035'995.04 6'241'473.52
88'737'003.26	88'737'003.26	118'966'550	118'966'550		116'277'468.56	116'277'468.56
3'743'063.00	2'105'244.90 1'637'818.10	22'672'000	1'483'000 21'189'000	Investitionen im Verwaltungsvermögen Total Ausgaben Total Einnahmen Nettoinvestitionen Einnahmenüberschuss	11'582'221.82	164'446.05 11'417'775.77
3'743'063.00	3'743'063.00	22'672'000	22'672'000		11'582'221.82	11'582'221.82
3'417'614.50	3'251'765.00 165'849.50	2'492'000	2'492'000	Investitionen im Finanzvermögen Total Ausgaben Total Einnahmen Nettoveränderung	3'620'600.00	3'620'600.00
3'417'614.50	3'417'614.50	2'492'000	2'492'000		3'620'600.00	3'620'600.00
3'728'475.21	61'997'645.12	4'954'100.00	58'269'169.91	Veränderung Eigenkapital Eigenkapital Beginn Rechnungsjahr (EB) Konsolidierung Primarschule 01.01.2018 Aufwandüberschuss der Laufenden Rechnung Ertragsüberschuss der Laufenden Rechnung Eigenkapital Ende Rechnungsjahr	6'241'473.52	58'269'169.91 13'526'418.86
58'269'169.91		53'315'069.91			65'554'115.25	
61'997'645.12	61'997'645.12	58'269'169.91	58'269'169.91		71'795'588.77	71'795'588.77