

Einladung zur Gemeindeversammlung

auf Montag, 14. Juni 2021, 19:30 Uhr, im Kongressaal des Mövenpick Hotels

Politische Gemeinde

1. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung – Mehrwertausgleich
2. Quartierentwicklung Sonnhalde – Überführung in ein definitives Angebot
3. Genehmigung der Jahresrechnung 2020
4. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Die detaillierten Unterlagen und das Stimmregister liegen ab Montag, 14. Mai 2021 während der ordentlichen Bürozeit in der Gemeinderatskanzlei Regensdorf, zur Einsicht auf. Auf Wunsch wird Ihnen die Weisung (Beleuchtender 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 des Einkaufszentrums Regensdorf offen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Gemeindeversammlung kurzfristig abgesagt werden kann. Der entsprechende Entscheid wird aufgrund der kantonalen und / oder Bundesvorgaben im Zusammenhang mit der Covid-19-Situation (Coronavirus) gefällt werden. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen ist jedoch nicht von einer kurzfristigen Absage auszugehen.

Ihre Kontaktdaten (Name, Vorname und Telefonnummern) werden im Eingangsbereich erfasst. Es werden Ihnen nummerierte Sitzplätze zugewiesen. Die Kontaktdaten werden 14 Tage nach der Versammlung unwiderbringlich gelöscht.

Zudem weisen wir darauf hin, dass an der Versammlung Schutzmasken abgegeben werden, welche zwingend getragen werden müssen. Es wird ausreichend Desinfektionsmittel zur Verfügung gestellt. Im Weiteren wird zwischen allen Besucherinnen- und Besuchersitzplätzen immer ein Stuhl freigehalten. Wir bitten Sie überall, insbesondere aber im Eingangsbereich und beim Verlassen des Saales die Abstandsvorschriften von 1.5 Metern immer zu beachten.

Zudem bitten wir Sie, den Anweisungen der Versammlungsleitung und des anwesenden Gemeindepersonals strikte Folge zu leisten. Wir danken Ihnen herzlich dafür! Sie leisten damit einen wertvollen Beitrag zur Eindämmung des Coronavirus.

Regensdorf, 14. Mai 2021

Im Auftrag der Gemeindevorsteherschaft:
Gemeinderat Regensdorf

Weisungen und Anträge

1. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung – Mehrwertausgleich

A. WEISUNG

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis – 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

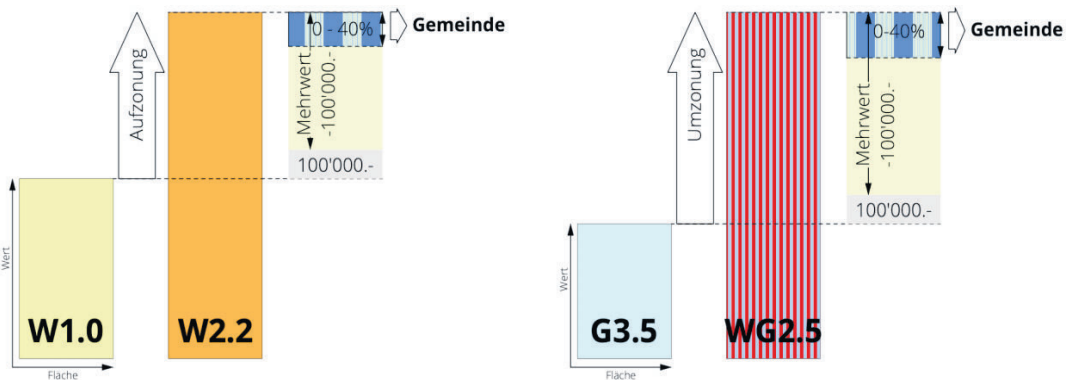
Das Gesetz und die Verordnung traten auf den 1. Januar 2021 in Kraft.

2. Gesetzliche Grundlagen

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts erheben.

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnutzung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) erfolgen.



Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.-- (§ 19 Abs. 4 MAG).

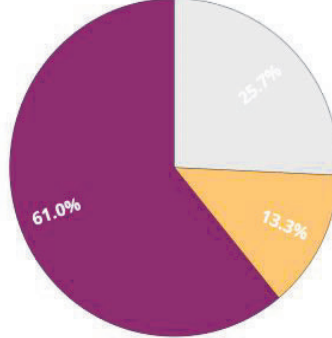
Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Art. 7 des Gemeindegesetzes (GG) bildet die Rechtsgrundlage für die Aufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, der Gemeindeversammlung. Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG. Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

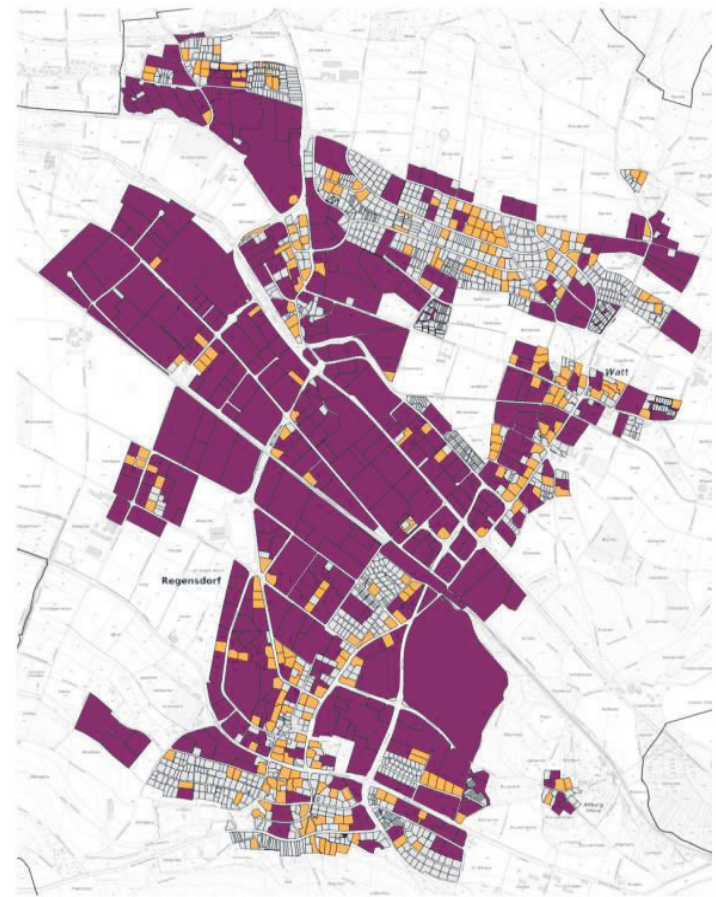
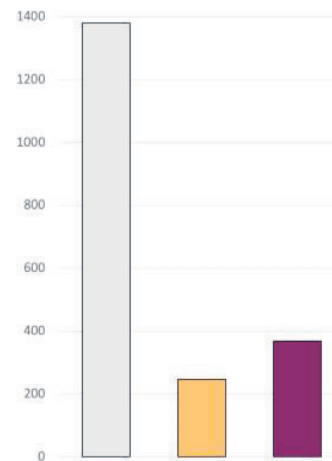
3. Festlegung der Freifläche

Für den Gemeinderat geht es nicht primär darum kleinere Mehrwerte auszugleichen. Allerdings entstehen bei grossen Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushaltes und der Bevölkerung, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Die Mehrwertabgabe soll daher vor allem bei grösseren Vorhaben zum Zuge kommen. Es wird beantragt, die Freifläche auf 2'000 m² festzulegen.

Flächenanteil an Gesamtfläche



Anzahl Parzellen



(Hinweis zur Abbildung: eingefärbt sind aus technischen Gründen nur ganze Parzellen, auch wenn diese nur teilweise in der Bauzone liegen.)

Es ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000.-- je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrößen erreicht wird.

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung deshalb bei allen von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig. Zudem sind derzeit noch keine konkreten Auf- oder Umzonungen bekannt.

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweiligen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der Kanton erarbeitet derzeit ein schematisches Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte. Das Modell soll im März 2021 vorliegen. Ohne dieses Landpreismodell ist eine Abschätzung möglicher Mehrwerte im Moment kaum zielführend.

4. Festlegung des Abgabesatzes

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümer und Investoren wie die Bevölkerung gleichermassen profitieren.

Festlegung BZO:

Abgabesatz: 40%

Freifläche: 2'000 m²

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m²	5'000 m² / Fr. 120.-	2'000 m² / Fr. 120.-	2'000 m² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 600'000.-	Fr. 240'000.-	Fr. 1'000'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 500'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 900'000.-
Abgabe	Fr. 200'000.-	Fr. 0.-	Fr. 360'000.- (obwohl < Freifläche!)

Die Gemeinde stellt in laufenden Projekten zur inneren Verdichtung fest, dass sich die Kosten der bereitzustellenden Infrastruktur auf fast 40 % des Mehrwerts belaufen. Für weitere Leistungen bleibt kaum Geld übrig. Der Gemeinderat beantragt deshalb, den Abgabesatz auf 40 % festzulegen. Er beabsichtigt mittels städtebaulicher Verträge eine möglichst hohe Qualität in solchen Projekten zu erreichen.

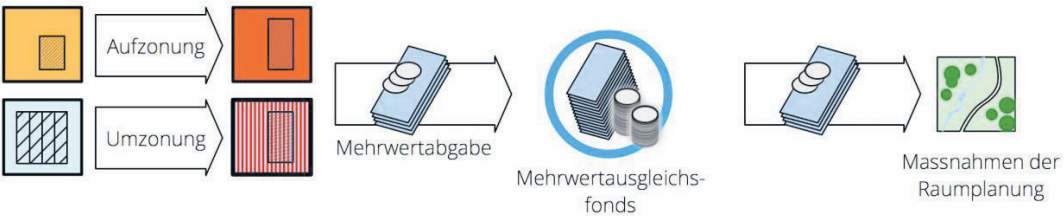
Die Öffentlichkeit erhielte folglich 40 % des planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 60 %.

Neue Bauordnungsbestimmung
In die Bauordnung von Regensdorf wird folgender Artikel eingefügt:

Ziff. 9.6 Mehrwertausgleich	
1	Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
2	Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m² .
3	Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
4	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

6. Fondsreglement

Wie in den Bestimmungen ersichtlich, müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der keine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zur Verfügung stehen.



Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke.

Die Gemeinde muss jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosse Zahl genügt dabei nicht.

7. Auswirkungen

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde Regensdorf die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde Regensdorf seit dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung vom Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

8. Einwendungen und Anhörung

Die öffentliche Auflage nach § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 19. Februar 2021 bis zum 20. April 2021 statt. Gleichzeitig erfolgten die Anhörung der anderen Planungsträger.

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

B. ANTRÄGE

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2021:

- Die Gemeinde Regensdorf ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst Teile der Bauordnung 1994.
- Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
- Es wird Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen gem. § 7 Abs. 3 PBG eingegangen sind.
- Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gem. § 89 PBG bleibt vorbehalten.
- 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.
- Die Revision tritt einen Tag nach der Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- Die Gemeinde Regensdorf äufnet, gestützt auf das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), den Mehrwertausgleichsfonds. Sie erlässt gleichzeitig das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

C. ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung geprüft. Die Gemeinde ist gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und das Gemeindegesetz (GG ZH) verpflichtet, für Erträge aus Auf- und Umzonungen eine prozentuale Mehrwertabgabe und eine von Abgaben befreite Freifläche zu definieren und einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu eröffnen.

Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Mehrwertabgabe von 40 % erachtet die Rechnungsprüfungskommission als angemessen. Sie liegt innerhalb des gesetzlich vorgesehenen Rahmens und berücksichtigt lokalen Gegebenheiten hinsichtlich der Knappheit von Parzellen, die auf- oder umgezont werden könnten. Zudem kann der Gemeinderat bei grösseren Bauvorhaben, die im Interesse der Gemeinde sind oder welche mit einem städtebaulichen Vertrag verknüpft sind, die Höhe der Mehrwertabgabe anpassen.

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet eine Freifläche von 2'000 m² als sinnvoll, da somit Eigentümer von kleinen Parzellen (z.B. Einfamilienhäuser) in der Regel von Mehrwertabgaben befreit sind, sofern der Mehrwert unter Fr. 250'000.-- liegt. Die Mehrwertabgabe soll im Wesentlichen bei grösseren Bauvorhaben zum Zuge kommen, welche Auswirkungen auf den Infrastrukturbedarf der Gemeinde haben.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Regensdorf, 6. April 2021

Die Rechnungsprüfungskommission
Regensdorf

Präsident: Dr. René Schwarz
Aktuarin: Dr. Susanne Mehr

2. Quartierentwicklung Sonnhalde – Überführung in ein definitives Angebot

A. WEISUNG

Kurzfassung

Die Gemeindeversammlung hat am 12. Dezember 2011 das Quartierentwicklungsprojekt im Sonnhaldenquartier in Adlikon gutgeheissen und an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2016 einer Projektverlängerung um weitere fünf Jahre zugestimmt.

Die ersten vier Jahre wurden zu einem grossen Teil für den Aufbau der Quartierentwicklung und Kontakte zur Bevölkerung gebraucht. Die Verlängerung der Projektphase wurde notwendig, damit bis dahin Erreichtes gefestigt werden konnte. In der zweiten Phase wurden diverse der eingeleiteten Massnahmen konsolidiert – zum Beispiel die wöchentlichen Angebote für die Kinder. Die daraus resultierenden Veränderungen sind heute sicht- und spürbar. Allerdings steht man nach wie vor nicht an dem Punkt, an dem alle alten Strukturen mit Ansätzen von Quartierverwahrlosung (Littering, Vandalismus etc.) vollends aufgebrochen sind und sich ein Kulturwechsel zu einem nachbarschaftlichen, eigenverantwortlichen Handeln etabliert hat.

Im Quartier Sonnhalde leben 15 % der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Regensdorf auf 1,8 % der Gemeindefläche. Eine solche Ballung innerhalb einer Gemeinde weisen wenige Quartiere in der Schweiz auf und benötigt entsprechend spezielle Aufmerksamkeit.

Eine langfristig und nachhaltig angelegte Quartierarbeit stärkt die Potenziale der Siedlung, steigert deren Standortattraktivität und fördert eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen. Aus diesen Überlegungen setzen Investoren, Genossenschaften, Städte und Gemeinden vermehrt und mit Erfolg bereits in der Bauphase oder zu Beginn des Bezugs von grossen Überbauungen die Quartierarbeit gezielt ein (Zwicky-Areal Dübendorf, Richti Areal Wallisellen und weitere).

Um den bisher investierten Aufwand nachhaltig zu verstetigen und den laufenden Prozess in der Quartierarbeit nahtlos weiterführen zu können, soll das Projekt «Quartierentwicklung Sonnhalde» in ein bestehendes Angebot «Quartierarbeit Sonnhalde» überführt werden.

1. Ausgangslage

Die Siedlung Sonnhalde wurde in den 70er Jahren für rund 2'500 Einwohnerinnen und Einwohner erstellt und galt früher als familienfreundliches Wohnquartier mit gehobenem Standard. Bis in die 90er-Jahre wurde die gesamte Siedlung durch die Göhner Stiftung verwaltet. Heutzutage gibt es eine Vielzahl an Liegenschaftsverwaltungen und Stockwerkeigentümern, was zu Interessenskonflikten geführt hat.

Die Sonnhalde weist mit 2'500 Personen eine sehr hohe Bevölkerungsdichte auf und ist mit ihrer geografischen Lage am äusseren Ortsrand von Adlikon ein Satellitenquartier. Die Bevölkerungszusammensetzung ist viel durchmischer als früher und umfasst rund 60 verschiedene Nationen.

Die Gemeindeversammlung hat am 12. Dezember 2011 das Quartierentwicklungsprojekt im Sonnhaldenquartier in Adlikon gutgeheissen und an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2016 wurde einer Projektverlängerung um weitere fünf Jahre bis 31. Dezember 2021 zugestimmt.

Ziel des Projektes war, unter aktivem Einbezug der Bevölkerung sowie in Zusammenarbeit und mit finanzieller Unterstützung von Bund (Programm Phase II «Projets urbains» 2012 – 2015) und der Fachstelle für Integrationsfragen (FI) des Kantons Zürich die Lebensqualität aller Bevölkerungsgruppen in der Sonnhalde nachhaltig aufzuwerten und zu sichern.

Nun läuft die Projektverlängerung aus und es gilt, Bilanz zu ziehen. Wo steht die Quartierentwicklung in der Sonnhalde heute und wie will sich die Gemeinde Regensdorf nach Abschluss des Projekts in der Sonnhalde positionieren?

Mit der Weisung der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011 wurden drei Interventionsbereiche des Projektes definiert: Bereich Familien, Kinder und Jugendliche, Fördern des sozialen Zusammenlebens unter Einbezug aller Generationen sowie der Infrastruktur und Zusammenarbeit mit den Verwaltungen. Was in diesen Bereichen bisher umgesetzt worden ist, zeigt der nachfolgende Rückblick auf.

2. Bisheriger Projektverlauf der Quartierentwicklung

Interventionsbereich Familien, Kinder und Jugendliche (BZ Sonnhalde)

Der Betrieb des Begegnungszentrums Sonnhalde wird seit Herbst 2012 mit einem Grundangebot im Kinder-, Jugend- und Familienbereich mit eigenen Angeboten (Krabbelgruppe, Kids-Treff, Jugendraum, offener Quartiertreff, Ferienprogramm für Kinder etc.) und diversen Anlässen wie Familientag, Räbeliechtliumzug und Kasperlitheater geführt. Externe Angebote wie die Mütter- und Väterberatung oder ECAP-Deutschkurse mit Kinderhütendienst runden das Kinder- und Familienprogramm in der Sonnhalde ab. Die Angebote werden äusserst gut besucht, die Eltern schätzen die Beratungs- und Vernetzungsmöglichkeiten und für die Kinder und Jugendlichen ist der Mittwochnachmittag im BZ oder Jugendtreff zu einem beliebten Fixpunkt der Woche geworden.

Interventionsbereich Fördern des sozialen Zusammenlebens (unter Einbezug aller Generationen)

Eine im Jahr 2014 breit angelegte Umfrage im Quartier eruierte die Bedürfnisse und den Handlungsbedarf im Quartier. Die Resultate aus den Befragungen und Zukunftskonferenzen bestätigten, dass sich die Wünsche und Bedürfnisse der Quartierbevölkerung mit den bisher umgesetzten oder noch geplanten Massnahmen treffen. Vor allem das BZ Sonnhalde wird enorm geschätzt und soll gemäss Rückmeldungen der Quartierbevölkerung in Zukunft vermehrt Anlaufstelle, Interessensvertretung und Drehscheibe für das Quartier werden. Die angeregten Massnahmen seitens Quartierbevölkerung zeigen konkrete, praktische und pragmatische Lösungsansätze zur Aufwertung der Lebensqualität in der Sonnhalde.

Aus einer Zukunftskonferenz mit der Bevölkerung der Sonnhalde im Jahr 2014 entstanden drei Arbeitsgruppen mit engagierten Freiwilligen aus dem Quartier, welche die Themen «Wohnen / Verkehr», «Aussenräume / Zusammenleben / Kultur» und «Infrastruktur» – nach Bedarf mit Unterstützung vom BZ-Team – bearbeiteten. Daraus entstanden beispielsweise der Seniorenmittagstisch «Tavolata», der sich grosser Beliebtheit erfreut, oder Anti-Littering-Aktionen im Quartier. Zudem wurden etliche Kultur- und Geselligkeitsabende wie Jass-, Grill- und Filmabende organisiert.

Auch das jährliche Quartierfest und die Flohmärkte fördern das Zusammenleben. Die zweimal jährlich erscheinende Quartierzeitung ermöglicht der Quartierbevölkerung, sich zu Themen zu äussern und/oder sich über das öffentliche Leben der Sonnhalde zu informieren.

Das wichtigste Element der Quartierarbeit ist und bleibt das Begegnungszentrum Sonnhalde, das sich zum wesentlichen Dreh- und Angelpunkt im Quartier entwickelt hat. Insbesondere für die Kinder (Mittwochnachmittag) und für die SeniorInnen (Montagnachmittag zum Jassen bzw. Donnerstag für die Tavolata) ist das BZ ein wichtiger Ort des Zusammenseins. Viele der SeniorInnen leben alleine, einige davon sind verwitwet und folglich ist das wöchentliche Mittagessen für sie sehr wertvoll und gibt ihnen eine Struktur unter der Woche. Auch für externe Angebote wie die Mütter- und Väterberatung, die freiwillige Hausaufgabenhilfe, der Integrationstreff bis hin zu den Deutschkursen erweist sich das BZ als essenzieller Eckpfeiler des Quartierlebens. Nicht zuletzt finden Neuhinzugezogene im BZ einen idealen Ort, um sich im Quartier vernetzen zu können.

Interventionsbereich Infrastruktur und Zusammenarbeit mit Liegenschaftsverwaltungen (Siedlungsentwicklung)

An Sitzungen mit den Liegenschaftsverwaltungen und Stockwerkeigentümern konnten Themen wie z.B. Tempo 30 im Quartier bearbeitet und umgesetzt werden. Gleichzeitig wurden die Eigentümer für die positiven Auswirkungen von Aufwertungen im Quartier sensibilisiert. So liess die Credit Suisse Anlagestiftung RES mit der Wincasa AG als Verwalterin alle ihre Aussenräume aufwändig sanieren und umgestalten. Damit entstand unter anderem eine grosse, attraktive Spielwiese mit Skatepark. Diese Umgestaltung hat einerseits die Attraktivität innerhalb des Quartiers stark erhöht, andererseits

...es auch Kinder, Jugendlichen und Familien aus anderen Quartieren an, was die Stigmatisierung des Satellitenquartiers entgegenwirkt.

Die an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011 geforderte Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen wurde erfolgreich eingeführt und hat weiterhin Bestand.

Fazit der bisherigen Quartierentwicklung

Eine Ende 2019 durchgeführte Umfrage bei der Bevölkerung der Sonnhalde unterstreicht die Bedeutung und den Erfolg des Begegnungszentrums Sonnhalde und dessen Einsatz für die Quartierentwicklung. Die wichtigsten Punkte:

- Das BZ hat im Quartier einen hohen Bekanntheitsgrad von 81 %.
- 15 % der Befragten halten sich regelmässig im BZ auf. In der Altersgruppe 66+ sind es 21 %.
- 32 % der Haushalte mit nicht volljährigen Kindern bringen ihre Kinder regelmässig ins BZ.
- Der Flohmarkt wird von 44 % der Befragten besucht.
- 19 % der Befragten nehmen am Familientag teil.
- Das Quartierfest wird von 43% der Befragten besucht.
- Vier von fünf Umfrageteilnehmern kennen die Quartierzeitung, für drei von fünf ist die Quartierzeitung wichtig.

Aus der Auswertung wird deutlich, dass die einzelnen Quartierentwicklungsmassnahmen ineinandergreifen: Wer die Quartierzeitung liest, besucht eher das Quartierfest; wer im BZ verkehrt, nimmt eher am Flohmarkt teil; wer seine Kinder ins BZ bringt, liest eher die Quartierzeitung usw. Das Zusammenspiel von Integration und Partizipation wird durch die Korrelation der einzelnen Aktivitäten und Anlässe sehr schön aufgezeigt.

Die Auswertung zeigt aber ebenso, dass keine Einwohnergruppen zu erkennen sind, die von den BZ-Aktivitäten und Quartieranlässen nicht oder kaum angesprochen werden. Schweizer und Ausländer, Junge und Alte, Frauen und Männer, Familien und Singles – alle werden erreicht. Bei Familien mit Kindern beträgt der Bekanntheitsgrad sogar 96 %!

Unter den rund 2500 in der Sonnhalde lebenden Personen ist die Anonymität teils sehr gross. Die multikulturelle Zusammensetzung der Mieterschaft – die verschiedenen Kulturen und Sprachen – gestalten das Knüpfen von Kontakten und Kennenlernen schwieriger. Es lässt sich aber gut beobachten, dass die jährlichen Anlässe wie z.B. das Quartierfest oder der Flohmarkt massgeblich dazu beitragen, dass sich die unterschiedlichsten Personen treffen und miteinander in Kontakt treten. Die Anzahl Teilnehmenden hat sowohl beim Familientag wie auch beim Quartierfest sukzessive zugenommen.

Dass das BZ Sonnhalde massgeblich zur Aufwertung des Quartiers Sonnhalde beiträgt, ist ebenfalls aus den Umfrageergebnissen zu entnehmen. Aus den Wünschen der Quartierbevölkerung erfährt man aber auch, dass diese Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist und weitere Massnahmen erforderlich sind. Deshalb wird eine Überführung des Projektes in ein festes Angebot «Quartierarbeit Sonnhalde» empfohlen.

3. Wirkung und Nutzen der Überführung des Projektes in ein festes Angebot

Quartierspezifische Anlässe

Quartierspezifische Anlässe wie der Flohmarkt, das Quartierfest oder der Familientag ermöglichen guten Kontakt- und Begegnungsmöglichkeiten für die Quartierbevölkerung und fördern deren Eigeninitiative. Zugleich steigt die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Quartier, was zu einem guten Quartierleben beiträgt. Dadurch wird das Image des Quartiers und der Gemeinde verbessert.

Zielgruppenspezifische Arbeit

Speifische Arbeit z.B. mit Kindern deckt einerseits einen ausgewiesenen Bedarf, andererseits ermöglicht sie, speziell auf die Interessen, Bedürfnisse aber auch Probleme der jeweiligen Bevölkerungsgruppe eingehen zu können.

Durch die enge Vernetzung mit der Jugendarbeit, der Integrationsarbeit und den Schulen können schwierige Situationen aber auch Bedarfsklärungen wirkungsvoll und zielgruppengerecht angegangen werden.

Der wöchentliche SeniorInnen-Treff oder die Tavolata sind zu wichtigen Angeboten für die ältere Generation geworden. Die dadurch entstandenen Freundschaften stärken den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und holen alleinstehende SeniorInnen aus einer möglichen Einsamkeit. Die entstandene Beziehung zum BZ-Team ermöglicht diesem ein gezieltes Nachfragen um Hilfestellungen, das Anbieten einer situativen Unterstützung (z.B. während der Corona-Zeit) oder das Weitervermitteln an andere Stellen.

Miteinbezug der Bevölkerung

Wenn die Quartierbevölkerung sich für das eigene Quartier engagiert und einsetzt übernimmt sie mehr Selbstverantwortung fürs Quartier und identifiziert sich stärker damit. Dies ist für ein so grosses Satellitenquartier wie die Sonnhalde besonders wichtig.

Im Laufe der Zeit sollen die Aktivitäten, Angebote und Projekte, die durch die Bevölkerung getragen werden, immer autonomer werden und sich verselbständigen. Dadurch kann das Quartierleben langfristig gestärkt werden, was sich entsprechend positiv auf die Lebensqualität und das Image der Sonnhalde auswirkt. So braucht es z.B. für den SeniorInnen-Treff mittlerweile kaum mehr personelle Ressourcen seitens BZ-Team. Damit der Treff aber in der bestehenden Form autonom laufen kann, braucht es die entsprechenden Rahmenbedingungen und Räumlichkeiten.

Bedeutung der Liegenschaftsverwaltungen / Stockwerkeigentümer

Es ist zentral, dass die Gemeinde weiterhin eine Koordinationsaufgabe in der Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen übernimmt, indem sie diese untereinander vernetzt, Bedürfnisse aufgreift, auf problematische Entwicklungen aufmerksam macht, eine vermittelnde Rolle einnimmt und – wo nötig – gemeinsam Massnahmen realisiert.

Eine langfristige Quartieraufwertung der Sonnhalde leistet einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung in der gesamten Gemeinde Regensdorf und verbessert für sie nebenbei die Verkaufsbedingungen der Zentrumsüberbauung.

Strukturelle Anbindung an die Verwaltung

Durch eine direkte Anbindung der Quartierentwicklung an die Gemeindeverwaltung kann die Qualitätssicherung durch die Koordination mit der Verwaltung gewährleistet werden und ermöglicht kürzere und direktere Wege sowie Synergien zwischen den Verwaltungsabteilungen.

4. Rahmenbedingungen für eine Weiterführung der Quartierarbeit

Bei einer Weiterführung der Quartierarbeit hat das Begegnungszentrum eine zentrale Bedeutung. Dass die Arbeit direkt vor Ort im Quartier mit zwei Personen umgesetzt werden konnte, zeigte sich während der Projektphase als zwingend notwendig. Entsprechend soll der Stellenplan wie folgt aussehen:

Funktion	Stellen-%
Leitung BZ Sonnhalde	60%
Quartierarbeit (inkl. Jugendarbeit)	60%
Reinigung	10%
Total	130%

5. Finanzen

Es ist damit zu rechnen, dass der Finanzbedarf im ähnlichen Rahmen der vergangenen Jahre bleiben wird.

2017	2018	2019	2020
Fr. 238'820.--	Fr. 216'386.--	Fr. 217'614.--	Fr. 200'300.--*

*Das Rechnungsergebnis versteht sich vor Abschreibung des Mobiliars und der Hochbauten und ist aufgrund der Covid-19 Pandemie kein Referenzjahr, da diverse Anlässe nicht durchgeführt und die Räumlichkeiten nur teilweise zur Vermietung freigegeben werden konnten.

Die detaillierten Kosten für die Massnahmen im Quartier Sonnhalde werden über die jährliche Budgetgenehmigung gesteuert.

6. Erwägung

Eine langfristig und nachhaltig angelegte Quartierarbeit stärkt die Potenziale der Siedlung, steigert deren Standortattraktivität und fördert eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Entwicklung braucht Zeit und sollte in Abstimmung mit anderen räumlichen Entwicklungs- und Planungsprozessen erfolgen, wie z.B. der geplanten baulichen Veränderung des Sonnhalde-Zentrums.

Im Quartier Sonnhalde leben 15 % der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Regensdorf auf 1,8 % der Gemeindefläche. Eine solche Ballung innerhalb einer Gemeinde weisen wenige Quartiere in der Schweiz auf. Das benötigt spezielle Aufmerksamkeit.

Die ersten vier Jahre wurden weitgehend für den Aufbau im Quartier gebraucht. Die Angebote und Quartieraktivitäten sind eine wichtige Ressource. In der zweiten Phase konnten verschiedene Massnahmen konsolidiert werden und beginnen nun zu greifen. Die bisher getätigten Investitionen der Gemeinde Regensdorf sind dann nachhaltig, wenn die Quartierarbeit mit dem Begegnungszentrum weiterhin bestehen bleibt und bisher Erreichtes weiter gefestigt werden kann.

Während der Projektphase wurde zielgerichtet in die Freiwilligenarbeit investiert. Freiwillig Engagierte übernehmen mit viel Einsatz gewisse Aktivitäten oder organisieren bestimmte Angebote selbstständig (z.B. den SeniorInnen-Treff). Dadurch sind sie eine existentielle Stütze für die Belebung und Aufwertung des Quartiers. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigt, dass diese Arbeit äusserst fragil ist und Freiwillige einerseits begleitet und unterstützt, andererseits auch stets neue Leute zum Mitmachen motiviert werden müssen, damit die engagierten Personen nicht ausbrennen. Begleitet die öffentliche Hand dieses freiwillige Engagement längerfristig, wird damit die Aufbauarbeit vor Ort nachhaltig gesichert. Andere in der Schweiz umgesetzte Quartierentwicklungsprojekte belegen diese Erfahrung. Für diese Aufgaben braucht es in der Sonnhalde Fachpersonen mit explizitem Auftrag und der entsprechenden Infrastruktur.

Bei einer langfristig angelegten Quartierarbeit – mit dem BZ als Dreh- und Angelpunkt – werden das Zusammenleben und die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen weiter gefördert. Gelingt der Vertrauensaufbau vor Ort, so kann die Quartierarbeit insbesondere in Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren (Jugendarbeit, Integration, Schulsozialarbeit und Sozialarbeit) längerfristig präventive Wirkung entfalten und entsprechende Nachfolgekosten einsparen.

7. Detaillierte Ausführungen

Die Jahresberichte der Quartierentwicklung sowie die Auswertung der Befragungen Sonnhalde können auf der Gemeindeverwaltung zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung und auf der Homepage der Gemeinde Regensdorf (www.regensdorf.ch) ab Publikationsdatum der Weisung eingesehen werden.

B. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2021

1. Der Überführung des Projektes Quartierentwicklung Sonnhalde in ein festes Angebot «Quartierarbeit Sonnhalde» per 1. Januar 2022 sei zuzustimmen.

Regensdorf, 2. März 2020

Gemeinderat Regensdorf

Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyl

C. ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage zur Überführung des Projekts Quartierentwicklung Sonnhalde in ein bestehendes Angebot geprüft. Über die Vorlage mit einem jährlichen Kostenrahmen von schätzungsweise Fr. 200'000.-- bis Fr. 240'000.-- wird an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2021 entschieden.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass in den vergangenen Jahren mit dem Projekt Quartierentwicklung Sonnhalde viel erreicht wurde und die Angebote im Quartier geschätzt und regeln genutzt werden. Entsprechend ist es zu begrüssen, dass das Angebot der Quartierarbeit im gleichen Kostenrahmen weitergeführt werden kann.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Regensdorf, 18. März 2021

Die Rechnungsprüfungskommission Regensdorf

Präsident: Dr. René Schwarz
Aktuarin: Dr. Susanne Mehr

3. Genehmigung Jahresrechnung 2020

A. WEISUNG

Der Gemeinderat hat die Jahresrechnung 2020 der Politischen Gemeinde Regensdorf geprüft.

Die Erfolgsrechnung schliesst bei Fr. 119'895'495.28 Aufwand und Fr. 123'617'945.08 Ertrag mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 3'722'449.80 ab.

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen zeigt bei Ausgaben von Fr. 7'744'622.80 und Einnahmen von Fr. 2'264'662.79 Nettoinvestitionen von Fr. 5'479'960.01.

Die Investitionsrechnung im Finanzvermögen weist Ausgaben von Fr. 14'924'128.25 und Einnahmen von Fr. 315'515.00 aus. Die Nettoveränderung (Zuwachs) liegt bei Fr. 14'608'613.25.

Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von je Fr. 299'681'151.38 aus.

Das Eigenkapital der Politischen Gemeinde Regensdorf erhöht sich um den Ertragsüberschuss auf Fr. 152'887'329.57.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2020 zu genehmigen.

Die detaillierten Angaben können der auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegenden Jahresrechnung 2020 entnommen werden. Ab dem 14. Mai 2021 wird die vollständige Jahresrechnung 2020 auf der Homepage der Gemeinde Regensdorf unter www.regensdorf.ch aufgeschaltet.

B. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2021, die Jahresrechnung 2020 der Politischen Gemeinde, zu genehmigen.

Regensdorf, 16. März 2021

Gemeinderat Regensdorf

Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyl

C. **ABSCHIED DER RECHNUNGSKOMMISSION**

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr.	119'895'495.28
	Gesamtertrag	Fr.	123'617'945.08
	Ertragsüberschuss	Fr.	3'722'449.80

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben		
	Verwaltungsvermögen	Fr.	7'744'622.80
	Einnahmen		
	Verwaltungsvermögen	Fr.	2'264'662.79
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	5'479'960.01

Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben		
	Finanzvermögen	Fr.	14'924'128.25
	Einnahmen		
	Finanzvermögen	Fr.	315'515.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	14'608'613.25
Bilanz	Bilanzsumme	Fr.	299'681'151.38

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Die finanzrechtliche und finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung ergab, dass der Erwerb der Parzelle Kat.-Nr. 6456 (Hardegg) und die Zuweisung der Investition ins Finanzvermögen zu prüfen ist. Die Rechnungsprüfungskommission ist nach Rücksprache mit dem Bezirksrat angehalten, dieses Geschäft aufsichtsbehördlich überprüfen zu lassen um zu beurteilen, ob der Gemeinderat innerhalb seines Kompetenzbereichs gehandelt hat. Im Übrigen ergab die finanzrechtliche und finanzpolitische Prüfung, dass die Jahresrechnung rechnerisch korrekt ist und zu keinen weiteren Beanstandungen Anlass gibt.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen.

Insgesamt ist die Rechnungsprüfungskommission erfreut über den positiven Jahresabschluss. In Anbetracht der zu erwartenden Steuerausfälle in den Folgejahren aufgrund der Coronakrise ist die poli-

tische Gemeinde weiterhin angehalten, bei neuen Projekten und Investitionen Zurückhaltung zu üben und die laufenden Kosten (inkl. Spesenauslagen und Aufwände Dritter) regelmässig zu überprüfen. Da der Erwerb der Liegenschaft Hardegg gesondert betrachtet und überprüft werden muss und die Jahresrechnung ansonsten keinen Grund zur Beanstandung liefert, empfiehlt die Rechnungsprüfungskommission die Jahresrechnung 2020 zur Annahme.

Regensdorf, 27. April 2021

Die Rechnungsprüfungskommission Regensdorf

Präsident: Dr. René Schwarz
Aktuarin: Dr. Susanne Mehr

Uebersicht

Jahresrechnung 2020 / Politische Gemeinde

Rechnung 2019		Budget 2020			Rechnung 2020	
Soll	Haben	Soll	Haben		Soll	Haben
117'726'643.40		122'311'000		Erfolgsrechnung Total Aufwand Total Ertrag Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss	119'895'495.28	123'617'945.08
	130'756'290.10		122'211'800 99'200			0.00
13'029'646.70		0			3'722'449.80	
130'756'290.10	130'756'290.10	122'311'000	122'311'000		123'617'945.08	123'617'945.08
10'304'376.80		20'041'000		Investitionen im Verwaltungsvermögen Total Ausgaben Total Einnahmen Nettoinvestitionen Einnahmenüberschuss	7'744'622.80	
	869'669.75 9'434'707.05		1'534'000 18'507'000			2'264'662.79 5'479'960.01
10'304'376.80	10'304'376.80	20'041'000	20'041'000		7'744'622.80	7'744'622.80
87'975.15		577'000		Investitionen im Finanzvermögen Total Ausgaben Total Einnahmen Nettoveränderung	14'924'128.25	
	87'975.15		413'000 164'000			315'515.00 14'608'613.25
87'975.15	87'975.15	577'000	577'000		14'924'128.25	14'924'128.25
	65'554'115.25 70'581'117.82		149'164'879.77	Veränderung Eigenkapital Eigenkapital Beginn Rechnungsjahr Aufwertungsreserve/Neubewertung nach HRM2 Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung Eigenkapital Ende Rechnungsjahr		149'164'879.77
	13'029'646.70	99'200.00				3'722'449.80
149'164'879.77		149'065'679.77			152'887'329.57	
149'164'879.77	149'164'879.77	149'164'879.77	149'164'879.77		152'887'329.57	152'887'329.57