Einladung zur Gemeindeversammlung

auf Montag, 13. Dezember 2021, 19:30 Uhr, im Kongressaal des Mövenpick Hotels

A. Sekundarschulgemeinde Regensdorf/Buchs/Dällikon

- Budget 2022 und Festsetzung des Steuerfusses für 2022 auf 22%
- Anfragen nach §17 des Gemeindegesetzes

Anschliessend

B. Politische Gemeinde

- Kauf Parzelle Kat.-Nr. 6456 «Hardegg»
- Verordnung über Parkraumbewirtschaftung, Teilrevision
- Budget 2022 und Festsetzung des Steuerfusses für 2022 auf 96%
- Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Die detaillierten Unterlagen und das Stimmregister liegen ab Montag, 12. November 2021 während der ordentlichen Bürozeit in der Gemeinderatskanzlei Regensdorf bzw. im Sekretariat der Sekundarschulgemeinde, Riedthofstrasse 100, 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.

Die Schranken des Einkaufszentrums Regensdorf bleiben geschlossen. Um den Versammlungsbesuchern das unentgeltliche Parkieren trotzdem zu ermöglichen, werden an der Versammlung gratis Parktickets abgegeben.

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.

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 der Covid-19-Pandemie.

Regensdorf, 12. November 2021

Im Auftrag der Gemeindevorsteherchaft:
Gemeinderat Regensdorf

Weisungen und Anträge

A. Sekundarschulgemeinde Regensdorf/Buchs/Dällikon

- Budget 2022 und Festsetzung des Steuerfusses für 2022 auf 22 %**

A. BELEUCHTENDER BERICHT / WEISUNG

Das Budget 2022 der Sekundarschule Regensdorf/Buchs/Dällikon weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Aufwand	Fr.	24'558'200.00
	Ertrag	Fr.	23'273'400.00
	Aufwandüberschuss	Fr.	1'284'800.00
Entnahme aus Eigenkapital		Fr.	1'284'800.00
Investitionsrechnung	Ausgaben	Fr.	867'000.00
	Einnahmen	Fr.	0.00
Nettoinvestitionen		Fr.	867'000.00

Die Erfolgsrechnung zeigt einen Gesamtaufwand von 24'558'200 Franken und einen Ertrag von 23'273'400 Franken (ohne ordentliche Steuern des Rechnungsjahres). Der durch Steuern zu deckende Aufwandüberschuss beträgt somit 1'284'800 Franken. Bei einem mutmasslichen einfachen Gemeindesteuerertrag (100 %) von gerundet 66'810'000 Franken wird zur Deckung des Aufwandüberschusses ein Steuerfuss von 22 % (Vorjahr 22 %) erhoben. Der schlussendlich resultierende Aufwandüberschuss von 1'284'800 Franken wird dem Eigenkapital belastet.

Die ordentlichen Abschreibungen beim Verwaltungsvermögen betragen 2'144'900 Franken. Die Selbstfinanzierung in der Erfolgsrechnung beträgt 860'100 Franken. Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen weist Nettoinvestitionen in der Höhe von 867'000 Franken aus. Der Selbstfinanzierungsgrad beträgt 99 %.

B. ERWÄGUNGEN

Die Sekundarschulpflege hat das Budget 2022 der Sekundarschulgemeinde Regensdorf/Buchs/Dällikon geprüft und verabschiedet.

Im Vorjahresbudget 2021 wurde ein Aufwandüberschuss in der Höhe von 293'100 Franken ausgewiesen. Somit verschlechtert sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahresbudget 2021 um rund 990'000 Franken.

Die Steuererträge nehmen gegenüber dem Budget 2021 um knapp 1.3 Mio. Franken zu. Die Erhöhung zeigt sich grösstenteils bei den Steuern des Rechnungsjahres 2022. Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Steuererträge 2021 werden die übrigen Steuerwerte mehrheitlich leicht höher eingeschätzt.

Der Finanzausgleich gleicht die unterschiedliche Steuerkraft der Gemeinden des Kantons Zürich aus. Entgegen dem Trend im Kanton Zürich sind die Steuereinnahmen der Sekundarschule im Jahr 2020 angestiegen. Da das kantonale Mittel der Steuerkraft zurückgegangen ist, fällt der Ressourcenausgleich im Jahr 2022 um über 1.7. Mio. Franken tiefer aus.

Der kommunale und kantonale Personalaufwand erhöht sich gegenüber dem Vorjahresbudget leicht. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass ab dem Schuljahr 2022/23 wegen höherer Schülerzahlen zwei zusätzliche Klassen geführt werden sollen. Beim Sachaufwand ist eine Erhöhung von

rund 200'000 Franken zu verzeichnen. Der Nettoaufwand für die Sonderschulung bewegt sich auf dem Vorjahresniveau.

Im Investitionsbudget 2022 ist vorgesehen, bei der Schulanlage Ruggenacher mit der Projektierung des Bauvorhabens «Ersatz Turnhallen» zu starten. Beim Schulhaus Petermoos soll hingegen mit der Sanierung der Steigleitungen (1. Etappe) begonnen und eine Solaranlage erstellt werden.

Das detaillierte Budget 2022 und Informationen zur Aufgaben- und Finanzplanung können auf der Schulverwaltung eingesehen werden. Ebenso werden auf der Homepage der Sekundarschule (www.sek-regensdorf.ch) die Unterlagen zur Verfügung gestellt.

C. ANTRAG

- Die Sekundarschulpflege beantragt der Sekundarschulgemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 das Budget 2022 wie folgt zu genehmigen:

Erfolgsrechnung	Aufwand	Fr.	24'558'200.00
	Ertrag	Fr.	23'273'400.00
	Aufwandüberschuss	Fr.	1'284'800.00
Einlage in die finanzpolitische Reserve		Fr.	0.00
Entnahme aus Eigenkapital		Fr.	1'284'800.00
Investitionsrechnung	Ausgaben	Fr.	867'000.00
	Einnahmen	Fr.	0.00
Nettoinvestitionen		Fr.	867'000.00

- Der Steuerfuss wird auf 22 % (Vorjahr 22 %) des einfachen Gemeindesteuerertrages festgesetzt. Ein Steuerprozent entspricht rund 668'100 Franken.

Regensdorf, 21. September 2021

Sekundarschulpflege Regensdorf/Buchs/Dällikon

Präsidentin: Marlise Fahrni
Leiter Schulverwaltung: Patrick Schmid

D. ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

- Die Rechnungsprüfungskommission Dällikon hat das Budget 2022 der Sekundarschulgemeinde Regensdorf/Buchs/Dällikon in der von der Sekundarschulpflege beschlossenen Fassung vom 21. September 2021 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Aufwand	Fr.	24'558'200.00
	Ertrag	Fr.	23'273'400.00
	Aufwandüberschuss	Fr.	1'284'800.00
Entnahme aus Eigenkapital		Fr.	1'284'800.00
Investitionsrechnung	Ausgaben	Fr.	867'000.00
	Einnahmen	Fr.	0.00
Nettoinvestitionen		Fr.	867'000.00
Einfacher Gemeindesteuerertrag		Fr.	66'810'000.00
Steuerfuss			22 %

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Eigenkapital belastet.

- Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Sekundarschulgemeinde Regensdorf/Buchs/Dällikon finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.
- Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Sekundarschulgemeindeversammlung, das Budget 2022 der Sekundarschulgemeinde Regensdorf/Buchs/Dällikon entsprechend dem Antrag der Sekundarschulpflege zu genehmigen und den Steuerfuss auf 22 % (Vorjahr 22 %) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

Dällikon, 14. Oktober 2021

Rechnungsprüfungskommission Dällikon

Präsident: Urs-Peter Gerber
Aktuar: Heinz Suter

B. Politische Gemeinde

- Kauf Parzelle Kat.-Nr. 6456 „Hardegg“**

A. WEISUNG

- Kurzfassung**

Der Gemeinderat hat das Grundstück an der Watterstrasse 185, Parzelle Kat.-Nr. 6456 (Hardegg), in einem Bieterverfahren als gebundene Ausgabe erworben. Das Grundstück spielt für die Entwicklung der Infrastruktur für das Entwicklungsgebiet «Bahnhof Nord», die Erstellung der Bushaltestelle auf der Überdeckung Ostring und den Entwicklungsprozess des Planungsgebietes «Bahnhof Süd» eine zentrale Rolle. Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 21. Juli 2020, das Grundstück als gebundene Ausgabe in eigener Kompetenz zu erwerben, haben fünf Personen gemeinsam eine Stimmrechtsrekurs beim Bezirksrat Dielsdorf eingereicht. Der Bezirksrat hat die Beschwerde mit Beschluss vom 3. August 2021 gutgeheissen und den Gemeinderat verpflichtet, das Geschäft der Gemeindeversammlung zur nachträglichen Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Gemeinderat hält zwar an seiner Auffassung, wonach die Ausgabe beim Kauf des Grundstücks Watterstrasse 185 gebunden und er somit zur Genehmigung dieses Geschäfts zuständig war, fest. Er akzeptiert jedoch den Beschluss des Bezirkesrates und hat entsprechend auch darauf verzichtet, diesen an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich weiterzuziehen. Der Grundstückkauf wird daher an der Gemeindeversammlung der Stimmbevölkerung zur Genehmigung vorgelegt. Der Gemeinderat ist zuversichtlich, dass der Souverän die zentrale Bedeutung des Grundstücks für die Sicherung der weiteren Entwicklungsschritte rund um den Bahnhof Regensdorf nachvollzieht und versteht und in der Folge den Entscheid des Gemeinderates unter Kenntnis aller Fakten stützen und den Grundstückkauf entsprechend genehmigen wird.

- Ausgangslage und Vorgeschichte**

Der Gemeinderat Regensdorf wurde im Frühjahr 2020 angefragt, ob er Interesse daran habe, das Grundstück Watterstrasse 185, Parzelle Kat.-Nr. 6456, auf welchem sich aktuell eine Wohn- und Gewerbeliegenschaft (Restaurant Hardegg) befindet, käuflich zu erwerben. Das Grundstück inklusive der Liegenschaft wurde von der privaten Eigentümerschaft im Rahmen eines sog. Bieterverfahrens angeboten. Bereits zum damaligen Zeitpunkt war für den Gemeinderat klar, dass das Grundstück Watterstrasse 185 für die Entwicklung der Infrastruktur für das Entwicklungsgebiet «Bahnhof Nord», die Erstellung der Bushaltestelle auf der Überdeckung Ostring und den Entwicklungsprozess des Planungsgebietes «Bahnhof Süd» eine zentrale Rolle spielt.

ganze Gebiet um den Bahnhof Regensdorf hat dank dem Ausbau der S-Bahn und der Aufwertung des Industriegebietes erheblich an Bedeutung gewonnen. Die Entwicklung der Projekte «Zukunft Bahnhof Nord» ist in vollem Gange. Der Souverän hat den Rahmenkredit von 95 Millionen Franken für Verkehrsinfrastrukturen in der Abstimmung vom 27. September 2020 denn auch mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 58,21% bei einer Stimmbeteiligung von 48,93% gutgeheissen. Insbesondere aus verkehrstechnischen Gründen ist es dabei erforderlich, auch die Südseite des Bahnhofs in diese Entwicklung einzubeziehen. Zur Zentrumsfunktion gehören die Bahn- und Businfrastruktur als regionale ÖV-Drehscheibe, welche ebenso die Fuss- und Veloverbindungen einbeziehen muss. Die Planungen zum Busbahnhof Süd erfordern zudem eine neue Personenunterführung Bahnhof und eine neue Velounterführung Watterstrasse. Aus den entsprechenden Planungsarbeiten ergibt sich, dass zur Wahrung der Verkehrssicherheit, der Übersichtlichkeit für die verschiedenen Verkehrsnutzungen (Fussgänger, Veloverkehr) und vor allem auch die Behindertengerechtigkeit der Nutzung der Fussgängerinfrastruktur und des Busbahnhofs Süd die Gemeinde Hindertengerechtigkeit der Nutzung der Parzelle Kat.-Nr. 6456 angewiesen ist.

Der Kauf der Parzelle Kat.-Nr. 6456 ist daher nach Auffassung des Gemeinderates für eine optimale Entwicklungslösung für die Gemeinde Regensdorf unumgänglich. Deshalb hat der Gemeinderat sich damals entschlossen, am Bieterverfahren teilzunehmen und zum Erwerb des Grundstückes ein entsprechendes Kaufangebot abzugeben. Das Bieterverfahren führte schliesslich zum Ziel und die Verkäuferschaft bevorzugte das Angebot der Gemeinde, obwohl es nicht das Höchste war.

Mit Zirkulationsbeschluss vom 21. Juli 2020 stimmte der Gemeinderat dem Kauf der Liegenschaft Hardegg (Parzelle Kat.-Nr. 6456) im Sinne einer gebundenen Ausgabe zum Kaufpreis von CHF 12'150'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Finanzvermögen 2020 zu. Der Kauf der Liegenschaft als gebundene Ausgabe wurde – ohne Angabe des Kaufpreises – im Furttaler vom 2. Oktober 2020 entsprechend kommuniziert.

Die Gemeinde hat dafür den entsprechenden Gegenwert in ihrem Portfolio. Sie hält sich mit diesem Kauf sämtliche für die qualitätsvolle und für die Bewohnerinnen und Bewohner von Regensdorf und die Gemeindeentwicklung wichtigen Planungsoptionen rund um den Bahnhof Regensdorf offen.

Es ist vorgesehen, nach Abschluss der Planungen und der rechtlichen Sicherung derselben, das Grundstück im Baurecht abzugeben oder allenfalls wieder zu veräussern. Es ist davon auszugehen, dass das Grundstück mit der Entwicklung im Bahnhofgebiet (Nord und Süd) weiter an Wert gewinnen wird.

3. Qualifikation des Grundstücks durch den Gemeinderat als gebundene Ausgabe

Nach Art. 24 Abs. 2 Gemeindeordnung ist der Gemeinderat unter anderem zur Bewilligung gebundener Ausgaben (Ziffer 2) und für Investitionen im Finanzvermögen im Wert bis Fr. 5 Mio. zuständig (Ziffer 4). Bei gebundenen Ausgaben besteht die Zuständigkeit des Gemeinderats ungeachtet deren Höhe.

Der Gemeinderat hat sich beim Erwerb des Grundstücks im Rahmen des Bieterverfahrens mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Ausgabe für den Grundstückskauf im Sinne des Gemeinderechts als gebunden zu taxieren ist. Dabei wurde berücksichtigt, dass das zu erwerbende Grundstück einerseits unmittelbar der kommunalen Aufgabe der Sicherstellung der verkehrstechnisch erforderlichen Infrastrukturmassnahmen des Zentrums Bahn- und Businfrastruktur Regensdorf dient. Andererseits dürfte das Grundstück nebst der öffentlichen Nutzung für die Verkehrsanlagen durch die Gemeinde auch für kommerzielle Nutzungen einsetzbar sein, sodass es sich insoweit um eine Finanzanlage handelt. Eine Aufteilung des Grundstückwertes für diese beiden Nutzungszwecke war zum damaligen Zeitpunkt und ist auch im gegenwärtigen Planungsstadium kaum möglich. Nach Auffassung des Gemeinderates handelt es sich beim Kauf der Liegenschaft Hardegg (Parzelle Kat.-Nr. 6456) bzw. beim entsprechenden Kaufpreis von Fr. 12'150'000.00 daher um eine gebundene Ausgabe, da die Entwicklung des Bahnhofgebietes durch die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorgegeben ist und die Gemeinde zur Sicherung der weiteren Entwicklungsschritte rund um den Bahnhof Regensdorf auf die Nutzung des Grundstückes angewiesen ist. Entsprechend hat der Gemeinderat den Kauf des Grundstückes in eigener Kompetenz im Rahmen des Bieterverfahrens abgewickelt und mit Beschluss vom 21. Juli 2020 genehmigt.

4. Gutheissung der gegen den Kauf erhobenen Stimrechts- bzw. Aufsichtsbeschwerde durch den Bezirksrat

Die Tatsache, dass der Gemeinderat den Kauf als gebundene Ausgabe definiert hat, missfiel einer kleinen Gruppe von Stimmbürgern. Sie haben gegen den Kauf- bzw. Genehmigungsbeschluss des Gemeinderates am 19. April 2021 gemeinsam eine Stimrechtsrekurs – eventualiter Aufsichtsbeschwerde – beim Bezirksrat eingereicht. Darin haben sie beantragt, dass der Kaufabschluss des Gemeinderates vom 21. Juli 2020 aufzuheben und der Kauf der Liegenschaft Hardegg der Gemeindeversammlung zu unterbreiten sei. Mit Beschluss vom 3. August 2021 ist der Bezirksrat auf den Stimrechtsrekurs eingetreten und ist zum Schluss gekommen, dass der Gemeinderat seine Kompetenzen überschritten habe. Er hat erwogen, dass es für das Vorliegen einer gebundenen Ausgabe an einem verpflichtenden früheren Beschluss im Sinne von §103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes fehle. Die Ausgabe hätte daher nicht als gebunden taxiert werden dürfen und das Geschäft hätte somit der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden sollen.

Entsprechend hat der Bezirksrat den Stimrechtsrekurs gutgeheissen, den Zirkularbeschluss des Gemeinderates vom 21. Juli 2020 aufgehoben und den Gemeinderat angewiesen, den Kauf der Liegenschaft Hardegg gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 21. Juli 2020 der nächstmöglichen Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

5. Weiteres Vorgehen

Der Bezirksrat hat den Kauf des Grundstücks Watterstrasse 185 nicht als ungültig erklärt. Er hat jedoch verfügt, dass das Geschäft im Nachhinein zuständigkeitshalber dem Souverän an einer Gemeindeversammlung vorgelegt werden soll. Der Gemeinderat seinerseits hält zwar an seiner Auffassung, wonach die Ausgabe beim Kauf des Grundstücks Watterstrasse 185 gebunden und er somit zur Genehmigung dieses Geschäftes zuständig war, fest. Er sieht jedoch keinen Grund, diesen pragmatischen Entscheid des Bezirksrats anzufechten und die diesbezüglichen juristischen Streitigkeiten unnötig zu verlängern.

Der Grundstückkauf wird daher wie vom Bezirksrat angeordnet an der Gemeindeversammlung der Stimmbewölkerung zur Genehmigung vorgelegt. Der Souverän stimmt nun darüber ab, ob die Gemeinde das Grundstück behalten kann, oder dieses auf dem freien Markt wieder veräussern muss. Sollte der nicht erwartete Fall eintreten, dass die Gemeindeversammlung dem Kauf des Grundstückes inklusive Liegenschaft nicht zustimmt, wird dem Souverän an einer der nächsten Gemeindeversammlungen ein weiterer Antrag zur Beschlussfassung unterbreitet. Dieser wird unter anderem Ausführungen und Anträge in Bezug auf Verkaufskonditionen, Zuständigkeiten und Termine beinhalten.

Der Gemeinderat ist zuversichtlich und hofft, dass der Souverän die zentrale Bedeutung des Grundstücks für die Sicherung der weiteren Entwicklungsschritte rund um den Bahnhof Regensdorf versteht und in der Folge den Entscheid des Gemeinderates unter Kenntnis aller Fakten stützen und den Grundstückkauf entsprechend genehmigen wird.

B. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021:

- Dem Erwerb der Parzelle Kat.-Nr. 6456 (Hardegg) durch die Gemeinde Regensdorf als Investition in das Finanzvermögen der Gemeinde Regensdorf zum Preis von Fr. 12'150'000.00 sei zuzustimmen.

Regensdorf, 21. September 20210

Gemeinderat Regensdorf

Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyl

C. ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Kauf der Parzelle Restaurant Hardegg hat in den vergangenen Monaten grosse mediale Aufmerksamkeit erhalten und wurde in der Bevölkerung rege diskutiert. Daher erachtet es die Rechnungsprüfungskommission als ihre Pflicht, vor der eigentlichen Beurteilung des Geschäftes den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vertiefte Informationen zur Vorgeschichte des Geschäftes offenzulegen, welche zur Abstimmung an der kommenden Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 führte.

Zur Vorgeschichte des Geschäfts

Die Rechnungsprüfungskommission hat im Zusammenhang mit dem Kauf der Parzelle Restaurant Hardegg am 3. Mai 2021 eine Aufsichtsbeschwerde zu Händen des Bezirksrates eingereicht und dies in ihrem Abschied zur Jahresrechnung 2020 kommuniziert. Mehrere Punkte führten zur Auffassung, dass der Gemeinderat seinen Kompetenzrahmen überschritten und die politischen Rechte der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Regensdorf beschnitten hat:

1. Unzulässige Bewilligung als gebundene Ausgabe

Der Gemeinderat hat aus der Abstimmung über den Rahmenkredit für die Erschliessung des Entwicklungsgebiets Bahnhof Nord ein öffentliches Interesse für den Erwerb der Parzelle abgeleitet und den Kauf darauf gestützt als gebundene Ausgabe klassifiziert. Eine implizite Annahme der Zustimmung des Stimmbürgers zum Kauf der Parzelle aufgrund eines anderen Geschäftes ist generell nicht zulässig – und insbesondere daher nicht, da der entsprechende Gemeinderatsbeschluss drei Monate vor der betreffenden Abstimmung gefällt wurde und das Abstimmungsergebnis somit noch gar nicht bekannt war. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Vernehmlassung zur Aufsichtsbeschwerde neue Gründe für die sachliche Gebundenheit der Ausgabe ins Feld geführt, wie beispielsweise eine Vorstudie des Amtes für Mobilität, aufgrund welcher Teile der Parzelle für den Bau einer Velounterführung der öffentlichen Nutzung aufgeführt werden müssten. Die betreffende Vorstudie wurde im April 2021 und somit erst mehrere Monate nach der Abwicklung des Kaufgeschäftes erstellt. Die Rechnungsprüfungskommission wertete dieses Argument folglich als Versuch, die Bewilligung als gebundene Ausgabe nachträglich zu rechtfertigen. Im gesamten Verlauf der Vernehmlassung konnte der Gemeinderat die Frage nach der konkreten Zweckbindung bzw. der geplanten zukünftigen Nutzung der Parzelle nicht schlüssig beantworten. Gemäss §103 Abs. 1 GG muss der Entscheidungsspielraum des Gemeinderates sachlich, zeitlich und örtlich eingeschränkt sein, damit eine Ausgabe als gebundene Ausgabe deklariert werden kann. Da die sachliche Notwendigkeit des Kaufs der Parzelle nicht gegeben war, darf die Ausgabe von Gesetzes wegen nicht als gebundene Ausgabe deklariert werden. Der vom Gemeinderat wiederholt erwähnte Zeitdruck aufgrund des Bieterverfahrens und die örtlich attraktive und strategisch wertvolle Lage der Parzelle in Bahnhofsnähe allein reichen nicht aus, um die Ausgabe als gebundene Ausgabe zu bewilligen.

2. Unzulässige Zuweisung der Investition ins Finanzvermögen

Gebundene Ausgaben müssen gemäss §121 Abs. 3 GG dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden. Es besteht folglich ein Widerspruch darin, dass der Gemeinderat die Investition als gebundene Ausgabe deklariert, diese aber dem Finanzvermögen zugewiesen hat. Der Gemeinderat hat die Parzelle als Finanzanlage betrachtet, weil grosse Teile des Grundstücks nicht der öffentlichen Nutzung dienen werden. Die Zuweisung ins Finanzvermögen verdeutlicht, dass die zukünftige Nutzung der Parzelle zum Zeitpunkt des Kaufs nicht eindeutig bestimmt werden konnte und die Bewilligung als gebundene Ausgabe somit unzulässig ist.

3. Unklarheiten bezüglich der finanziellen Angemessenheit

Die Rechnungsprüfungskommission stellte die finanzielle Angemessenheit des Geschäftes in Frage, da vor dem Kauf der Parzelle keine objektive Schätzung des Werts des Grundstücks und des Gebäudes vorgenommen wurde. Zudem ist zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit bzw. finanziellen Angemessenheit der zukünftige Nutzen der Parzelle mit zu berücksichtigen. Da dieser bis heute weitgehend unklar ist, kann die finanzielle Angemessenheit nicht abschliessend beurteilt werden. Der Gemeinderat ist bei der Entscheidungsfindung von einem Richtpreis von CHF 7.5 Mio. bis CHF 12.0 Mio. ausgegangen. Die grosse Spannweite des Richtpreises zeigt, dass der Gemeinderatsbeschluss nicht auf einer zuverlässigen Schätzung des Marktwertes basierte. Der Kaufpreis lag letztlich sogar knapp über dem angenommenen Richtpreis. Das Fehlen einer Angebotsobergrenze im Beschluss des Gemeinderates und die Abgabe eines Kaufangebots ohne Schätzung des Objektes ist als fahrlässig zu beurteilen.

4. Versäumnisse bezüglich der rechtskonformen Information der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat ist seiner Pflicht, den Stimmbürger rechtskonform über den Grundstückserwerb zu informieren, nicht nachgekommen. Im Verhandlungsbericht der Gemeinderatssitzung vom 9. Juni 2020 (publiziert am 17. Juli 2020) wurde der Beschluss bezüglich der Bewilligung als gebundene Ausgabe und der Zuweisung der Investition ins Finanzvermögen nicht erwähnt. Die Publikation im Furttaler erfolgte erst am 2. Oktober 2020, nachdem die Gemeinde Regensdorf den Zuschlag der Verkäuferschaft für den Erwerb der Parzelle bereits erhalten hatte. Der Stimmbürger hatte somit keine Möglichkeit, den Beschluss des Gemeinderates vor Abwicklung des Kaufgeschäftes anzufechten. Zudem wurde der Kaufpreis in dieser Publikation nicht genannt, weshalb für den Stimmbürger nicht offensichtlich erkennbar war, dass der Kaufpreis über dem in der Gemeindeordnung geregelten Kompetenzbereich des Gemeinderates lag. Dies konnte der Stimmbürger erst mit der Veröffentlichung der Jahresrechnung 2020 erkennen, woraufhin fünf Stimmbürger eine Stimrechtsbeschwerde eingereicht haben, welche vom Bezirksrat gutgeheissen wurde.

Die Rechnungsprüfungskommission hat im Rahmen ihrer Aufsichtsbeschwerde nicht den Kauf der Parzelle an sich, sondern die Vorgehensweise des Gemeinderates bestritten. An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 soll jedoch die Vorgeschichte und die Vorgehensweise des Gemeinderates beurteilt werden. Das hat der Bezirksrat getan und bestätigt mit seinem Entscheid die Sichtweise der Rechnungsprüfungskommission. Der Bezirksrat hat den Gemeinderatsbeschluss aufgehoben und den Gemeinderat angewiesen, das Geschäft der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Dieser obliegt es nun, das Geschäft inhaltlich zu beurteilen.

Zur inhaltlichen Beurteilung des Geschäftes

Zur inhaltlichen Beurteilung des Geschäftes hat die Rechnungsprüfungskommission eine objektive und unabhängige Schätzung des Marktwertes der Parzelle eingefordert. Die Firma Kuoni Mueller & Partner AG hat eine Bewertung vorgenommen, welche am 19. Oktober 2021 eingegangen ist. Basierend auf den vorliegenden Unterlagen und Informationen kommt die Rechnungsprüfungskommission zum Schluss, dass der Kaufpreis zum heutigen Zeitpunkt marktkonform ist. Faktoren wie z.B. eine Umzonung oder bauliche Massnahmen, die zukünftig zu einer Wertveränderung der Parzelle führen können, sind aktuell nicht zuverlässig einschätzbar. Die Rechnungsprüfungskommission anerkennt zudem die für die Entwicklung des Gebiets Bahnhof Süd relevante Lage der Parzelle. Folglich sieht die Rechnungsprüfungskommission keine Veranlassung, den Gemeinderat mit einer kurzfristigen Veräusserung des Objekts zu beauftragen. Ein kurzfristiger Verkauf könnte auch zu einem Verlust gegenüber dem Kaufpreis führen.

Die Rechnungsprüfungskommission gibt jedoch zu bedenken, dass der Kauf mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert wurde. Die Aufnahme von Fremdkapital ist im aktuellen Zinsumfeld vorteilhaft für die Gemeinde, da durch die Niedrigzinsen Zinserträge erwirtschaftet werden können. Die Entwicklung des Zinsumfeldes muss jedoch laufend beobachtet werden. Aufgrund der kurzen Laufzeit des Fremdkapitals besteht das Risiko, dass mittel- bis langfristig Zinsen für das Fremdkapital anfallen, welche in der aktuellen Renditeberechnung nicht berücksichtigt sind. Sollte die Parzelle aufgrund steigender Zinsen mittel- oder langfristig verkauft werden wollen, müsste mit sinkenden Immobilienpreisen gerechnet werden. Die zunehmende Bautätigkeit rund um den Bahnhof könnte zudem zu einer verzögerten Marktängigkeit führen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen und weist den Gemeinderat gleichzeitig darauf hin, dass die Entwicklungen des Zins- und Immobilienmarktes laufen zu beobachten sind und unter Umständen eine Veräusserung der Parzelle in Betracht zu ziehen ist, um einen Verlust für die Gemeinde zu vermeiden.

Regensdorf, 28. Oktober 20210

**Die Rechnungsprüfungskommission
Regensdorf**

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

A. WEISUNG

1. Ausgangslage

Die aktuell gültige Verordnung über die Parkraumbewirtschaftung der Gemeinde Regensdorf wurde durch die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2016 genehmigt und per 1. Januar 2017 in Kraft gesetzt. Die erforderlichen Massnahmen für die Umsetzung sind bis auf das Quartier «Laubisser» (aufgrund Projekt Tempo 50 / Tempo 30) umgesetzt und haben sich in den letzten Jahren gut bewährt. Die Anwohner- und Gewerbeparkkarten werden von der Bevölkerung genutzt und geschätzt. Seit der Einführung der Parkierungsverordnung konnte in den Industrie- und Wohnquartieren eine grosse Entlastung der vorhandenen Parkfelder festgestellt werden. Somit darf festgehalten werden, dass die aktuellen Parkierungsvorschriften eine positive Wirkung zeigen und die Ziele des Gemeinderates erfüllen. Die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel in Regensdorf ist in den letzten 5 Jahren um 16% angestiegen (Ein- und Aussteiger Bahnhof Regensdorf-Watt). Automobilisten bilden für die Fahrten zum Arbeitsort vermehrt Fahrgemeinschaften und in den Wohnquartieren wird wieder häufiger auf Privatgrund parkiert.

2. Teilrevision 2021

Das Strassensystem in und um Regensdorf ist bereits heute während der Hauptverkehrszeiten ausgelastet, teilweise gar überlastet. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems lässt sich mittel- und langfristige angesichts des laufenden und sich weiter abzeichnenden Wachstums der Gemeinde trotz punktueller Ausbaumassnahmen nur dann aufrechterhalten, wenn sich der Modalsplit (d.h. die Verteilung der Personenbewegungen auf die verschiedenen Verkehrsmittel wie MIV, ÖV, Fuss- und Veloverkehr) verbessert. Die Gemeindeversammlung hat deshalb am 19. März 2018 im Kommunalen Verkehrsplan behördenverbindlich festgelegt, dass der ÖV-Anteil am Modalsplit bis 2030 von 9% auf 25% erhöht werden muss. Zur Erreichung dieses Zieles schreibt der Verkehrsplan vor, dass bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen entsprechende Mobilitätskonzepte eingefordert werden.

Die Gemeindeversammlung hat mit einer Teilrevision des Verkehrsplans am 21. September 2020 die Modalsplit-Vorgaben noch etwas präzisiert: «Da die bahnhofsnahe Lage einen weitaus grösseren Beitrag zur Verbesserung des Modalsplits leisten müssen, als die peripheren, weniger dichten und infolge dessen mit dem ÖV schlechter erschlossenen Gebiete, soll bei Neubauten, insbesondere im Gebiet «Bahnhof Nord», ein Bi-Modalsplit von 60% ÖV erreicht werden.»

In den kommenden Jahren – auch in Zusammenhang mit der Entstehung des Industrie- und Wohnquartiers «Bahnhof Nord» – werden deshalb in Regensdorf immer mehr Überbauungen mit Mobilitätskonzepten entstehen. Die erste Überbauung mit Mobilitätskonzept ist zurzeit an der Riedthofstrasse im Bau.

Mobilitätskonzepte definieren Modalsplit-Ziele und enthalten Massnahmen, mit denen diese Ziele erreicht werden. Sie enthalten Kontrollwerte und eine Pflicht der jährlichen Berichterstattung über die Zielerreichung sowie Mechanismen, mit denen bei zu häufiger Überschreitung der Zielwerte reagiert werden muss. Als Zielgrösse wird in der Regel die Anzahl Zu- und Wegfahrten während der Hauptverkehrszeiten festgesetzt.

Die Mobilitätskonzepte haben auch für die Grundeigentümer einen wichtigen Vorteil: Sie können damit die zu erstellende Anzahl Parkfelder reduzieren (das kantonale Planung und Baugesetz PBG schreibt in §242 vor, dass im Normalfall die Zahl der Abstellplätze so festgelegt werden soll, dass die Fahrzeuge der Benutzer einer Baute oder Anlage ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden können). Da in grösseren Überbauungen der überwiegende Teil der Abstellplätze in Tiefgaragen realisiert wird und ein Tiefgaragenplatz erfahrungsgemäss Erstellungskosten von 50'000.00 bis 70'000.00 Franken verursacht, können die Bauherren damit ihre Kosten spürbar reduzieren.

Es besteht allerdings ein Risiko, dass von Bewohnern oder Beschäftigten in diesen Liegenschaften mit dem Bezug einer Parkkarte zum Parkieren auf den öffentlichen Grund ausgewichen wird; entweder weil kein Parkplatz in der Liegenschaft verfügbar ist oder aus Kostengründen, weil eine Anwohner- oder Pendlerparkkarte wesentlich günstiger ist als eine kostendeckende Parkplatzmiete in der Liegenschaft.

Ein solches Ausweichen hat aber mindestens drei unerwünschte Effekte:

- Die Kontrolle der Zu- und Wegfahrten wird umgangen und es kann letztlich mehr Verkehr verursacht werden, als das Strassensystem verkraften kann.
- Die Verfügbarkeit der Strassenparkplätze wird für diejenigen, die drauf angewiesen sind, reduziert.
- Allenfalls können die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften ihre zwangsweise erstellten Tiefgaragenparkplätze nur noch teilweise vermieten.

Der Gemeinderat möchte deshalb verhindern, dass Anwohner und Gewerbebetriebe dieser Liegenschaften ihre Fahrzeuge auf dem öffentlichen Grund abstellen.

3. Ergänzung Verordnung über die Parkraumbewirtschaftung

Die Verordnung über die Parkraumbewirtschaftung vom 1. Januar 2017 sieht keine Beschränkungen für den Bezug von Anwohner-/Gewerbe-/Pendler- und Besucher-Parkkarten vor und ist mit dem Punkt f) wie folgt zu ergänzen:

Art. 4

Berechtigte

- a) Anwohner (Parkkarte A) Personen mit gesetzlichem Wohnsitz in der Gemeinde Regensdorf können für einen auf ihren Namen und ihre Adresse eingetragenen leichten Motorwagen eine Parkierungsbewilligung beziehen.
- b) Gewerbebetriebe / Handwerker (Parkkarte G1) Geschäftsbetriebe, die ihren Firmensitz oder eine Niederlassung in der Gemeinde Regensdorf haben, können für auf ihre eigene Firma eingelöste Fahrzeuge eine beschränkte Anzahl Parkierungsbewilligungen beziehen.
- c) Andere Berechtigte (Parkkarte G2) Auswärtige Geschäftsbetriebe, die einen aktuellen, zeitlich beschränkten gewerblichen Bezug zu Regensdorf nachweisen, können für auf ihre Firma eingelöste Fahrzeuge Parkierungsbewilligungen beziehen.
- d) Auswärtige Pendler (Parkkarte P) Auswärtige Pendler können für einen auf ihren Namen und ihre Adresse eingetragenen leichten Motorwagen eine Parkierungsbewilligung beziehen. Die Bewilligung ist ausschliesslich in der auf der Parkkarte vermerkten Parkzone gültig.
- e) Besucher (Parkkarte B) Besucher können für gelegentliches, tageweises Parkieren eine Parkkarte beziehen.
- f) Der Bezug sämtlicher oben aufgeführten Parkkarten für das Parkieren auf dem öffentlichen Grund der Gemeinde Regensdorf ist ausgeschlossen in Zusammenhang mit Liegenschaften, für welche Mobilitätskonzepte als Teil eines Gestaltungsplans oder einer Baubewilligung in Kraft sind.

B. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021, der Ergänzung von Art. 4 f) der Verordnung über die Parkraumbewirtschaftung zuzustimmen und per 1. Januar 2022 in Kraft zu setzen.

Regensdorf, 8. Juni 2021

Gemeinderat Regensdorf

Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyl

3. Budget 2022 und Festsetzung des Steuerfusses für 2022 auf 96%

A. WEISUNG

Der Gemeinderat hat das Budget 2022 der politischen Gemeinde geprüft und verabschiedet.

Das detaillierte Budget 2022 der Einheitsgemeinde zeigt bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 96% in der Erfolgsrechnung einen Aufwand von Fr. 126'925'600 (Vorjahr Fr. 124'295'700) und einen Ertrag von Fr. 126'992'000 (Vorjahr Fr. 120'357'900).

Der budgetierte Ertragsüberschuss von Fr. 66'400 (Vorjahr Fr.- 3'937'800) wird dem Eigenkapital gutgeschrieben. Das Eigenkapital wird somit Ende Budgetjahr 2022 voraussichtlich rund 145.3 Mio. Franken betragen.

Die Investitionsrechnung im Verwaltungsvermögen weist bei Ausgaben von Fr. 27'427'000 (Vorjahr Fr. 28'569'000) und Einnahmen von Fr. 4'125'000 (Vorjahr Fr. 4'839'000) Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 23'302'000 (Vorjahr Fr. 23'730'000) aus.

Im Finanzvermögen werden Nettoausgaben von Fr. 950'000 ausgewiesen.

Das detaillierte Budget 2022 und Informationen zur Aufgaben- und Finanzplanung können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Ebenso werden auf der Homepage der Gemeinde Regensdorf (www.regensdorf.ch) die Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Aus Kostengründen verzichtet der Gemeinderat auf den Versand von detaillierten Unterlagen.

B. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021, dem Budget 2022 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 66'400 zuzustimmen und den gleichbleibenden Steuerfuss von 96% zu genehmigen.

Regensdorf, 21. September 2021

Gemeinderat Regensdorf

Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyl

C. ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat das **Budget 2022** der Politischen Gemeinde Regensdorf in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 21.09.2021 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr. 126'925'600.00
	Gesamtertrag	Fr. 126'992'000.00
	Ertragsüberschuss	Fr. 66'400.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr. 27'267'000.00
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr. 4'125'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr. 23'142'000.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben Finanzvermögen	Fr. 950'000.00
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr. –
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr. 950'000.00
	Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)	Fr. 41'696'000.00
	Steuerfuss	96 %

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

2. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Regensdorf entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen und den Steuerfuss auf 96 % (Vorjahr 96 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Regensdorf, 28. Oktober 2021

Rechnungsprüfungskommission Regensdorf

Präsident, Dr. René Schwarz
Abschiedsaktuarin, Dr. Susanne Mehr

Übersicht

Budget 2022

Rechnung 2020		Budget 2021			Budget 2022	
Soll	Haben	Soll	Haben		Soll	Haben
119'895'495.28	123'617'945.08	124'295'700	120'357'900 3'937'800	Erfolgsrechnung	126'925'600	126'992'000
3'722'449.80				Total Aufwand		
123'617'945.08	123'617'945.08	124'295'700	124'295'700	Total Ertrag	66'400	126'992'000
				Aufwandüberschuss		
7'744'622.80	2'264'662.79 5'479'960.01	28'569'000	4'839'000 23'730'000	Investitionen im Verwaltungsvermögen	27'267'000	4'125'000 23'142'000
7'744'622.80	7'744'622.80	28'569'000	28'569'000	Total Ausgaben		
				Total Einnahmen	950'000	950'000
14'924'128.25	3'15'515.00 14'608'613.25	3'480'000	20'000 3'460'000	Nettoinvestitionen		
14'924'128.25	14'924'128.25	3'480'000	3'480'000	Einnahmenüberschuss	950'000	950'000
				Veränderung Kapitalkonto		
152'887'329.57	149'164'879.77 3'722'449.80	3'937'800	152'887'330	Zweckfreies Eigenkapital Beginn Rechnungsjahr (EB)		148'949'530
152'887'329.57	152'887'329.57	152'887'330	152'887'330	Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung		66'400
				Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung	149'015'930	149'015'930
				Zweckfreies Eigenkapital Ende Rechnungsjahr	149'015'930	149'015'930