Einladung zur Gemeindeversammlung

auf Montag, 19. März 2012, 19.30 Uhr im Gemeindesaal des Hotels Mövenpick

A. Politische Gemeinde

1. Genehmigung der Änderung der Nutzungsplanung im Sinne einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 1994 und des Zonenplans 1994 der Gemeinde Regensdorf
2. Verordnung über die Gemeindezuschüsse zu den kantonalen Beihilfen vom 1. April 1989, Totalrevision
3. Saal Hotel Mövenpick, Änderung der Dienstbarkeiten, Aufhebung Mitfinanzierungspflicht und Verzicht auf Mitspracherecht bei Gesamtfinanzierung und ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten
3. Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes

Die detaillierten Unterlagen und das Stimmregister liegen ab Montag, 5. März 2012, während der ordentlichen Bürozeit in der Präsidialabteilung, Watterstrasse 116, Regensdorf, zur Einsicht auf.

Der erläuternde Bericht, einschliesslich der Stellungnahmen zu den Einwendungen (Geschäft 1) können unter www.regensdorf.ch / Politik / Gemeindeversammlung heruntergeladen werden. Ausserdem liegen diese Unterlagen während der Aktenauflage in der Präsidialabteilung zur Einsicht auf oder können bei der Bauabteilung (Telefon 044 842 36 24) bestellt werden.

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

Anfragen nach § 51 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. Februar 2012 Gemeinderat Regensdorf

Weisungen und Anträge

Politische Gemeinde

1. Genehmigung der Änderung der Nutzungsplanung im Sinne einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 1994 und des Zonenplans 1994 der Gemeinde Regensdorf

A. Weisung

Kurzfassung

Die Gemeinde Regensdorf hat in den letzten Jahren ein starkes Wachstum erfahren. Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahr 1994 mit kleinen Teilrevisionen in den Jahren 2003, 2007 und 2008.

Obwohl sich die BZO gut bewährt hat, will der Gemeinderat in einigen Punkten Modernisierungen vornehmen, um zusätzliche mögliche Optimierungen zu nutzen. Hauptanliegen dieser Modernisierung sind:

- Vereinfachungen, um für Behörden und Bauwillige die Anwendung zu erleichtern
- Erfahrungen aus dem Vollzug in die BZO einzubringen
- Moderate Verdichtungen zu erleichtern

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenpläne 1:1000, Altburg, Regensdorf und Watt
- Ergänzungsplan 1:1000, Hardhölzli
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 30. November 2010 erteilte der Gemeinderat dem Ortsplanungsbüro Suter von Känel Wild AG den Auftrag für eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Bau- und Heimatschutzkommission arbeitete in der Folge in zwei Lesungen die Vorlagen für eine revidierte Nutzungsplanung intensiv durch.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hatte am 31. Mai 2011 die Revisionsvorlage zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

Während der sechzigtägigen Auflagefrist sind 11 Einwendungen eingegangen, welche im Kapitel 9, «Erste öffentliche Auflage» des erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), behandelt sind.

Mit Schreiben vom 13. September 2011 hatte das Amt für Raumentwicklung das Ziel, die geltende Bau- und Zonenordnung zu vereinfachen, begrüsst. Die Auflösung der Kernzone KII wurde als nachvollziehbar erachtet. Die mehrheitliche Umzonung der ehemaligen KII in entsprechende Wohnzonen wurde hingegen nicht in allen Gebieten als zweckmässig erachtet, weshalb das Amt empfahl, die Vorlage zu überarbeiten.

Da im Rahmen der öffentlichen Auflage massgebliche Änderungen an der Vorlage vorgenommen und die Anregungen des Amtes für Raumentwicklung aufgenommen wurden, entschied der Gemeinderat am 4. Oktober 2011, eine zweite öffentliche Auflage durchzuführen.

Während der sechzigtägigen Auflagefrist sind 15 Einwendungen eingegangen, welche im Kapitel 10, «Zweite öffentliche Auflage» des erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), behandelt sind.

Die zweite kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung läuft noch. Die Empfehlungen aus der ersten Vorprüfung wurden für die zweite Auflage übernommen, sodass von einer Genehmigung durch den Kanton ausgegangen werden kann. Einzig die Einzonungen im Gebiet Altburg, Holenbach und südlich der Sportanlage Wisacher sind gegenüber der ersten Fassung von grösserer Bedeutung hinzugekommen, sodass diesbezüglich noch keine Haltung des Kantons vorliegt.

3. Zu den einzelnen Revisionspunkten

Die Revision ist im erläuternden Bericht des Planungsbüros Suter von Känel Wild AG ausführlich beschrieben. Die wichtigsten Änderungen:

Gemeinsame Bestimmungen

In der gültigen Bauordnung werden zahlreiche Regelungen in jedem Zonenkapitel wiederholt, obschon sie wortwörtlich gleich lauten. Folgende Bestimmungen sollen daher zusammengefasst werden:

- zusätzliche Baumassenziffer
- Aussenantennen
- Abstände gegenüber Strassen und Plätzen
- Abstandsvorschriften für besondere Gebäude
- Bauweise
- Gebäudehöhe
- Gebäudelänge
- Freilegung von Untergeschossen
- Dachform

Die Zusammenfassung der gemeinsamen Bestimmungen aller Zonen in einem eigenen Kapitel stellt einerseits eine Vereinfachung, andererseits auch eine Komprimierung der Bauordnung dar.

Bei dieser Massnahme handelt es sich grösstenteils um eine redaktionelle Anpassung der Bauordnung. Die bestehenden Bestimmungen werden mit Ausnahme einer zusätzlichen Bestimmung für eine zusätzliche Baumassenziffer nicht verändert. Diese zielt darauf ab, die Erstellung von verglasten Balkonen, Veranden und anderen Vorbauten zu erleichtern, weshalb sie mit 0.2 m^3/m^2 festgelegt wird. Dadurch kann die Möglichkeit geschaffen werden, auch an einem Gebäude, das bereits die gesamte Baumasse ausschöpft, beispielsweise einen Wintergarten zu erstellen.

Kernzonen

Einzelne Gebiete in Regensdorf, Watt, Adlikon sind der Kernzone KII zugeordnet. Die Hintergründe dieser Unterteilung sind oft nicht mehr erkennbar. In Sinne einer Vereinfachung wird die Kernzone KII aufgehoben. Die entsprechenden Gebiete werden einer anderen zweckmässigen Zone zugeordnet. Es verbleibt eine einzige Kernzone. Zwei Gebiete der heutigen Kernzonen KII in Regensdorf und Watt werden dabei der neuen Kernzone zugeordnet. In der Folge müssen die Kernzonenpläne Regensdorf und Watt angepasst werden.

Zentrumszone

In der Zentrumszone erscheint die Beschränkung von Dachaufbauten auf die untere Dachhälfte nicht mehr zeitgemäss. Im Sinne einer Modernisierung sollen Dachaufbauten auf allen Bereichen des Daches zugelassen werden.

In der Zentrumszone Z5.0 musste bis anhin je eine Hälfte der Geschossflächen für Wohnnutzung und eine Hälfte für übrige Nutzungen ausgebildet werden. Diese Regelung lässt dem Bauwilligen keinen Spielraum. Neu wird wie in der Zentrumszone Z3.5 mindestens ein Drittel Wohnen und ein Drittel übrige Nutzungen vorgeschrieben. Der restliche Drittel kann frei gewählt werden.

Wohnzonen

Eine Erhöhung der Baumassenziffern wurde im Sinne der inneren Verdichtung geprüft. Dabei zeigte es sich, dass zwar zahlreiche Bauten die zonengemässe Nutzung ausschöpfen, aber immer noch eine grosse Zahl von Grundstücken unternutzt sind. Eine Erhöhung der Baumassenziffer, würde das Erscheinungsbild der gewachsenen Quartierbilder stören und kann auch zu Konflikten zwischen Nachbarn führen. Von einer Erhöhung wird daher im Rahmen dieser Teilrevision abgesehen. Analoge Überlegungen betreffend den Höhen und Abständen führten dazu, im Grundsatz an den bisherigen Werten festzuhalten.

Erholungszonen

In der heutigen Erholungszone Ec im Linden und Harlachen sind sowohl Gebäude und Anlagen für Sport, als auch Familiengärten, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude zulässig. Diese Nutzungsvielfalt wird bereinigt und die jeweiligen Bereiche den Erholungszonen Ea (Sport) und Eb (Familiengärten, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude) zugeordnet.

Weitere Revisionspunkte

Flachdächer, welche nicht als Terrasse genutzt werden, sind unabhängig von Grösse und Zone zu begrünen. Der entsprechende Artikel wird angepasst.

Spielflächen tragen massgeblich zur Kinderfreundlichkeit einer Überbauung bei. Bei Überbauungen, die nicht für Familien mit Kindern konzipiert werden, beispielsweise Alterssiedlungen, ist die Erstellung von Spielflächen jedoch nicht zweckmässig. Bei solchen Überbauungen soll neu darauf verzichtet werden können. Um bei einer Änderung der Nutzer die erforderlichen Spielflächen jedoch nachträglich erstellen zu können, sind die benötigten Freiflächen immer auszuscheiden.

Die heutige Bestimmung zum Parkplatzbedarf lässt wenig Spielraum offen. In Abstützung auf die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs vom Oktober 1997 wird neu abhängig von der massgeblichen Geschossfläche ein minimaler und ein maximaler Parkplatzbedarf in der Bauordnung festgeschrieben.

4. Schlussbemerkung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird in massvoller Weise auf die in den letzten Jahren neu aufgetretenen Fragen und Probleme eingegangen. Die Anpassungen sind durchwegs geringfügig, können aber die Entwicklung der Gemeinde zu einem Wohn- und Arbeitsplatzstandort von hoher Qualität unterstützen.

B. Anträge

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 19. März 2012:

1. Die Gemeinde Regensdorf ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Nutzungsplanung. Die Revision umfasst Teile der Bau- und Zonenordnung 1994 und des Zonenplans 1994.
2. Den Anträgen zur Änderung der Bauordnung 1994 und des Zonenplans 1994 wird zugestimmt.
3. Vom erläuternden Bericht, einschliesslich der Stellungnahmen zu den Einwendungen, wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG bleibt vorbehalten.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, 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.

Regensdorf, 7. Februar 2012

Gemeinderat Regensdorf
Präsident: Max Walter
Schreiber-Stv.: Stefan Trottmann

2. Zusatzleistungen / Gemeindezuschüsse, Verordnung über die Gemeindezuschüsse zu den kantonalen Beihilfen vom 1. April 1989 Totalrevision

A. WEISUNG

1. Ausgangslage

Die finanzielle Situation der Gemeinde Regensdorf führt immer wieder dazu, dass Leistungen der Gemeinde regelmässig überprüft und wenn nötig, angepasst werden.

Der Gemeinderat hat am 6. September 2011 beschlossen, die Verordnung der Gemeinde Regensdorf über die Gemeindezuschüsse zu den kantonalen Beihilfen vom 1. April 1989 zu überarbeiten und die Anspruchsvoraussetzungen anzupassen, wobei die Gemeindezuschüsse aufgehoben, die Mietzinszuschüsse jedoch erhalten bleiben sollen. Gleichzeitig wird die Karenzfrist von heute zwei Jahren den kantonalen Bestimmungen von fünf Jahren angepasst.

2. Zusatzleistungen / Grundsätzliches

Die Zusatzleistungen zur AHV und IV helfen dort, wo die Renten und das übrige Einkommen die minimalen Lebenskosten nicht decken. Betagte, Hinterlassene und Behinderte sollen über die nötigen Mittel verfügen, um die Kosten für den Lebensunterhalt bestreiten zu können. Auf Zusatzleistungen besteht ein Rechtsanspruch. Sie sind ein massgeschneidertes Instrument, um für jede Rentnerin und jeden Rentner das verfassungsmässig garantierte Grundrecht auf Existenzsicherung zu gewährleisten. Zusammen mit der AHV und IV gehören die Zusatzleistungen zum sozialen Fundament unseres Staates.

Die Zusatzleistungen setzen sich aus folgenden Leistungen zusammen:
- Ergänzungsleistungen EL (Bundesrecht)
- Beihilfen BH (kantonale Gesetzgebung)
- Gemeindezuschüsse GZ (Kommunale Rechtsgrundlagen – fakultativ)

Jede dieser Leistungen ist an eine Kombination verschiedener Voraussetzungen geknüpft, welche bei den Ergänzungsleistungen (EL) mittels Bundesgesetz, bei den Beihilfen (BH) mittels Kantonsgesetz und bei Gemeindezuschüssen (GZ), sofern sie gewährt werden, mittels kommunaler Verordnung geregelt sind. Die Gemeinden sind ermächtigt, die Art der Leistungen und die Bedingungen zur Ausrichtung der Gemeindezuschüsse selber festzulegen. Die Ausrichtung ist in grösseren Gemeinden und Städten meist Teil einer umfassenden Alterspolitik. Sie sollen den Betagten, die in der Gemeinde verwurzelt sind, ein Leben leicht über dem Existenzminimum und die Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben ermöglichen.

Im Kanton Zürich richten von total 171 Gemeinden 51 Gemeinden/Städte derartige zusätzliche Leistungen aus. In diesen Gemeinden/Städten wohnen drei Viertel der Kantonsbevölkerung. Alle Gemeinden/Städte haben eigene, nicht einheitliche Regelungen und Verordnungen und die Bezugsgrenzen sowie die Leistungen sind sehr unterschiedlich. Regensdorf richtet Gemeindezuschüsse und Mietzinszuschüsse aus. Die übrigen Furttaler Gemeinden richten allesamt keine Gemeindezuschüsse aus.

3. Finanzierung / Systematik

Die Zusatzleistungen werden finanziert durch:
- Beiträge des Bundes 5/8
- Beiträge der Kantone und Gemeinden 3/8

§ 34 des Zusatzleistungsgesetzes bildet die Grundlage für den Kantonsbeitrag der Zusatzleistungen im Kanton Zürich. Es wird hier festgelegt, dass der Kanton den Gemeinden ab 2008 an die beitragsberechtigten Ausgaben für Zusatzleistungen 44% des beitragsberechtigten Aufwandes vergütet.

Der Bundesbeitrag basiert auf Art. 13 Ergänzungsleistungsgesetz (ELG). Der Bund finanziert einen bestimmten Betrag pro EL-Fall. Der Gesamtbetrag für alle im Kanton Zürich geführten Fälle wird an den Kanton vergütet. Dieser vereinnahmt diesen Beitrag, stockt ihn auf die oben erwähnten 44% der beitragsberechtigten Ausgaben für die Zusatzleistungen (EL + BH) für den ganzen Kanton Zürich auf und verteilt das Geld im Verhältnis ihrer eigenen Aufwendungen an die Gemeinden. Die restlichen Kosten für die Zusatzleistungen sind von der Gemeinde zu tragen, so auch Kosten für die Finanzierung von Gemeinde- und Mietzinszuschüssen.

4. Entwicklung Fälle / Kosten

Die Entwicklung der Fallzahlen und Kosten der Zusatzleistungen in der Gemeinde Regensdorf nehmen stetig zu. Die demografische Entwicklung zeigt, dass auch in Zukunft mit einer Zunahme der Ergänzungsleistungen zu rechnen ist. Einerseits kommen geburtenstarke Jahrgänge ins Rentenalter, andererseits erreichen immer mehr Menschen ein hohes Alter und beziehen demzufolge länger Zusatzleistungen.

Die statistischen Auswertungen des Bundesamtes für Statistik (BFS) zeigen, dass neben der Stadt Zürich die Gemeinden Regensdorf, Oberglatt, Schlieren, Dietikon und Affoltern am Albis mit Bezügerquoten von über 15% auch im Bereich Zusatzleistungen überdurchschnittlich belastet sind (kantonales Mittel 2009 gem. BFS 12,6%).

Die Entwicklung der Ausgaben der Gemeindezuschüsse, der Fallzahlen und der Einwohnerzahlen ergibt folgendes Bild:

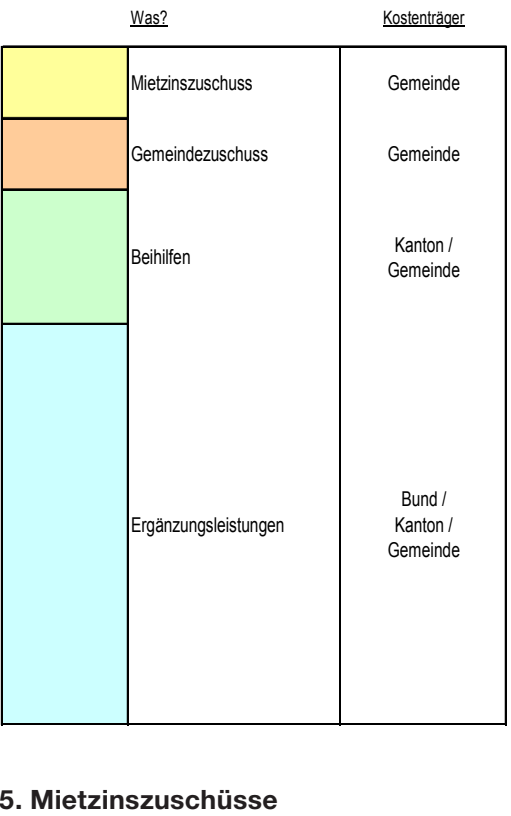
Jahr	Ausgaben GZ	Anzahl ZL-Fälle	davon mit GZ	Einwohner
1997	Fr. 214 081.–	184	148	13 568
2000	Fr. 344 281.–	237	180	14 628
2005	Fr. 514 091.–	311	261	15 425
2010	Fr. 698 568.–	433	330	16 518
2011*	*Fr. 803 952.–	444	ca. 340	ca. 17 000

* es handelt sich dabei um eine Hochrechnung auf das ganze Jahr 2011 basierend auf den effektiven GZ-Ausgaben per Ende Juni 2011.

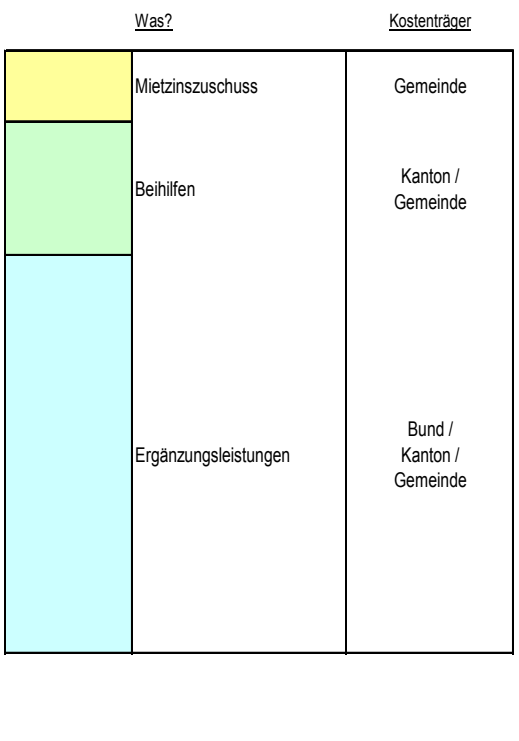
Per Ende Juni 2011 führte die Gemeinde Regensdorf 316 Fälle mit Anspruch auf Gemeindezuschüsse, der Auszahlungsbetrag belief sich per Mitte Jahr auf total Fr. 401 976.–. Davon wurden Fr. 191 346.– als Mietzinszuschüsse ausbezahlt (47%).

Die Aufhebung der Gemeindezuschüsse unter Beibehaltung der Mietzinszuschüsse bedeutet eine Reduktion von ca. 53% der Ausgaben und beträgt ca. Fr. 426 100.– (Hochrechnung per Ende 2011).

Aktuell



Neu ab 1. Januar 2013



5. Mietzinszuschüsse

Die maximal anrechenbaren Mietzinslimiten gem. Ergänzungsleistungsgesetz Art. 10 b (ELG) setzen sich wie folgt zusammen:

Alleinstehende	Fr. 13 200.–/ Jahr = Fr. 1100.–/Monat
Ehepaare und Personen mit Kindern	Fr. 15 000.–/ Jahr = Fr. 1250.–/Monat

Die Mietzinslimiten, die bundesweit gelten und auch bei den neuesten Gesetzesanpassungen nicht erhöht worden sind, führen dazu, dass EL-Bezüger in Regionen mit höheren Mieten und höheren Lebenshaltungskosten nach wie vor auf zusätzliche Unterstützung angewiesen sind. Diese Unterstützung soll in der Gemeinde Regensdorf weiterhin mit den sogenannten Mietzinszuschüssen gewährt werden.

Mietzinszuschüsse werden ausgerichtet, sofern der Mietzins und die Miet-Nebenkosten zusammen die nach kantonalem Recht abzugsberechtigten Kosten übersteigen. Von den Mietkosten, die die maximal anrechenbaren Mietzinslimiten übersteigen, werden 50% als Mietzinszuschuss ausgerichtet, maximal aber Fr. 200.– pro Monat für Alleinstehende und Fr. 300.– für Ehepaare.

Beispiele:	Einzelperson	Ehepaar
Miete effektiv	Fr. 1550.–	Fr. 1800.–
abzügl. EL-Mietmaximum	Fr. 1100.–	Fr. 1250.–
Differenz	Fr. 450.–	Fr. 550.–
Davon 50% =	Fr. 225.–	Fr. 275.–
Mietzinszuschuss	**Fr. 200.–**	**Fr. 275.–**
(max.)	(Fr. 200.–)	(Fr. 300.–)

6. Kommunale Verordnung

Die Verordnung über die Gemeindezuschüsse zu den kantonalen Beihilfen der Gemeinde Regensdorf wurde von der Politischen Gemeindeversammlung am 26. Juni 1989 genehmigt und ist seit 1. April 1989 in Kraft. Mit GRB vom 19. Januar 1993 (Art. 6) und 21. Juni 1994 (Art. 2 und 3) wurde die Verordnung revidiert. Seither sind bei gleichbleibenden Ansätzen keine Veränderungen mehr vorgenommen worden.

Die Regensdorfer Verordnung über die Ausrichtung von Gemeindezuschüssen zu den kantonalen Beihilfen aus dem Jahre 1989 sieht eine nur zweijährige Karenzfrist vor, damit ist aktuell eine Ausrichtung von Gemeinde- und Mietzinszuschüssen auch ohne Anspruch auf kantonale Beihilfen möglich.

Die neue, überarbeitete Verordnung sieht eine gänzliche Aufhebung der Gemeindezuschüsse vor und belässt die Ausrichtung der Mietzinszuschüsse in der ursprünglichen Form und Höhe. Die Karenzfrist für den Bezug von Mietzinszuschüssen wird von zwei Jahren auf neu fünf Jahre angehoben.

7. Schlussbemerkungen

Dem Gemeinderat Regensdorf ist das Wohlergehen der betagten Bevölkerung in der Gemeinde Regensdorf ein Anliegen. Es hat sich gezeigt, dass die Einnahmen der betagten (AHV) ZL-Bezüger bei einer Streichung des Gemeindezuschusses nicht unter das sozialhilferechtliche Existenzminimum fallen, d.h. es finden keine Verschiebungen der Kosten von den Zusatzleistungen zur Sozialhilfe statt. Der Gemeinderat möchte aber weiterhin die Mietzinszuschüsse, als Teil der Existenzgrundlage, beibehalten.

Etliche Einwohner von Regensdorf leben seit vielen Jahren in denselben Liegenschaften und bezahlten ehemals niedrige Mietzinse. Mit den Sanierungen der Liegenschaften wurden auch die Mietzinse nach oben angepasst. Ohne den Mietzinszuschuss wären diese Personen gezwungen, ungeachtet des Alters und der Verwurzelung in der Gemeinde, einen Wohnungswechsel vorzunehmen, was besonders im Alter nicht einfach ist und sogar einen frühzeitigen Heimeintritt zur Folge haben kann. Mit der Gewährung der Mietzinszuschüsse soll diesem Umstand Rechnung getragen werden.

Die Karenzfrist für den Bezug von Mietzinszuschüssen wird den kantonalen Recht angepasst und von zwei auf fünf Jahre angehoben. Für Gemeindebürger entfällt diese Karenzfrist. Auch bei Härtefällen, z.B. wenn andernfalls Fürsorgeleistungen erbracht werden müssten, kann die Karenzfrist aufgehoben werden.

Verordnung über die Gemeindezuschüsse zu den kantonalen Beihilfen

In Kraft ab: 1. Januar 2013

Allgemeines

Art. 1

Grundsatz

Die Gemeinde Regensdorf richtet die Zusatzleistungen zur AHV/IV nach Massgabe der geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetze, Verordnungen und Ausführungsbestimmungen aus. Darüber hinaus gewährt sie Mietzinszuschüsse im Sinne von § 20 des kantonalen Gesetzes über die Zusatzleistungen zur AHV/IV.

Organisation

Art. 2

Vollzugsstellen

Der Gemeinderat beauftragt mit dem Vollzug der Zusatzleistungen und der Mietzinszuschüsse die Durchführungsstelle für Zusatzleistungen zur AHV/IV.

Art. 3

Rechtsmittel

Gegen Entscheide der Vollzugsstelle kann innert 30 Tagen Einsprache bei der Durchführungsstelle für Zusatzleistungen zur AHV/IV erhoben werden. Gegen Einspracheentscheide der Durchführungsstelle kann innert 30 Tagen Beschwerde beim Sozialversicherungsgericht in Winterthur erhoben werden.

Bemessungsgrundlagen

Art. 4

Vorschriften

Für die Feststellung der Bezugsberechtigung, die Ermittlung und Auszahlung der Mietzinszuschüsse sowie die Rückerstattungspflicht gelten sinngemäss die Vorschriften des Bundes und des Kantons, sofern nachstehend keine abweichende Regelung getroffen ist.

Art. 5

Voraussetzungen

Anspruch auf Mietzinszuschüsse haben AHV- und IV-Rentenbezüger, die Ergänzungsleistungen und Beihilfen beziehen.

Art. 6

Mietzinszuschüsse

Mietzinszuschüsse werden ausgerichtet, sofern der Mietzins und die Miet-Nebenkosten zusammen die nach kantonalem Recht abzugsberechtigten Kosten übersteigen. Von den Mietkosten, die die maximal anrechenbaren Mietzinslimiten übersteigen, werden 50% als Mietzinszuschuss ausgerichtet, maximal aber Fr. 200.– pro Monat für Alleinstehende und Fr. 300.– für Ehepaare.

Art. 7

Anpassungen

Der Gemeinderat ist ermächtigt, die Ansätze gemäss Ziff. 6 bei einer Veränderung der kantonalen Ansätze anzupassen.

Art. 8

Karenzfrist

Mietzinszuschüsse werden nur gewährt, wenn der Gesuchsteller während mindestens fünf Jahren vor Einreichung des Gesuches ununterbrochen in der Gemeinde Regensdorf Wohnsitz gehabt hat. Für Gemeindebürger entfällt diese Karenzfrist. Die Karenzfrist wird aufgehoben, wenn andernfalls Sozialhilfeleistungen erbracht werden müssten.

Art. 9

Auszahlungsmodus

Die Mietzinszuschüsse werden zusammen mit den Ergänzungsleistungen und den Beihilfen in der Regel monatlich im Voraus bezahlt.

Schlussbestimmungen

Art. 10

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.

Gleichzeitig werden die Verordnung über die Gemeindezuschüsse zu den kantonalen Beihilfen vom 1. April 1989 mit allen bisherigen Änderungen sowie alle im Widerspruch zu dieser Verordnung stehenden kommunalen Erlasse aufgehoben.

B. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 19. März 2012, die Totalrevision der Verordnung über die Gemeindezuschüsse vom 1. April 1989 zu genehmigen.

Regensdorf, 13. Dezember 2011

Gemeinderat Regensdorf
Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyl

C. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat den Antrag des Gemeinderates geprüft. Sie begrüsst die Revision, welche die Aufhebung der Gemeindezuschüsse beinhaltet. Damit erbringt Regensdorf dieselben Leistungen wie die übrigen Furttaler Gemeinden. Durch die Beibehaltung der Mietzinszuschüsse gewährleistet die Gemeinde bezahlbaren Wohnraum für bedürftige Einwohner von Regensdorf.

Die RPK hat die Totalrevision der Verordnung über die Gemeindezuschüsse geprüft und beantragt deren Genehmigung.

Regensdorf, 19. Januar 2012

RPK Regensdorf
Präsident: René Mathis
Aktuar: Peter Giger

3. Saal Hotel Mövenpick, Änderung der Dienstbarkeiten, Aufhebung Mitfinanzierungpflicht und Verzicht auf Mitspracherecht bei Gesamtfinanzierung und ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten

A. Weisung

1. Vorgeschichte

1.1. Landverkauf Dorfzentrum

Am 1. Oktober 1968 verkaufte die Gemeinde Regensdorf der Ernst Göhner AG 55 000 Quadratmeter Land mit der Verpflichtung, darauf das Dorfzentrum mit Läden, Hotel, Saal und Hallenbad zu erstellen. Die Gemeindeversammlung, an der dieses zukunftsweisende Geschäft verabschiedet wurde, fand am 2. Juli 1968 statt.

Gemäss Zentrumsvertrag leistete die Gemeinde Regensdorf à-fonds-perdu-Beiträge von Fr. 2 000 000.– für den Saalbau und Fr. 1 500 000.– für das Hallenbad. Sinn und Zweck dieser Beiträge war, nicht mit Betriebsdefiziten belastet zu werden. Die Nutzungsrechte der Öffentlichkeit wurden mit Servituten geregelt. Darüber hinaus liess sich die Gemeinde Kaufs- und Vorkaufsrechte einräumen. Diese letzteren Rechte beschränkten sich auf die Liegenschaft Hotel/Saal/Hallenbad.

Das Zentrum hat sich gut in das Dorf eingegliedert und mitgeholfen, es zu prägen. 1971 wechselte der Eigentümer: So wurden Hotel, Saal und Hallenbad an die Zentrum Regensdorf AG verkauft. Die der Gemeinde zustehenden Rechte blieben davon unberührt.

Am 28. Juli 1982 schloss die Zentrum Regensdorf AG als Eigentümerin folgende Verträge ab:

- Verkauf der Liegenschaft Hotel, Saal und Hallenbad an die Mövenpick Hotel Regensdorf AG; Verkaufspreis Fr. 9,5 Mio. Franken
- Verkauf der Personalhausliegenschaft an die Mövenpick Hotel Opfikon AG; Verkaufspreis 4,5 Mio. Franken

An der Gemeindeversammlung vom 22. November 1982 wurde der Gemeinderat beauftragt, das Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Hotel, Saal und Hallenbad (Kat.-Nr.: 5840) zum beurkundeten Preis von Fr. 9 500 000.– unter Bedingungen auszuüben. Zudem wurde er ermächtigt, mit der Zentrum Regensdorf AG betreffend Ankauf der Personalhausliegenschaft (Kat.-Nr.: 5790) einen Kaufvertrag über Fr. 4 500 000.– abzuschliessen. Der Gemeinderat erachtete es damals als unumgänglich, dass die Gemeinde Eigentümerin von Hotel, Saal und Hallenbad werde, um selber auf die Entwicklung der Defizite Einfluss nehmen zu können.

1.2. Rechtliche Auseinandersetzungen und Folgen daraus

In der Folge wurde in Bezug auf verschiedene Punkte wie beispielsweise die Frage der Rechtmässigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde Regensdorf auf Hotel, Saal, Hallenbad und Personalhausliegenschaft oder aber auch in Bezug auf die Rechtmässigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 22. November 1982 durch verschiedene Parteien der Rechtsweg beschritten.

Aus der Erkenntnis, dass die juristisch komplexe Ausgangslage, die unsicheren Prozesserfolgsaussichten sowie die Aussicht auf jahrelange Rechtsmittelverfahren unverhältnismässig aufwendig und grosse Verzögerungen und Kosten mit sich bringen würden, waren die Zentrum Regensdorf AG wie auch die Gemeinde Regensdorf daran interessiert, die abgebrochenen Verhandlungen neu aufzunehmen. Der Gemeinderat verfolgte dabei weiter das Ziel, nicht übersetzte oder unkalkulierbare Defizite tragen zu müssen. Aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der damit gänzlich neuen Verhandlungsgrundlage ist es dem Gemeinderat gelungen, durch Abschluss eines Zusatzvertrages ein für die Gemeinde günstiges Resultat zu erzielen. Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte der Zusatzvereinbarung erläutert.

1.3. Vereinbarungen im Zusatzvertrag von 1983

Die Gemeindeversammlung vom 25. April 1983 hat der Vereinbarung mit der zukünftigen Eigentümerin zugestimmt. Diese beinhaltet unter anderem, dass auf die Eigentumsübertragung von Hotel, Saal und Hallenbad an die Gemeinde sowie auf Abschluss des Kaufvertrages betreffend Personalhausliegenschaft verzichtet werde.

Zudem war die Gemeinde Regensdorf nicht mehr verpflichtet, Defizitbeiträge für den Saal zu leisten, für den sie aber weiterhin das unentgeltliche Benützungsrecht hatte. Die Pflicht der Gemeinde Regensdorf, einen Beitrag von 30 Prozent an die Kosten einer Gesamterneuerung oder an ausserordentliche Unterhaltsarbeiten beim Bad, zu welcher sich die Gemeinde im Zentrumsvertrag von 1968 verpflichtet hatte, entfiel. An die Kosten einer Gesamterneuerung sowie ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten des Saales hingegen muss die Gemeinde aber nach wie vor – frühestens jedoch nach 20 Jahren seit der Erstellung – einen Beitrag von 30 Prozent leisten. Solche Arbeiten sind gemeinsam zu beschliessen. Im Streitfall entscheidet ein Schiedsgericht.

2. Änderung der bestehenden Verträge / Kostenbeteiligungssituation «Saal Hotel Mövenpick»

Die aktuelle Grundeigentümerin Helvetica Property Seven AG, Hagenholzstrasse 96, 8057 Zürich, ist mit der Bitte um Bereinigung einzelner Punkte der bestehenden Verträge an die Gemeinde Regensdorf gelangt. Insbesondere soll das bis ins Jahr 2028 befristete Mitspracherecht in Bezug auf Gesamterneuerungsprojekte und in Bezug auf ausserordentliche Unterhaltsarbeiten am Saal aufgehoben werden. Im Gegenzug soll die Gemeinde von der Mitfinanzierungspflicht derselben im Umfang von 30% entbunden werden. Der Gemeinde Regensdorf steht für Gemeindeversammlungen weiterhin das Nutzungsrecht am Saal zu, neu aber gegen Entgelt. Massgebend hierfür sind die jeweils gültigen Konditionen für Saalmieten des Hotels Mövenpick. Das Nutzungsvorrecht der Vereine wird mangels Bedarf aufgehoben. Diese Bestimmung hat in der Vergangenheit faktisch keine Wirkung entfaltet.

3. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Bereinigung der bestehenden Verträge im Sinne der obigen Ausführungen sowohl für die Helvetica Property Seven AG als auch für die Politische Gemeinde Regensdorf sinnvoll und nutzbringend ist. Die bis anhin bestehenden Formulierungen in Bezug auf die Kostenbeteiligungspflicht und das Mitsprachrecht am Saal des Hotels Mövenpick sind aus heutiger Sicht nicht mehr notwendig. Ganz im Gegenteil, sie bergen ein erhebliches Konfliktpotenzial in Bezug auf die Art einer allfälligen Gesamtsanierung oder von ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten und somit in Bezug auf die entstehenden Kosten. Dies deshalb, weil die entsprechenden Beschlüsse zwingend gemeinsam durch die Helvetica Property Seven AG und die Politische Gemeinde Regensdorf gefasst werden müssen. Der nachfolgende, geänderte Dienstbarkeitsvertrag hat zum Ziel, die bestehenden Bestimmungen zu vereinfachen, klarere Zuständigkeiten, Rechte und Pflichten zu definieren. Im Wesentlichen wird mit der vorliegenden Weisung die Gemeinde aus der Mitfinanzierungspflicht am Saal des Hotels Mövenpick entlassen, anderseits verzichtet sie auf ihr Mitbestimmungsrecht.

4. Geänderter Dienstbarkeitsvertrag

Nachfolgend wird der Originalwortlaut des Dienstbarkeitsvertrages aufgeführt:

Die Grundeigentümerin

Helvetica Property Seven AG, mit Sitz in Zürich, Hagenholzstrasse 96, 8050 Zürich, heute handelnd durch

Dr. Hanspeter Kehrli, von Brienz BE, in Stäfa, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

als Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 7383, Grundbuch Blatt 3308, Gemeinde Regensdorf,

und die Dienstbarkeitsberechtigte

Politische Gemeinde Regensdorf, Postfach, 8105 Regensdorf, vertreten durch den Gemeinderat,

Max Walter, geb. 11. Januar 1957, Präsident

Stefan Pfyl, geb. 27. Juni 1968, Schreiber

ändern die Dienstbarkeit

Benützungsrecht betr. Saal zulasten Kat.-Nr. 7383 und zugunsten der Politischen Gemeinde Regensdorf, Datum, 1. Oktober 1968, SP Art. 846

resp. den damit zusammenhängenden Dienstbarkeitsvertrag Beleg Regensdorf 1968 Nr. 167 (Seite 20) vom 6. Juni 1968, wie folgt:

I.

Änderung des dinglich wirkenden Teils

Benützungsrecht, befristet bis 31. Dezember 2028

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet der Dienstbarkeitsberechtigten die Benützung des Saales.

Das Benützungsrecht zugunsten der Dienstbarkeitsberechtigten besteht nur für Gemeindeversammlungen. Die Benützung für ordentliche Gemeindeversammlungen muss jeweils mit einer Frist von mindestens sechs Monaten und die Benützung für ausserordentliche Gemeindeversammlungen mit einer Frist von mindestens drei Monaten dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes vorangezeigt werden.

Die Benützung ist gemäss Dienstbarkeitsvertrag entgeltlich, massgebend sind die jeweils gültigen Konditionen für Saalmieten des Hotels Mövenpick.

Die Dienstbarkeit ist befristet bis 31. Dezember 2028.

II.

Änderung und Ergänzung des obligatorisch wirkenden Teils

Im Bereich des Hoteleingangs wie auch entlang der Hotelzufahrt ab der Watterstrasse können zusätzliche Parkplätze markiert werden, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Zufahrens für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge zum Hotel sowie der Zufahrt zum Zentrumsplatz möglich ist. Die Kosten für die Markierung der zusätzlichen Parkplätze trägt der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes Kat.-Nr. 7383, zurzeit Helvetica Property Seven AG, Zürich.

Das Mitspracherecht wie auch die damit verbundene Kostenbeteiligung der Gemeinde bei Sanierungen des Saales entfällt.

Ausnützung: Die von diesem Saalbau benötigten Ausnützungsfläche im Ausmass von ca. 2000 m^2 geht nicht zulasten des Kaufobjektes, sondern des der Gemeinde gehörenden, im Vertragsplan sub Beleg 1968 Nr. 167 blau umrandeten Grundstückes. (Ziffer 29, Seite 17).

Beitrag: Die Gemeinde hat an die Baukosten des Saales einen einmaligen à-fonds-perdu-Beitrag von Fr. 2 000 000.– geleistet, entsprechend 30% der Erstellungskosten. (Ziffer 30, Seite 17/18).

Vorrechte: Die Gemeinde Regensdorf hat ein Vorrecht in der Saalbenützung (Ziffer 31 Abs. 2).

Sämtliche Vereinbarungen in den öffentlich beurkundeten Verträgen vom 6. Juni 1968, VI, Ziff. 28 – Ziff. 35 und vom 14. April 1983, Seite 2 = Ziff. 29 – Ziff. 35 (Belege Regensdorf 1968 Nr. 167 und 1983 Nr. 119) im Zusammenhang mit der Benützung des Saales gelten als aufgehoben.

Weitere Bestimmungen

1. Diese Dienstbarkeitsänderung ist sofort ins Grundbuch einzutragen.
2. Diese Dienstbarkeitsänderung wird gegenüber den auf dem belasteten Grundstück eingetragenen Grundpfandrechten ranglich vorgestellt.
3. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von der Helvetica Property Seven AG bezahlt. Die Parteien haften dafür jedoch solidarisch.
4. Für diese Änderung wird keine Entschädigung geleistet.

Zürich-Höngg,

Helvetica Property Seven AG, als Eigentümerin von Kat.-Nr. 7383

Dr. Hanspeter Kehrli

Für die Politische Gemeinde Regensdorf, als Dienstbarkeitsberechtigte:

Max Walter, Präsident Stefan Pfyl, Schreiber

B. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 19. März 2012:

1. Der Änderung der Dienstbarkeit «Benützungsrecht betr. Saal zulasten Kat.-Nr. 7383 und zugunsten der Politischen Gemeinde Regensdorf, Datum 1. Oktober 1968, SP Art. 86 rsp. den damit zusammenhängenden Dienstbarkeitsvertrag Beleg Regensdorf 1968 Nr. 167 (Seite 20) vom 6. Juni 1968» sei zuzustimmen.

Regensdorf, 10. Januar 2012

Gemeinderat Regensdorf
Präsident: Max Walter
Schreiber: Stefan Pfyl

C. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Im Wesentlichen wird mit dem vorliegenden Geschäft die Gemeinde aus der Mitfinanzierungspflicht am Saal Hotel Mövenpick entlassen und anderseits verzichtet sie auf ihr Mitbestimmungsrecht.

Die RPK hat die Vorlage geprüft und beantragt deren Genehmigung.

Regensdorf, 19. Januar 2012

RPK Regensdorf
Präsident: René Mathis
Aktuar: Peter Giger