

REGENSDORF

**Gemeindeversammlung
vom 8. Dezember 2025**



Erklärvideo Schulraumplanung

Hier finden Sie das Erklärvideo zur Schulraumplanung, welches an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025 gezeigt wurde.

REGENSDORF

Doppelkindergarten PLAZZA - Areal

8. Dezember 2025



Doppelkindergarten PLAZZA - Areal



Ausgangslage und Verortung



Bildquelle: PLAZZA AG

Warum mietet die Gemeinde einen Doppelkindergarten und baut diesen nicht selber?

PLAZZA – Areal mit ca. 280 Wohnungen für ca. 560 Personen

Maximale Auslastung bestehender Kindergärten Umgebung

Kein gemeindeeigenes Bauland im Gebiet Bahnhof Nord

Grundriss und Freiflächen



Gartenfläche

Kindergarten – Klassenzimmer 1

Kindergarten – Klassenzimmer 2

Nebenräume

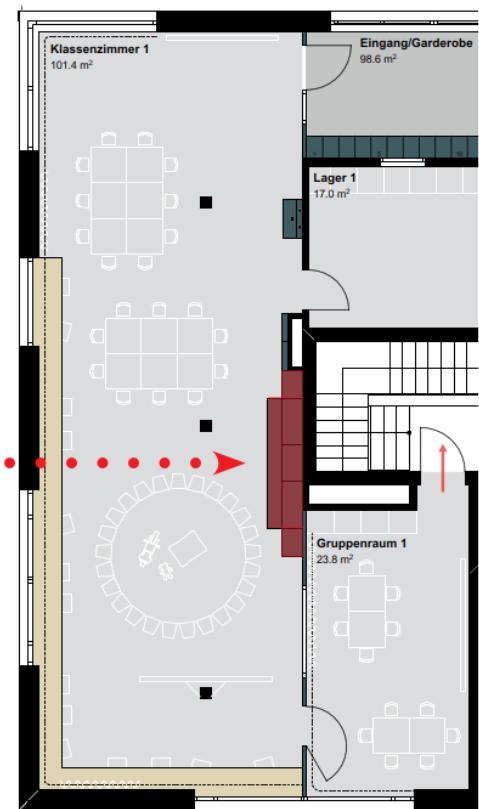
Bildquelle: PLAZZA AG

Visualisierungen Innenausbau | Klassenzimmer 1



Bildquelle: PLAZZA AG

Visualisierungen Innenausbau | Klassenzimmer 1



Bildquelle: PLAZZA AG

Visualisierungen Innenausbau | Klassenzimmer 2



Bildquelle: PLAZZA AG

Vertragspartner

Eigentümer / Vermieter:	PLAZZA AG Sieberstrasse 5 8055 Zürich
Mieter:	Gemeinde Regensdorf Immobilien Watterstrasse 114 8105 Regensdorf
Liegenschaft:	Baufeld N+O Projekt Bahnhof Nord 8105 Regensdorf
Mietobjekt:	Doppelkindergarten mit angeschlossener Gartenfläche Baufeld N+O 8105 Regensdorf

Eckdaten

Flächen

Gartenfläche

170 m²

Kindergartenfläche

466 m²

Kosten

Ausbaukosten, einmalig (inkl. MwSt.)

CHF 1'380'000.00

Mietzins, jährlich (inkl. MwSt.)

CHF 115'000.00

Zeitraum

Mietbeginn

Q2/Q3 2029

Mietdauer

20 Jahre

Option Verlängerung

2 x 5 Jahre

Antrag und Abschied

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025:

Der Mietvertrag der Piazza AG, für den Kindergarten Ehrenhau mit jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 115'000.00, und die einmaligen Kosten von CHF 1'380'000.00 für den Mieterausbau werden bewilligt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission:

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates zur Bewilligung des Mietvertrags mit der Piazza AG für den Kindergarten Ehrenhau, basierend auf dem aktuellen Planungsstand, mit jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 106'248.- (exkl. MWST) und einmaligen Kosten von CHF 1'380'000.- (inkl. MWST) für den Mieterausbau, geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, der Bewilligung des Mietvertrags sowie den Kosten für den Mieterausbau zuzustimmen.

Regensdorf, 22. Oktober 2025 Rechnungsprüfungskommission Regensdorf

Der Präsident Die Abschiedsaktuarin

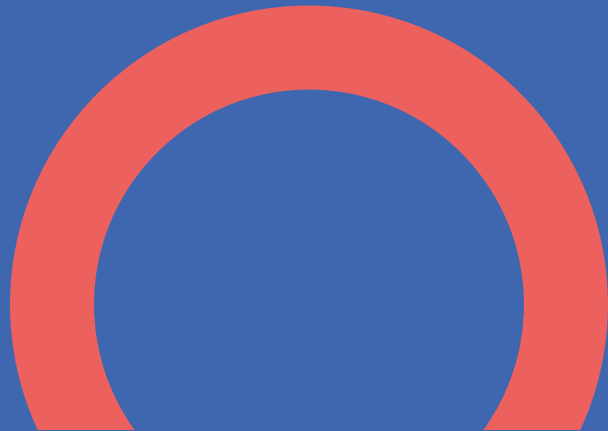
Dr. René Schwarz Sarah Walder

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Regensdorf
Watterstrasse 114 / 116
8105 Regensdorf
044 842 36 11



REGENSDORF



REGENSDORF

Kauf der Teilparzelle «Fallächer / Kat.Nr. 9142»

Präsentation an der Gemeindeversammlung
am 8. Dezember 2025

Doppel-Kindergarten «Laubisser»

- Baujahr 1965
- Doppel-Kindergarten mit Einlieger-Wohnung
- Untergeschoss / Garage: «Sanitätsposten Laubisser» (Aufgehoben vom Amt für Militär und Zivilschutz)



Zukünftiger Bedarf im Ortsteil Watt

IST

19.9.2025: 212 Kinder

4 Kindergarten-Einheiten (74)

7 Primarschul-Klassen (138)

Masterplanung 2021:

2040: ca. 240 Kinder

5 Kindergarten-Einheiten (100)

7 Primarschul-Klassen (140)

2050: ca. 300 Kinder

6 Kindergarten-Einheiten (120)

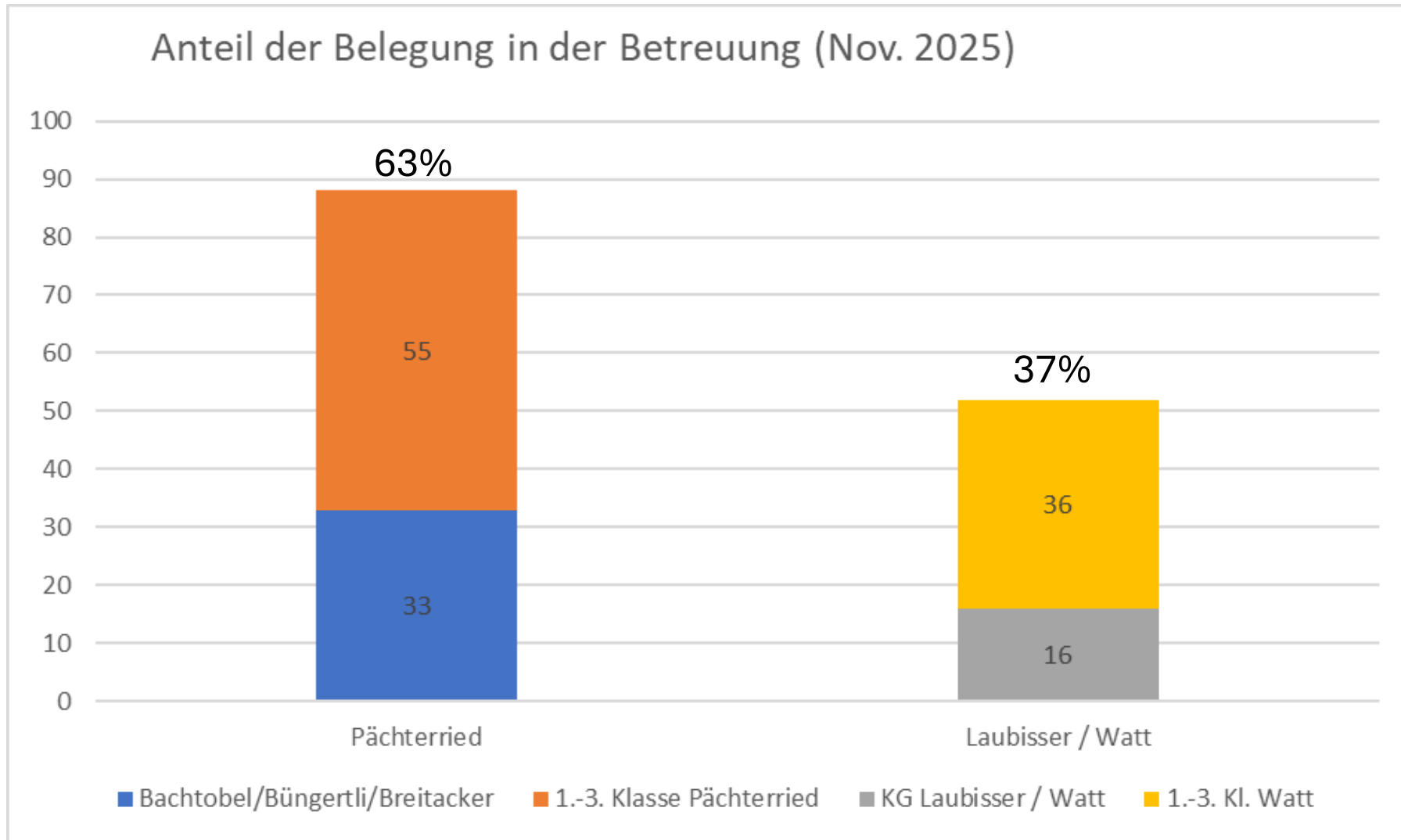
9 Primarschul-Klassen (180)

Nicht enthalten in der Masterplanung:
Bedarf Schulergänzende Betreuung

Schulergänzende Betreuung - Eckwerte

- Angebot gem. Volksschulverordnung § 32ff: Die Gemeinden stellen in der Zeit zwischen 7.30 Uhr und 18.00 Uhr Tagesstrukturen zur Verfügung, die dem tatsächlichen Bedarf entsprechen.
- Morgenbetreuung: Die Kinder besuchen die Betreuung ab 6:50 Uhr bis zum Kindergarten- resp. Schulstart
- Mittagsbetreuung: Die Kinder besuchen die Betreuung lediglich über den Mittag
- Hortbetreuung: Die Kinder besuchen die Betreuung über Mittag und/oder am Nachmittag (von 12.00 – 18.00 Uhr oder von 12.00 – 14.00 **und** 16.00 – 18.00 Uhr)

Schulergänzende Betreuung – Anteil der Belegung im Pächterried



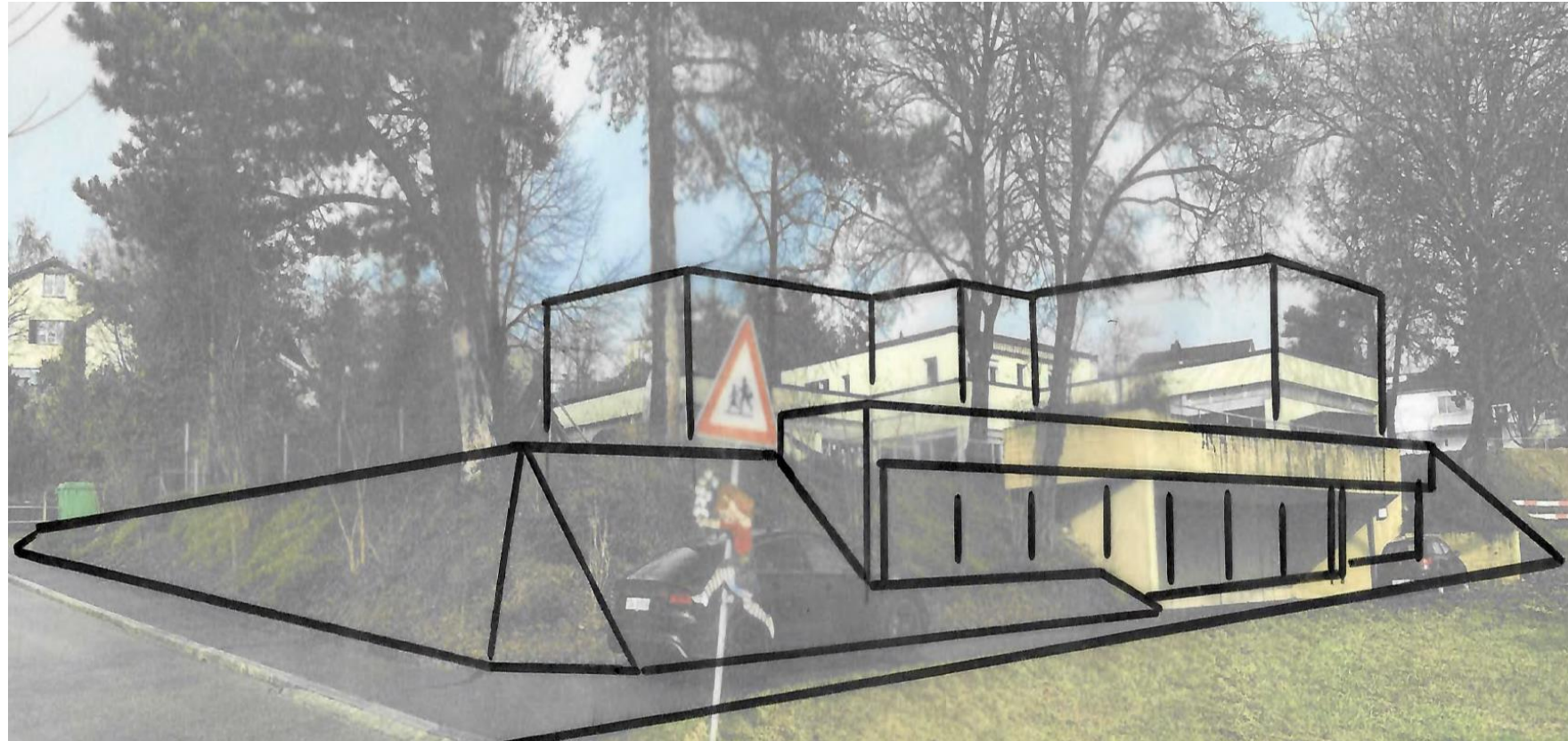
Schulergänzende Betreuung – Prognose 2040

- Bei Kindergartenkinder wird mit dem Faktor 1.5 gerechnet (1 Kindergartenkind belegt 1.5 Plätze)
- Pro Platz wird mit 4m2 pädagogischer nutzbaren Fläche gerechnet (Garderobe, Küche, Zahnputzstelle, Büro etc. zählen nicht dazu)

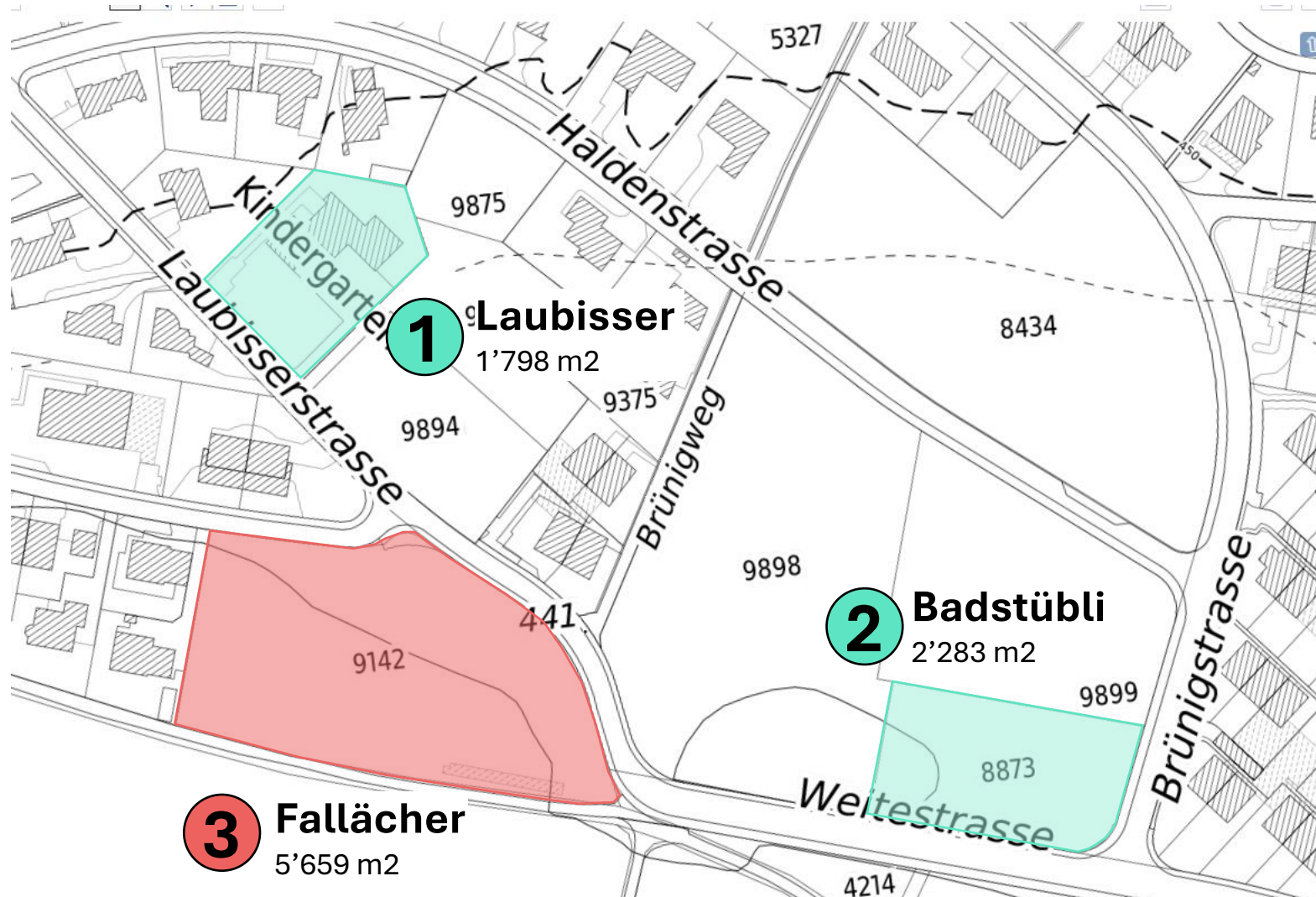
Prognosen Anzahl zu betreuende Kinder Raum Watt				
Schule / Kindergarten	Anzahl SuS	Anzahl Plätze mit KG Faktor 1.5	Quote in %	Anzahl belegte Plätze
Schulhaus Watt (7 Kl.)	140	140		
Kindergarten Watt I & II (2 Kl. Inkl. Faktor 1.5)	40	60		
Kindergarten Laubisser (3 Kl. Inkl. Faktor 1.5)	60	90		
Total	240	290	50	145

Zuwenig Platz für kompletten Bedarf auf Parzelle «Laubisser»

- Bau wird hoch (W1.5)
- Schwierig zu nutzender Gebäudebestand (Luftschutz-Keller)
- Raum für höchstens 65 Kinder in der Schulerg. Betreuung
- Wenig Aussenraum
- Keine Ausbaumöglichkeit



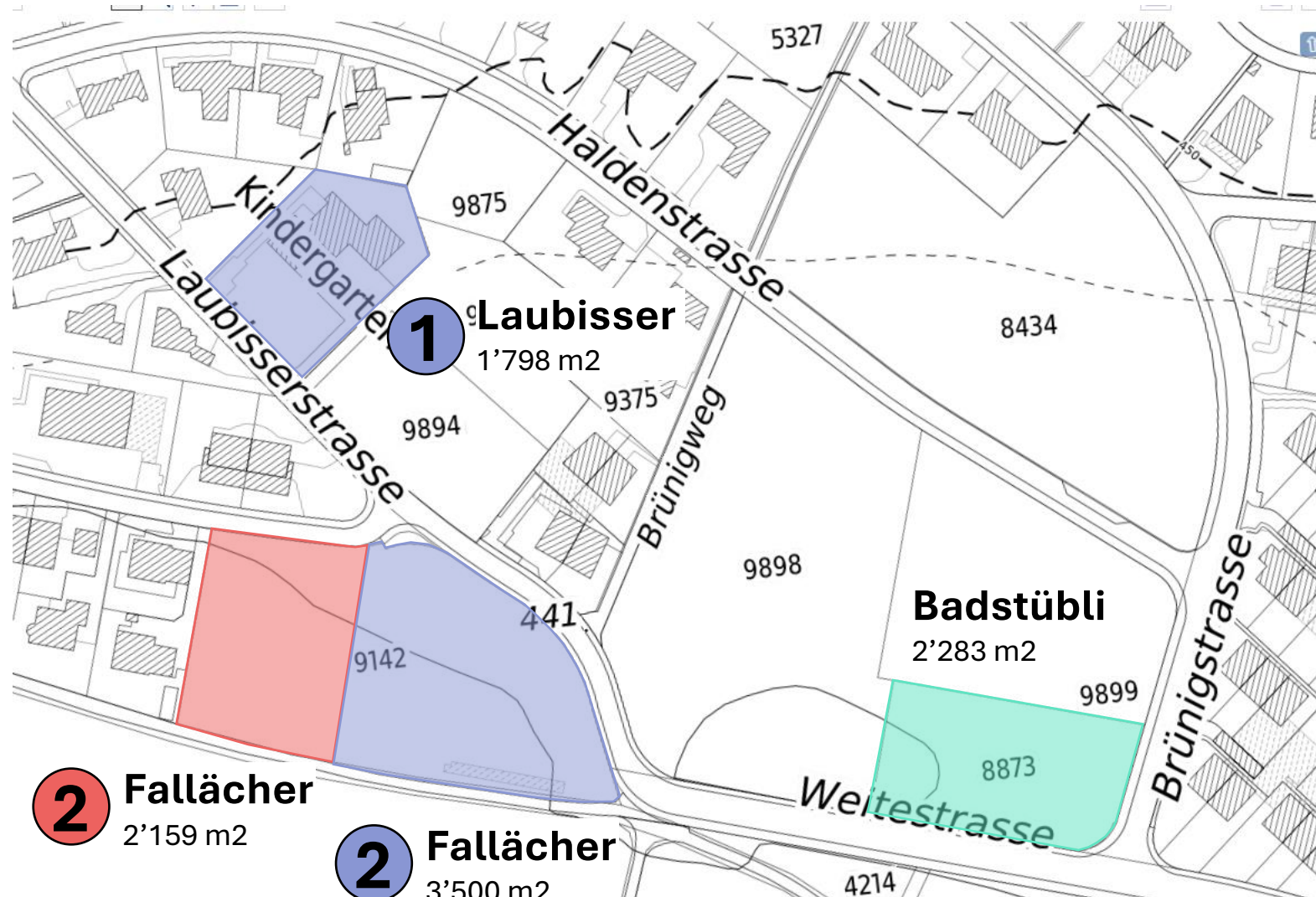
Situationsplan



 **Besitz Gemeinde**

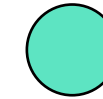
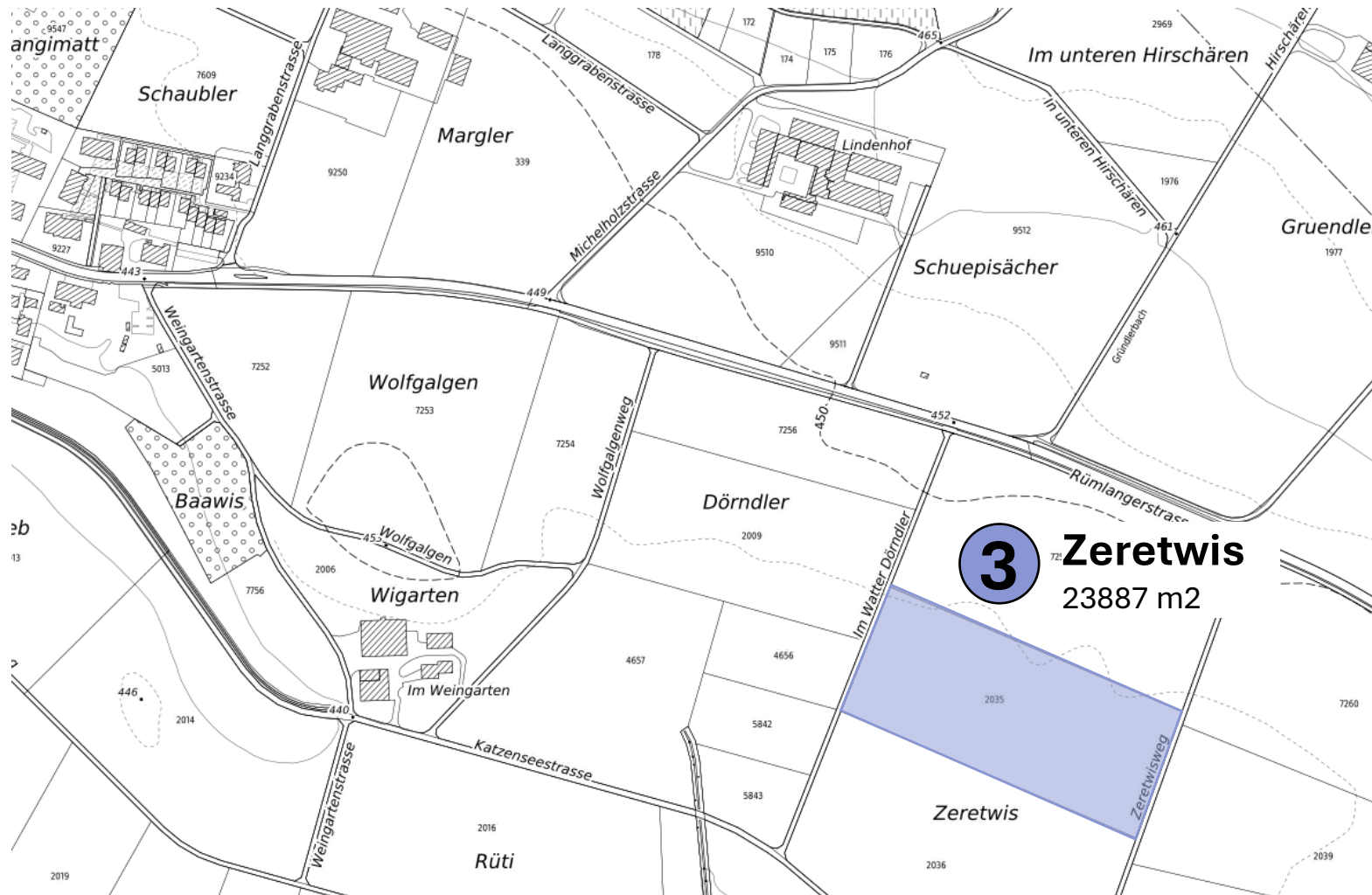
 **Privatbesitz**

Situationsplan

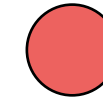


-  **Besitz Gemeinde**
-  **Privatbesitz**
Vorkaufsrecht Gemeinde
-  **Tausch-/Kaufgeschäft**

Situationsplan

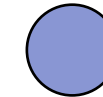


Besitz Gemeinde



Privatbesitz

Vorkaufsrecht Gemeinde



Tausch-/Kaufgeschäft

Zusammenfassung Geschäfte

Kauf Parzelle Fallächer (Kat.-Nr. 9142)

- Fläche: 3'500 m², 1'900 CHF / m²
- **Gesamtpreis: CHF 6'650'000**
- Vorkaufsrecht auf Restfläche (2'159 m²)
- Zuständiges Organ: Gemeindeversammlung

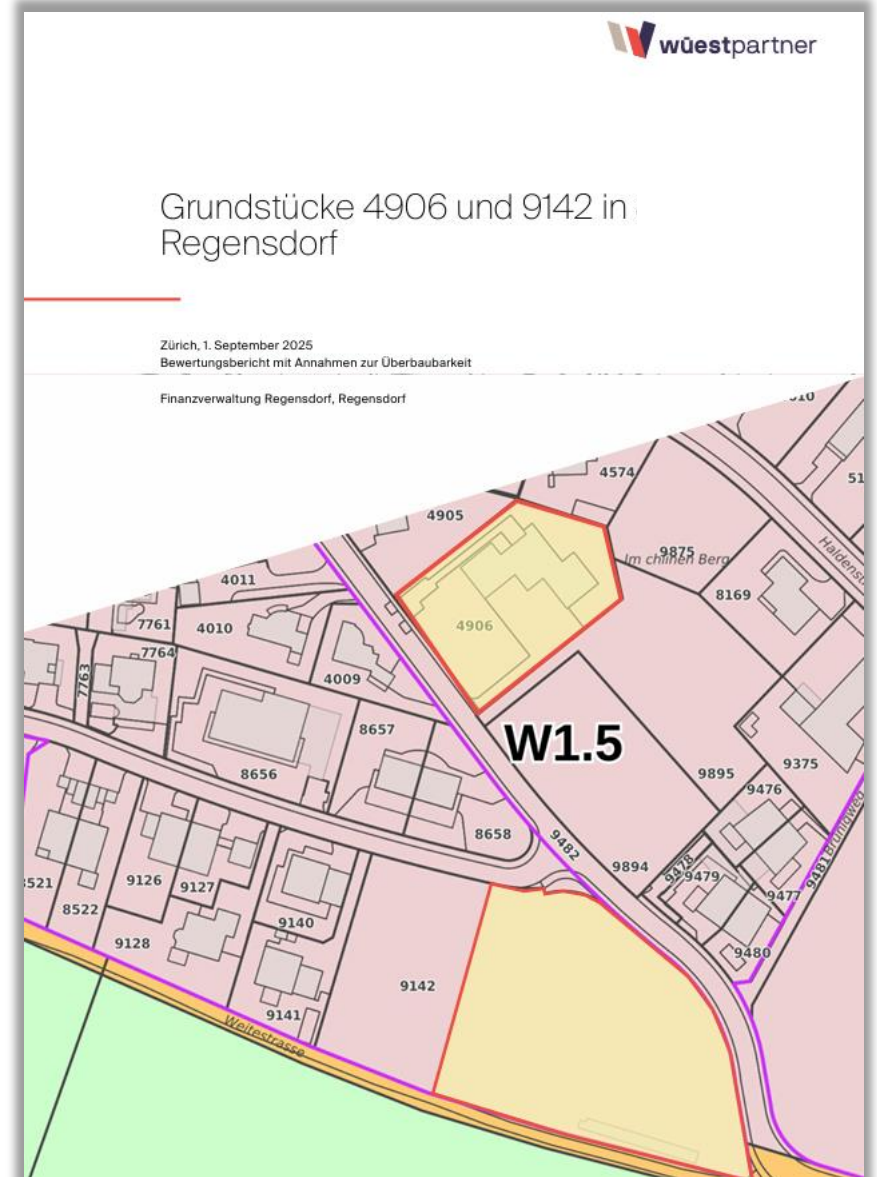
Verkauf Parzelle Laubisser (Kat.-Nr. 4906)

- Fläche: 1'798 m², 1'900 CHF / m²
- **Gesamtpreis: CHF 3'416'200**
- Abgabe an Hans Frei nach Bauvollendung (geplant 2028/2029)
- Nutzungszins: 3% p.a., CHF 102'486 / Jahr
- Zuständiges Organ: Gemeinderat

Verkauf Parzelle Zeretwis (Kat.-Nr. 2035)

- Fläche: 23'887 m², 9 CHF / m² (Landwirtschaftszone)
- **Gesamtpreis = CHF 214'983**
- Bewirtschaftung durch Familie Frei seit über 50 Jahren
- Abgabe an Matthias Frei (Landwirtschaftsbetrieb Lindenhof)
- Zuständiges Organ: Gemeinderat

Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025 / Kauf Teilparzelle Fallächer



Zusammenfassung Geschäfte

CHF 6'650'000

- CHF 3'416'200

- CHF 214'983

= **CHF 3'018'817 (Nettobelastung)**

Drei separate Geschäfte

- Kreditrechtlich ist keine Nettobetrachtung zulässig
- Investitionen ins Finanzvermögen: Ab 5 Mio CHF in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung
- **Geschäfte bedingen sich gegenseitig!**

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Geschäft “Kauf Parzelle Fallächer” (3'500 m² à total CHF 6'650'000) zu?

REGENSDORF

Budget 2026

8. Dezember 2025



Übersicht Erfolgsrechnung

Aufwand

166.6 Mio

Ertrag

165.1 Mio

Ergebnis Erfolgsrechnung

-1'558'800

Steuerbedarf und Steuerfuss

Steuerbedarf / Steuerfuss	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
Gesamtaufwand	166'627'500	160'180'000	154'592'987
Ertrag ohne ord. Steuern	118'226'700	114'045'900	114'196'577
Zu deckender Aufwandüberschuss	-48'400'800	-46'134'100	-40'399'410

Einfacher Steuerertrag 100%	48'794'000	47'462'000	45'742'549
Steuerfuss	96%	96%	96%
Steuerertrag	46'842'000	45'564'000	43'912'847
Ergebnis Erfolgsrechnung	-1'558'800	-570'100	3'513'437

Erfolgsrechnung

Grösste Veränderungen gegenüber Budget 2025 (nicht abschliessend)

Personalaufwand	- 4'500'000	Stellenplanerweiterung / Wachstum
Pflegefinanzierung	- 2'060'000	Langzeitpflege und Spitex
Schulergänzende Betreuung	- 1'355'000	Steigende Nachfrage
Primarschule	- 1'098'000	Schülerzahlen / Sonderschulen
Ergänzungsleistungen AHV	- 473'000	Demografische Entwicklung
Steuerertrag	+ 2'229'000	Steigende Einwohnerzahl
Finanzausgleich	+ 3'225'000	Beiträge aus dem Finanzausgleich

Investitionsrechnung

Grösste Positionen (nicht abschliessend)

	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
Nettoinvestitionen VV	18'775'000	15'767'000	12'986'000

Verwaltungsvermögen

Strassen	Fr. 9'500'000
Wasser	Fr. 4'640'000
Umbau Gemeindehaus	Fr. 2'300'000
Abwasser / Kläranlage	Fr. 2'051'000
Schulhaus Pächterried	Fr. 1'550'000
ICT Gemeinde & Schule	Fr. 805'000

Finanzvermögen

Diverse kleine Sanierungen	Fr. 800'000
----------------------------	-------------



Abschied der Rechnungsprüfungskommission (kurz)

- Die Rechnungsprüfungskommission erachtet es als notwendig, dass die Gemeinde Regensdorf Objekte und Liegenschaften des Finanzvermögens veräussert, die nicht unmittelbar für die Aufgabenerfüllung der Gemeinde benötigt werden.
- Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss 2026 der Politischen Gemeinde Regensdorf entgegen dem Antrag des Gemeinderates um 1% zu senken und auf 95% (Vorjahr 96%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

Regensdorf, 22. Oktober 2025

Rechnungsprüfungskommission Regensdorf

Präsident	Abschiedsaktuarin
Dr. René Schwarz	Sarah Walder

Steuerfusssenkung um 1% - Auswirkung Gemeinde

Steuerfuss aktuell	96%
Steuerertrag	46'842'200
Finanzausgleich	27'557'800
Cashflow	32%
Rechnungsergebnis	- 1'558'800

Steuerfuss bei Senkung	95%
Steuerertrag	46'354'000
Finanzausgleich	27'291'200
Cashflow	28%
Rechnungsergebnis	- 2'313'600

Differenz: 1 Steuerprozent = CHF 754'800

(Steuern + Finanzausgleich)

Steuerfuss senkung um 1% - Auswirkung Steuerzahler (Grundtarif)

Steuerfuss 96% (117% inkl. Sek)

Einkommen	50'000
Vermögen	100'000
Gemeindesteuer	2'376

Einkommen	125'000
Vermögen	500'000
Gemeindesteuer	10'370

Steuerfuss 95% (116% inkl. Sek)

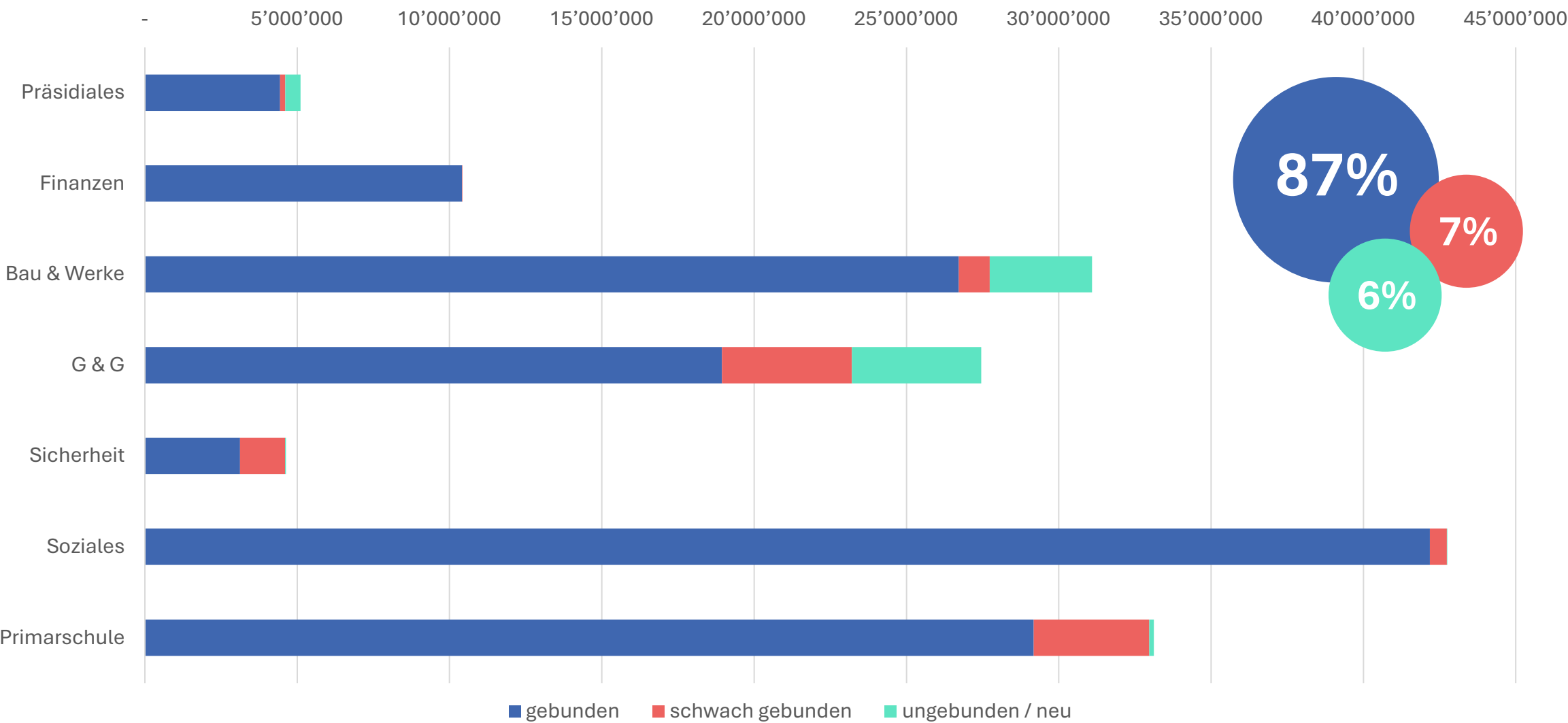
Einkommen	50'000
Vermögen	100'000
Gemeindesteuer	2'356

Einkommen	125'000
Vermögen	500'000
Gemeindesteuer	10'281

- CHF 20

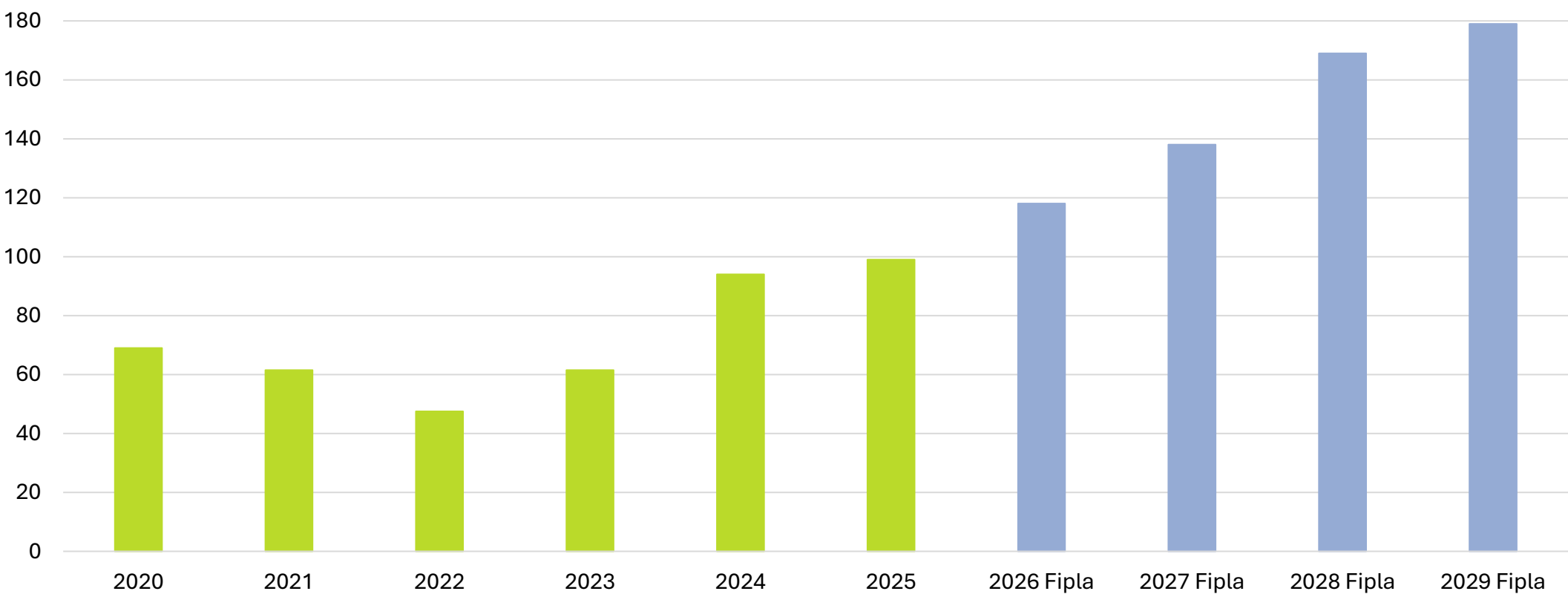
- CHF 89

Gebundene vs. nicht gebundene Ausgaben (2024)

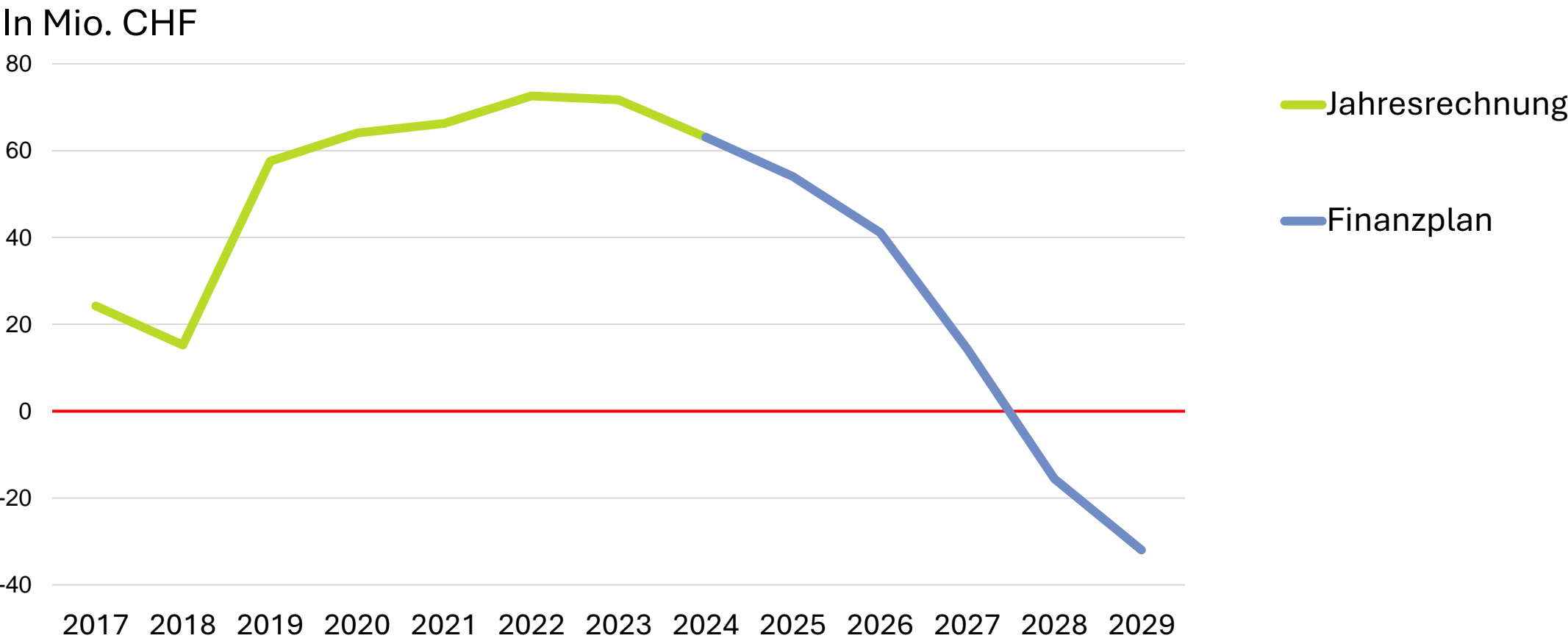


Schuldensituation gemäss Finanzplan

In Mio. Franken



Nettovermögen 2025 – 2029 gemäss Finanzplan





Fazit

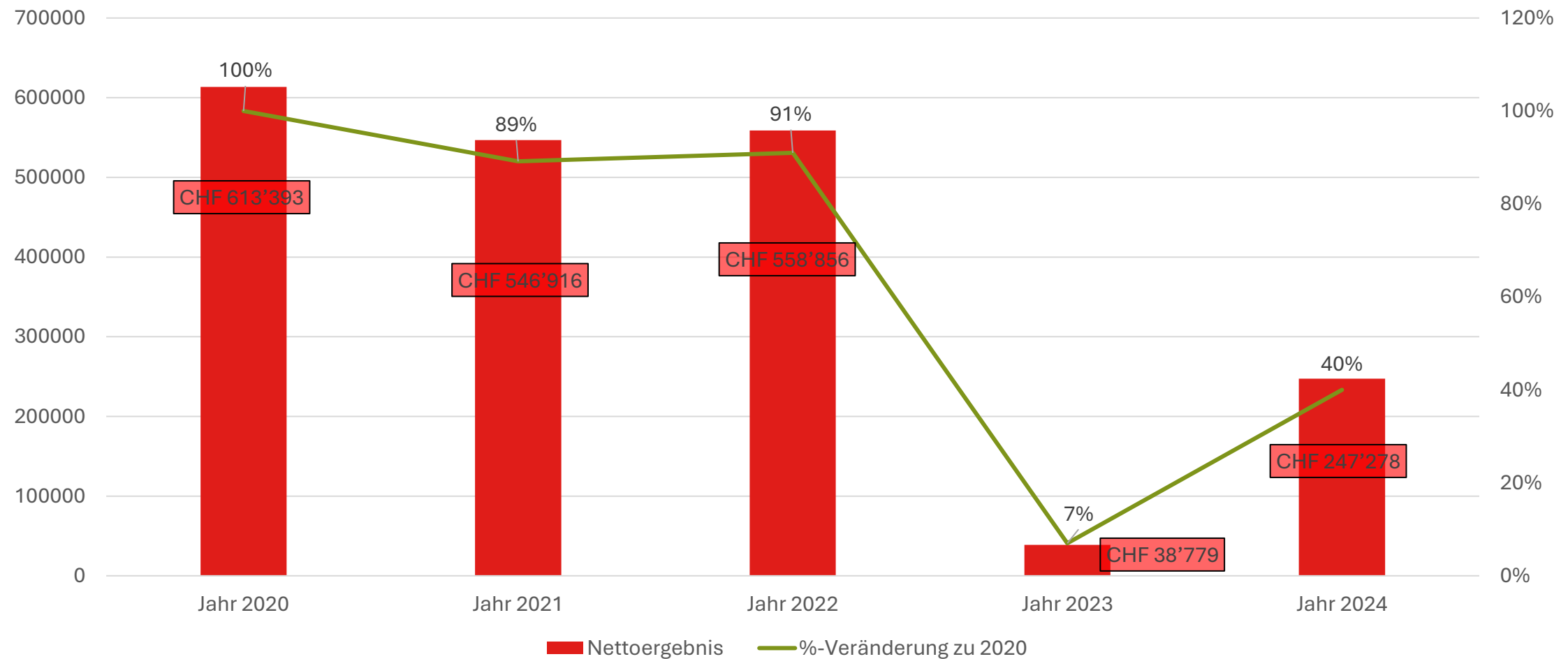
REGENSDORF

Anfrage §17 Gemeindegesetz des Kantons Zürich

Adolf Frei

8. Dezember 2025

Asylwesen: Veränderung Nettoergebnisse der Jahre 2021-2024 in Relation zur Jahresrechnung 2020



Asylwesen: Aufwand-Ertrag-Nettoergebnis-Personenanzahl

