



# Niederhasli

natürlich stadtnah leben

## Politische Gemeinde

### Einladung zur Gemeindeversammlung

**Donnerstag, 28. November 2024**

**20.00 Uhr**

**Mehrzweckhalle Seehalde**

**Mettmenhasli**

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am Donnerstag, 28. November 2024, 20.00 Uhr, findet in der Mehrzweckhalle Seehalde, Mettmehasli, die nächste Gemeindeversammlung statt.

Der Gemeinderat hat folgende Traktandenliste festgelegt:

1. Genehmigung Privater Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof»	Seite 4
2. Genehmigung Budget 2025 und Festsetzung Steuerfuss der politischen Gemeinde Niederhasli	Seite 26
3. Abrechnung Sanierung und Erweiterung Mehrzweckhalle Seehalde	Seite 51
4. Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes	

#### *Aktenauflage*

Die Akten liegen seit Donnerstag, 31. Oktober 2024, während der Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli, Abteilung Präsidiales, Büro Nr. 14, zur Einsicht auf.

#### *Anfragen*

Anfragen über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse (Anfragerecht gemäss § 17 Gemeindegesetz), die spätestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich und unterzeichnet an den Gemeinderat Niederhasli, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli, gerichtet werden, werden vom Gemeinderat schriftlich beantwortet und in der Versammlung bekannt gegeben.

#### *Stimmberechtigung*

An der Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde Niederhasli sind alle Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, welche ihren politischen Wohnsitz in Niederhasli haben, das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden.

#### *Rekursmöglichkeiten*

Mit Rekurs in Stimmrechtssachen kann innert fünf Tagen nach Publikation der Entscheide die Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung gerügt werden. Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften an der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese an der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).

Im Übrigen kann wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs erhoben werden (§§ 19 und 20 VRG).

In beiden Fällen ist das Rekurschreiben mit einem Antrag und dessen Begründung zu versehen und an den Bezirksrat Dielsdorf, 8157 Dielsdorf, zu richten.

### *Mehrzweckhalle Seehalde*

Die Mehrzweckhalle befindet sich an der Seefeldstrasse 10 im Ortsteil Mettmenhasli. Die Mehrzweckhalle Seehalde ist rollstuhlgängig.

### *Kontakt*

Bei Fragen rund um die Gemeindeversammlung steht Ihnen die Gemeindeverwaltung, Abteilung Präsidiales, gerne zur Verfügung (Tel.-Nr. 043 411 22 50 / [gemeinde@niederhasli.ch](mailto:gemeinde@niederhasli.ch)).

### *Beleuchtender Bericht*

Die Beleuchtenden Berichte zu Gemeindeversammlungen sowie auch Jahresrechnung und Budget werden jeweils auch auf der Website der Gemeinde, [www.niederhasli.ch](http://www.niederhasli.ch), unter der Rubrik «Politik/Gemeindeversammlung» bzw. «Politik/Finanzen» aufgeschaltet.

Wünschen Sie künftig die regelmässige Zustellung der Beleuchtenden Berichte per Post? Lassen Sie sich bei der Abteilung Präsidiales unter Angabe Ihrer Adresse in die Abonnenten-Liste eintragen (Tel.-Nr. 043 411 22 50 / [gemeinde@niederhasli.ch](mailto:gemeinde@niederhasli.ch) / [www.niederhasli.ch](http://www.niederhasli.ch) – Online-Schalter).

*Niederhasli, 23. Oktober 2024*

*Gemeinderat Niederhasli*

## **Traktandum 1**

### **Privater Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof»**

### **Genehmigung**

#### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf diesen Antrag des Gemeinderats und in Anwendung von Art. 13 der Gemeindeordnung,

beschliesst:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof», Niederhasli, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den planungsrechtlichen Vorschriften vom 17. September 2024 wird gestützt auf die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 17. September 2024 zum privaten Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof» wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof» zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Gestaltungsplans beauftragt.

#### **Weisung**

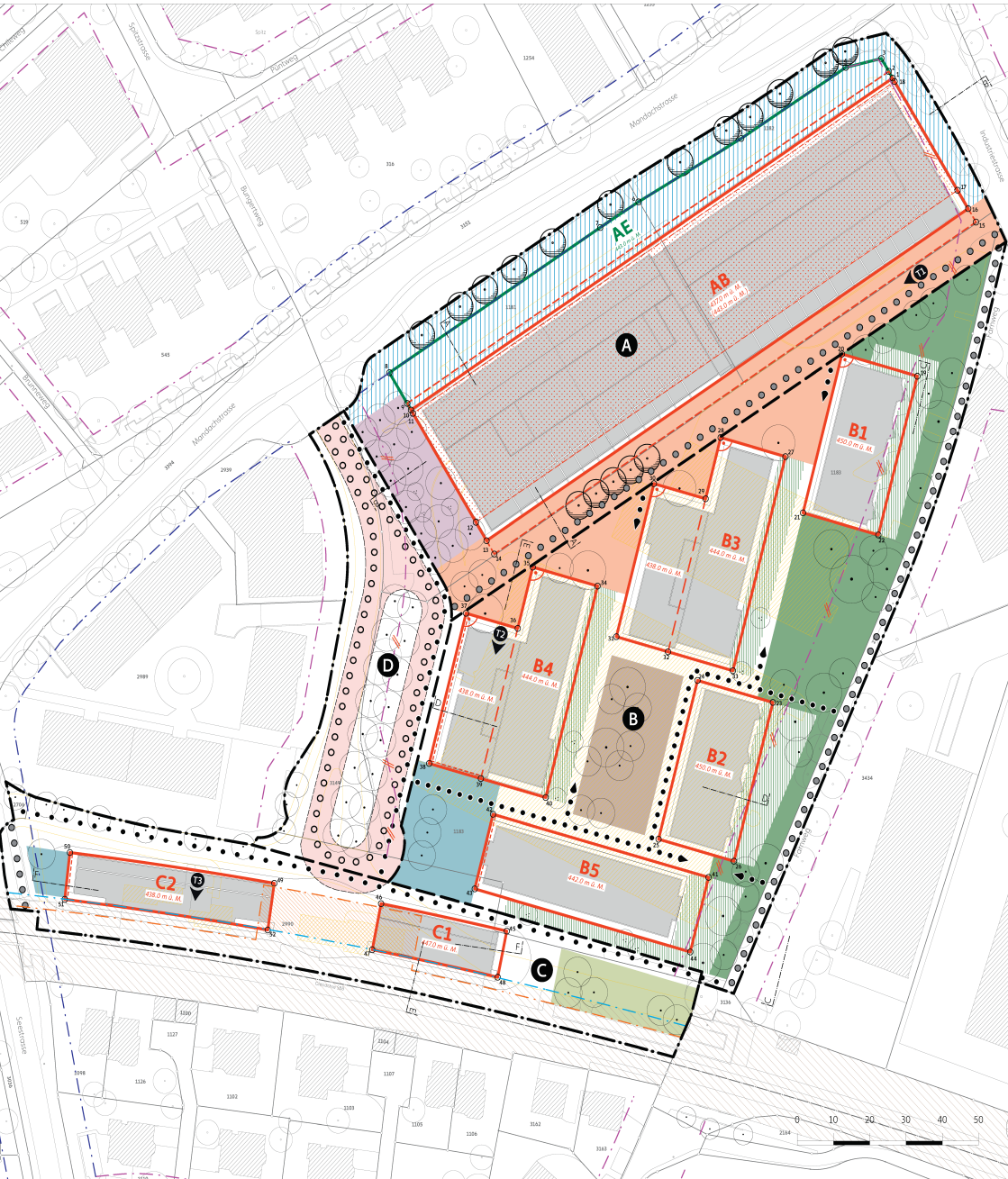
##### *Ausgangslage*

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederglatt und Niederhasli (ONN) haben basierend auf einem Masterplan gemeinsam einen Richtplan erarbeitet, welcher jeweils pro Gemeinde festgesetzt wurde. Der von den Niederhasler Stimmberechtigten am 9. September 2020 genehmigte kommunale Richtplan macht behördenverbindliche Vorgaben für die zukünftige Entwicklung im Schlüsselgebiet «Bahnhofumfeld Niederhasli» gemäss Siedlungs- und Landschaftsplan. Das Bahnhofumfeld ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Hier sollen sich an bester Lage dichte, attraktive Mischgebiete entwickeln. Im Vordergrund stehen publikumsorientierte gewerbliche Angebote im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen.

Für die betroffene Zentrumszone bzw. für dieses Schlüsselgebiet werden unter anderem folgende Strukturen angestrebt:

- Kompakte durchlässige Bebauung
- Lärmschutz durch gewerbliche Nutzungen entlang der Bahn
- Hohe Qualität des Freiraumangebots (Plätze, Aussenräume, Strassenräume)
- Hoher Wohnanteil (ca. 80%)
- Räumliche und visuelle Bezüge zum Naherholungsgebiet Mettmenhaslisee

Situationsplan Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof»



## Gestaltungsplan

Gemäss Zonenplan befindet sich das Areal in der Zentrumszone (Z) mit Gestaltungsplanpflicht. Mit einem solchen Gestaltungsplan darf gemäss §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) von den Bestimmungen über die Regelbauweise der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen werden. Für ein bestimmt umgrenztes Gebiet werden z. B. Zahl, Lage, äussere Abmessung, aber auch die Nutzweise und Zweckbestimmung von Gebäuden grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Mit der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans gemäss § 85 PBG sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung eines Gebiets geschaffen werden.

## Situation

Das betroffene Areal befindet sich im Eigentum der HIAG Immobilien Schweiz AG (HIAG), Zürich, und den Schweizerischen Bundesbahnen AG (SBB), Zürich. In deren Auftrag hat das Raumplanungsbüro Planwerkstadt AG, Zürich, den privaten Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof» in Niederhasli aufgestellt. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich am Schnittpunkt zwischen Naturraum, Dorfkern und Industriegebiet und entspricht der im Zonenplan festgesetzten Zentrumszone (Z) mit Gestaltungsplanpflicht. Die Zentrumszone wird durch die Mandachstrasse, den Farnweg sowie die Bahngleise der SBB bzw. das südlich angrenzende Quartier in der Einfamilienhauszone (E2) und die Bebauung in der Wohn- und Gewerbezone (WG3) im Dreieck zwischen Bahnhof, Stationsstrasse und Mandachstrasse begrenzt.

## Planungsziele

In den nächsten Jahren soll das Gebiet nördlich des Bahnhofs von Niederhasli in ein lebendiges, identitätsstiftendes Quartier transformiert werden. Die Grundstücke in der Zentrumszone mit einer Fläche von rund 37'000 m<sup>2</sup> stellen ein Potenzial für die Umsetzung einer Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten mit einer erhöhten baulichen Dichte dar. Das Gebiet hat eine wichtige Funktion in der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde sowie der Region Zürcher Unterland. Es liegt gut erschlossen direkt am S-Bahnhof Niederhasli, zwischen dem historischen Dorfkern mit seinen alltäglichen öffentlichen und publikumsorientierten Einrichtungen und dem Natur- und Erholungsraum Mettmenhaslisee. Die HIAG und die SBB möchten als Eigentümerinnen der betroffenen Grundstücke gemeinsam und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde sowie im Austausch mit den Menschen vor Ort ein neues Quartier entwickeln, welches beispielhaft und zukunftsweisend sein soll und sich als modernes Stück von Niederhasli in Ergänzung zum bestehenden Zentrum im Dorfkern positioniert. Die geplanten Bauten und das Areal sollen neben Versorgungs- und Erholungsmöglichkeiten Wohnraum für rund 700 Personen bieten.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung sollen beim Bahnhof neue Bahnhofsgebäude, ein witterungsgeschützter Zugang zum Perron und ein Bushof entstehen, womit das Quartier zu einem attraktiven Ankunftsort und zur neuen «Visitenkarte» von Niederhasli werden soll. Ein Bushof oder überdachte Veloabstellplätze werben das Areal hinsichtlich Mobilität weiter auf. Das neue Quartier «Im Farn» soll ein modernes, nachhaltiges, grünes und sozial durchmischtes Wohnquartier werden und eine hohe Lebensqualität bieten. Hochwertig gestaltete und öffentlich zugängliche Plätze und Grünräume und ein interessantes Angebot an Geschäften und Dienstleistern sollen nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Nutzerinnen und Nut-

zern einen Mehrwert bieten, sondern auch allen übrigen Einwohnerinnen und Einwohnern und Besucherinnen und Besuchern der Gemeinde.

Der Gestaltungsplan bildet hierfür die planungs- und baurechtliche Grundlage. Konkret werden mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof» folgende Zwecke erfüllt, die auch die öffentlichen Interessen an einem attraktiven Ankunftsort beim Bahnhof berücksichtigen:

- Ermöglichung einer Bebauung mit einer massvollen baulichen Dichte und Sicherstellung von ortsbaulich, architektonisch und ökologisch hochwertigen Überbauungen nach einem Gesamtkonzept;
- Sicherstellung von guten ortsbaulichen Übergängen zwischen der Zentrumszone und den anschliessenden Wohn- und Gewerbezonon und der Einfamilienhauszone;
- Aufwertung des Bahnhofs zu einem attraktiven Ankunftsort, inkl. Umsetzung der Anforderungen an eine regionale Verkehrsdrehscheibe mit einem ausbaufähigen Bushof;
- Förderung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung mit einem der Lage angemessenen Wohn- und Gewerbeanteil;
- Schaffung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen an geeigneten und gut zugänglichen Lagen;
- Schaffung von zwei öffentlichen Plätzen mit besonders guter Gestaltung, inklusive eines Bahnhofsvorplatzes mit Bäumen;
- Schaffung von qualitativ hochwertigen, den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner, der Beschäftigten und der Öffentlichkeit entsprechenden Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung einer guten Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr;
- Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Bahnlinie und der Mandachstrasse;
- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.

### **Gestaltungsplanvorschriften**

Neben einem Situationsplan und einem Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) umfasst das Gestaltungsplandossier konkrete Vorschriften, welche nach erfolgtem Erlass des Planungsinstruments im Sinne von § 85 PBG öffentlich-rechtliche Wirkung erlangen. Diese sind unterteilt in verschiedene Abschnitte und lauten wie folgt:

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### *Art. 1 Zweck*

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die gestalterische Aufwertung und nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets Im Farn / Bahnhof.
- <sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:
  - a. Ermöglichung einer Bebauung mit massvoller Dichte und Sicherstellung von ortsbaulich, architektonisch und ökologisch hochwertigen Überbauungen nach einem Gesamtkonzept;
  - b. Sicherstellung von guten ortsbaulichen Übergängen zwischen der Zentrumszone und den anschliessenden Wohn- und Gewerbezonem und der Einfamilienhauszone;
  - c. Aufwertung des Bahnhofs zu einem attraktiven Ankunftsort inkl. Umsetzung der Anforderungen an eine Verkehrsdrehscheibe mit einem Bushof und Ausbaufähigkeit;
  - d. Förderung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung mit einem der Lage angemessenen Wohn- und Gewerbeanteil;
  - e. Schaffung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen an geeigneten und gut zugänglichen Lagen;
  - f. Schaffung von zwei öffentlichen Plätzen mit besonders guter Gestaltung inklusive eines Bahnhofvorplatzes mit Bäumen;
  - g. Schaffung von qualitativ hochwertigen, den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner, der Beschäftigten und der Öffentlichkeit entsprechenden Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität;
  - h. Sicherstellung einer guten Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr;
  - i. Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Bahnlinie, entlang der Mandachstrasse und an der Stationsstrasse;
  - j. Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.

### *Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich*

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan Massstab 1:500 zusammen.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan als Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.
- <sup>3</sup> Der Geltungsbereich gliedert sich gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebietsgrenzen in folgende Teilgebiete:
  - a. Teilgebiet A: u. a. die Baubereiche AB und AE umfassend;
  - b. Teilgebiet B: u. a. die Baubereiche B1 – B5 umfassend;
  - c. Teilgebiet C: u. a. die Baubereiche C1 und C2 umfassend;
  - d. Teilgebiet D: die Stationsstrasse umfassend.



### *Art. 3 Geltendes Recht*

- <sup>1</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) keine Anwendung.
- <sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- <sup>3</sup> Die Wirkung der kommunalen Verkehrsbaulinien ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
- <sup>4</sup> Für den Gestaltungsplan gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.

## **B Bau- und Nutzungsvorschriften**

### *Art. 4 Nutzweise*

- <sup>1</sup> Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche B1 – B3, B5 und C1 sind neben Wohnnutzungen ausschliesslich nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

### *Art. 5 Wohnanteil*

- <sup>1</sup> In den Teilgebieten A und B gemeinsam sowie im Teilgebiet C ist jeweils ein Wohnanteil von mindestens 66% und maximal 80% der anrechenbaren Geschossfläche einzuhalten; wird mit einer Bauetappe der zulässige Wohnanteil unter- oder überschritten, ist aufzuzeigen, wie mit den weiteren Etappen der Wohnanteil eingehalten wird.
- <sup>2</sup> Wird im Teilgebiet A kein Wohnanteil realisiert, gilt für die Teilgebiete A und B gemeinsam ein Wohnanteil von mindestens 50%.
- <sup>3</sup> Für die Baubereiche B1 – B3 und B5 gilt ein Mindestwohnanteil von 80%.

### *Art. 6 Erdgeschossnutzung*

- <sup>1</sup> In den Teilgebieten A und C sind in allen Baubereichen sämtliche Erdgeschosse zu gewerblichem Zweck zu nutzen; dem Wohnen dienende Nebenräume sind zulässig.
- <sup>2</sup> Im Teilgebiet B ist ein Gemeinschaftsraum bzw. ein Siedlungslokal mit einer anrechenbaren Geschossfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> und mit direktem Zugang zum Quartierhof gemäss Art. 32 zu erstellen.

- 3 Entlang der im Situationsplan bezeichneten Fassaden mit Erdgeschossnutzung sind in der ersten Raumtiefe ab dem Platz- oder Strassenraum:
  - a. im Baubereich B4 ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig;
  - b. direkt an den öffentlichen Plätzen gemäss Art. 31 angrenzend ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen, wie z. B. Verkaufsgeschäfte und Gaststätten sowie quartierbezogene Dienstleistungen oder Nutzungen wie z. B. Co-Working-Räume zulässig;
- 4 Die Räume gemäss Abs. 2 und Abs. 3 sowie die Erdgeschosse in den Baubereichen B5, C1 und C2 sind mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m auszubilden; die lichte Höhe bezeichnet den Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke im Rohbau.

#### *Art. 7 Baubereiche mit Mantellinie*

- 1 Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche und der Mantellinie zulässig; die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote.
- 2 Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden; einzuhalten sind feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse.

#### *Art. 8 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereichen*

Folgende Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig:

- a. Unterstände für Veloabstellplätze;
- b. Anlagen und Ausstattungen der Freiraumgestaltung, gedeckte Spiel- und Sitzplätze und dergleichen;
- c. besondere Gebäude in Zusammenhang mit Gartenunterhalt;
- d. feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspendler und dergleichen) sowie für andere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe;
- e. temporäre Stände für den Verkauf von Lebensmitteln und Waren (Marktstand, Grill, Marroni-Häuschen und dergleichen);
- f. Anlagen in Zusammenhang mit der Energieversorgung oder sonstige technisch notwendige Anlagen;
- g. Reklameeinrichtungen;
- h. Anlagen des Bahnbetriebs.

#### *Art. 9 Vorspringende Gebäudeteile*

- 1 Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1,5 m auf höchstens zwei Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.
- 2 Gegenüber des Grünraums am Farnweg dürfen vorspringende Balkone die östlichen Mantellinien der Baubereiche B1 und B2 maximal um 2,5 m überragen.

### *Art. 10 Vordächer*

- <sup>1</sup> Im Baubereich AB dürfen frei auskragende oder abgestützte und allseitig offene Vordächer bis zu einer Höhe von 6 m ab dem gestalteten Boden die realisierte Erdgeschoss-Fassade bis zu einer Tiefe von maximal 5,5 m überragen; im gleichen Mass sind vertikale Elemente zur Sicherung des Lärmschutzes unter dem Vordach zulässig, sofern diese nicht auf der gesamten Länge geschlossen sind.
- <sup>2</sup> Bei den Baubereichen C1 und C2 dürfen frei auskragende oder abgestützte und allseitig offene Vordächer bis zu einer Höhe von 6 m ab dem gestalteten Boden über die Mantelline hinausragen, wobei sie die östliche Mantelline des Baubereichs C1 bis zu einer Tiefe von maximal 4 m überragen dürfen.

### *Art. 11 Baubereichserweiterung*

- <sup>1</sup> Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichserweiterungen dürfen unbeheizte Gebäudeteile über dem Erdgeschoss die Mantelline der Baubereiche AB und AE überragen; vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 9 über die Baubereichserweiterungen hinaus sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Im Erdgeschoss sind im Bereich der Baubereichserweiterung bauliche Elemente wie Stützen, Eingänge, Windfänge, Rampen, Bepflanzungen, Sonnenschutz und dergleichen zulässig.
- <sup>3</sup> Im Falle eines Ersatzneubaus kann die Baubereichserweiterung südlich des Baubereichs AE ebenfalls gemäss Abs. 1 und Abs. 2 beansprucht werden.

### *Art. 12 Unterirdische Bauten und Anlagen*

- <sup>1</sup> Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, unter Berücksichtigung der Einschränkungen in Art. 16 und in Abschnitt D. «Freiraum» (vgl. Art. 25, Art. 28, Art. 29 und Art. 32).
- <sup>2</sup> Die Erstellung von unterirdischen Bauten und Anlagen im Abstandsbereich von kommunalen Verkehrsbaulinien ist zulässig.
- <sup>3</sup> Unterirdische Anlagen zwecks Regenwassersammlung, Versickerung, Entsorgung und Energiegewinnung sind im gesamten Geltungsbereich ohne Einschränkungen zulässig.

### *Art. 13 Abgrabungen und Aufschüttungen*

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

### *Art. 14 Massgebendes Terrain*

- <sup>1</sup> Für Gebäude innerhalb der Baubereiche B1 und B2 gilt für die Messung der Gebäudehöhe das gestaltete Terrain als massgebendes Terrain.
- <sup>2</sup> Das gestaltete Terrain darf in den Baubereichen B1 und B2 die Höhe von 425,0 m ü. M. nicht überschreiten.
- <sup>3</sup> Hochhäuser gemäss § 282 PBG mit einer Höhe von mehr als 25 m sind in den Baubereichen B1 und B2 nicht zulässig.

## Art. 15 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

<i>Teilgebiete / Baubereiche</i>	<i>Anrechenbare Geschossfläche max. [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Vollge- schosse max.</i>	<i>Höhenkote max. [m ü. M.]</i>	<i>Anzahl Hauptbauten max.</i>
<i>Teilgebiet A</i>	<i>23'500</i>			
Baubereich AB; Abweichung möglich gemäss Art. 17		6	437.0	<i>Bestand</i>
Baubereich AE; mit Einschränkung gemäss Art. 18		7	443.0	<i>Gemäss Art. 18</i>
<i>Teilgebiet B</i>				
Baubereich B1	4700	8	450.0	2
Baubereich B2	4700	8	450.0	2
Baubereich B3	5300	6	444.0	2
Baubereich B4	5500	6	444.0	2
Baubereich B5	4000	5	442.0	2
<i>Teilgebiet C</i>	<i>4500</i>			
Baubereich C1		7	447.0	1
Baubereich C2		5	438.0	2

- <sup>2</sup> Anrechenbare Untergeschosse und Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
- <sup>3</sup> Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG sowie §§ 9 und 10 ABV.
- <sup>4</sup> Gebäude in den Baubereichen B3 und B4 sind in der Höhe abzustufen; die im Situationsplan mit Höhenversatz bezeichneten Linien bezeichnen die ungefähre Lage der Höhenversätze.
- <sup>5</sup> In Abweichung zu Abs. 1 gilt für Gebäudeteile in den Baubereichen B3 und B4, welche westlich des Höhenversatzes liegen, eine maximale Höhenkote von 438,0 m ü. M.; Überschreitungen gemäss Abs. 6 sind zulässig.
- <sup>6</sup> Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässige Höhenkote hinausragen:
- technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Energieanlagen, Kamine, Oblichter, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;
  - feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis zur gesetzlich vorgeschriebenen Höhe, sofern die Dachflächen der obersten Vollgeschosse begehbar gemacht werden; rahmenlose Ganzglasbrüstungen sind nicht zulässig;

- c. eingeschossige Dachaufbauten auf Neubauten in Zusammenhang mit der Nutzung der Dachflächen als Dachterrassen (Saunen, Unterstände für Mobilgaragen, Gartenhäuser, Schöpfe und dergleichen) bis zu insgesamt einem Viertel der gesamten Dachfläche und bis zu maximal 3 m Höhe über dem ausgeführten Terrassenboden;
- d. für den Aufenthalt genutzte Sitzplatzbedeckungen (Pergola, Schattenspender und dergleichen) bis zu 4 m Höhe ab dem ausgeführten Terrassenboden, ohne Beschränkung der Fläche und ohne Rücksprung von der Fassade.

#### *Art. 16 Zentraler Bahnzugang*

- <sup>1</sup> Im Teilgebiet C ist der Flächenbedarf für die zentrale Erschliessung des Aussenperrons sicherzustellen; hierzu ist die entsprechende Fläche von unterirdischen Bauten und Anlagen sowie im Erdgeschoss von störenden Strukturen freizuhalten.
- <sup>2</sup> Ausnahmen sind in Absprache mit der Infrastrukturbetreiberin der angrenzenden Bahnlinie möglich.

#### *Art. 17 Aufstockung Mandachgebäude*

- <sup>1</sup> Das bestehende Mandachgebäude im Baubereich AB kann um bis zu zwei Geschosse aufgestockt werden.
- <sup>2</sup> Die Aufstockung des bestehenden Gebäudes um zwei Geschosse ist ausschliesslich innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs für Aufstockung und, in Abweichung von Art. 15 Abs. 1, bis zu einer Höhenkote von max. 443,0 m ü. M. zulässig; Überschreitungen dieser max. Höhenkote gemäss Art. 15 Abs. 6 sind zulässig.
- <sup>3</sup> Die zusätzlichen Geschosse müssen als Längsbau parallel zur Mandachstrasse in Erscheinung treten und dürfen mit einer Tiefe von maximal 20 m ausgeführt werden.
- <sup>4</sup> Zusätzlich zum Längsbau gemäss Abs. 3 sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs für Aufstockung eingeschossige Bauten im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachflächen als Dachterrassen (Saunen, Unterstände für Mobilgaragen, Gartenhäuser, Schöpfe und dergleichen) bis zu einer Fläche von maximal einem Drittel der Dachfläche des obersten Geschosses innerhalb des Baubereichs AB zulässig.

#### *Art. 18 Ersatzneubauten Mandachgebäude*

- <sup>1</sup> Wenn das bestehende Mandachgebäude durch Ersatz- oder Teilersatzneubauten ersetzt wird, können diese im Baubereich AE erstellt werden.
- <sup>2</sup> Der Baubereich AE umfasst den Baubereich AB sowie den im Plan bezeichneten Baubereich für Ersatzneubauten; die Höhenkote gemäss Art. 15 gilt für den gesamten Baubereich AE.
- <sup>3</sup> Für Neubauten im Baubereich AE ist:
  - a. eine Gebäudelänge von maximal 70 m gemäss Art. 13 BZO einzuhalten;
  - b. ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, über welches u. a. die Zahl und die Lage der Gebäude bestimmt wird.

*Art. 19 Ausnützungstransfers*

Innerhalb des Teilgebiets B ist die Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche eines Baubereichs um bis zu 10% zu Lasten der Geschossfläche eines oder mehrerer anderer Baubereiche zulässig.

**C Gestaltung***Art. 20 Bauten und Anlagen*

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaften, Abgrabungen und Aufschüttungen.
- <sup>2</sup> In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten im Teilgebiet B sorgfältig aufeinander abzustimmen.
- <sup>3</sup> Die Überbauung des Teilgebiets C bedingt die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens; es sind mindestens drei Projektentwürfe von qualifizierten, voneinander unabhängigen Verfassern zu erarbeiten.

*Art. 21 Dachgestaltung*

- <sup>1</sup> Zur Gewährleistung einer ruhigen bzw. guten Dachgestaltung sind Dachaufbauten auf Neubauten gemäss Art. 15 Abs. 6 lit. c. von strassen- und platzseitigen Fassaden um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen. Technisch bedingte Dachaufbauten, feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung und für den Aufenthalt genutzte Sitzplatzbedeckungen müssen nicht zurückversetzt werden.
- <sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten sind, so weit möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig, zusammenzufassen.
- <sup>3</sup> Die Gestaltung der Dachflächen als begehbare Terrasse für den Aufenthalt der Bewohnerschaft ist zulässig.
- <sup>4</sup> Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen.

*Art. 22 Gebäude am Bahnhof*

- <sup>1</sup> Ab einer Höhe von 443,5 m ü. M. im Baubereich C1 und ab einer Höhe von 434,5 m ü. M. im Baubereich C2 müssen die Geschosse nordseitig auf mindestens zwei Drittel ihrer Länge um das Mass ihrer Höhe von der Flucht der darunterliegenden Fassade zurückspringen.
- <sup>2</sup> Der Platz zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C1 und C2 ist zu überdachen.

### *Art. 23 Rechtwinkelregelung*

- <sup>1</sup> In den Baubereichen B1, B3 und B4 müssen die Fassaden in den im Plan entsprechend bezeichneten Gebäudeecken im rechten Winkel zueinanderstehen und dieselbe Ausrichtung haben wie die entsprechenden Seiten der Baubereichsbegrenzungen.
- <sup>2</sup> Diese Regelung gilt auch für Fassaden, welche von der Baubereichsbegrenzung zurückversetzt sind.

## **D Freiraum**

### *Art. 24 Grundsatz*

- <sup>1</sup> Der gesamte Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthalts-, Gestaltungs- und ökologische Qualität erreicht wird.
- <sup>2</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher Gestaltungsprinzipien definiert und differenzierte Aussagen über die Freiräume trifft.
- <sup>3</sup> Zusätzlich zum Umgebungsplan sind die Verantwortlichkeiten bzgl. Unterhalt der verschiedenen Freiräume aufzuzeigen.
- <sup>4</sup> Bei der Begrünung der Freiräume sind standortgerechte, nach Möglichkeit einheimische Arten zu pflanzen.

### *Art. 25 Baumpflanzpflicht und Baumschutz*

- <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Freiräume haben im Minimum folgende Anzahl Bäume aufzuweisen:
  - a. 20 mittel- bis grosskronige Bäume im Grünraum am Farnweg;
  - b. 5 mittel- bis grosskronige Bäume im Grünraum am Bahnhof;
  - c. 6 mittel- bis grosskronige Bäume im Quartierhof;
  - d. 2 grosskronige Bäume auf dem öffentlichen Platz im Teilgebiet B;
  - e. 1 grosskroniger Baum auf dem öffentlichen Platz im Teilgebiet C.
- <sup>2</sup> An den im Situationsplan ungefähr bezeichneten Lagen sind Baumreihen vorzusehen.
- <sup>3</sup> Hinsichtlich Baumschutz und Baumentwicklung gelten folgende Anforderungen:
  - a. Bäume auf den öffentlichen Plätzen gemäss Abs. 1 lit. d. und e. dürfen nicht unterbaut werden; der Wurzelbereich ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.
  - b. Für alle Bäume gemäss Abs. 1 und 2 ist ein Wurzelraum mit einer Aufbaustärke von mindestens 1,5 m sicherzustellen.
  - c. Bestehende Strassenbäume entlang der Mandachstrasse sind soweit als möglich zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

### *Art. 26 Ausstattung*

- <sup>1</sup> Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.
- <sup>2</sup> Innerhalb des im Plan bezeichneten öffentlichen Platzes im Teilgebiet B oder des im Plan bezeichneten Mandach-Vorplatzes ist ein Trinkwasserbrunnen zu erstellen.

### *Art. 27 Einfriedungen*

- <sup>1</sup> Zur Abgrenzung und Abschirmung von Bereichen im Freiraum ist das Erstellen von für Kleintiere durchlässigen Zäunen mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig; das Erstellen von Sichtschutzwänden ist nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Abgrenzungen und Abschirmungen durch Bepflanzung sind zulässig; die Bepflanzung darf dabei keinen durchgehenden Sichtschutz bilden und ist in der Höhe zu staffeln.
- <sup>3</sup> Mauern zur Befestigung von Terrainversätzen sind zulässig.

### *Art. 28 Stationsstrasse*

- <sup>1</sup> Die Stationsstrasse im Teilgebiet D dient der Erreichbarkeit des Bahnhofs und hat eine repräsentative Funktion für das gesamte Gebiet.
- <sup>2</sup> Im Bereich der Stationsstrasse ist eine Fahrbahn mit Wendeschlaufe und mindestens zwei Haltestellen für den Busverkehr zulässig.
- <sup>3</sup> In der Mitte der Wendeschlaufe ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen, die ein zusammenhängendes Baumdach bilden.
- <sup>4</sup> Unterirdische Bauten und Anlagen sind ausschliesslich im Bereich der Fahrbahnfläche, einschliesslich des Trottoirs, zulässig.
- <sup>5</sup> Die Stationsstrasse mit dem Bushof einschliesslich der Bepflanzung mit Bäumen ist spätestens mit Abschluss der letzten Bauetappe im Teilgebiet B oder C zu erstellen.

### *Art. 29 Grünraum am Farnweg*

- <sup>1</sup> Der im Plan bezeichnete Grünraum am Farnweg dient als öffentlich zugänglicher Freiraum, der Verbesserung des Lokalklimas und der ökologischen Aufwertung für das gesamte Gebiet.
- <sup>2</sup> Mindestens 75% des Grünraums am Farnweg sind von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten
- <sup>3</sup> Mindestens 25% der Fläche sind als ökologische Lebensräume zu gestalten, die vorwiegend der Förderung der Biodiversität und der Vernetzung dienen; die Flächen sind mit überwiegend standortgerechten Arten zu bepflanzen und es sind Kleinstrukturen für Insekten und Kleintiere bereitzustellen.
- <sup>4</sup> An einem geeigneten Standort innerhalb des Grünraums ist eine Liege- und Spielwiese mit Sitzgelegenheiten zu erstellen.



- 5 Die privaten Aussenräume der an den Grünraum angrenzenden Gebäude sind mit gestalterischen Massnahmen vom Grünraum abzugrenzen und haben einen angemessenen Abstand zum Farnweg einzuhalten.

#### *Art. 30 Grünraum Bahnhof*

- 1 Der im Plan bezeichnete Grünraum am Bahnhof dient als öffentlich zugänglicher Freiraum und der ökologischen Aufwertung.
- 2 Es ist ein Grünflächenanteil von 75% anzustreben, welcher in begründeten Fällen reduziert werden kann; in jedem Fall ist mindestens die Hälfte der Fläche zu begrünen.
- 3 Der Grünraum ist mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

#### *Art. 31 Öffentliche Plätze*

- 1 Die im Plan bezeichneten öffentlichen Plätze dienen als Begegnungs- und Aufenthaltsorte sowie der Gebäudeerschliessung und als Vorzone der angrenzenden Bauten.
- 2 Für die Nutzung der öffentlichen Plätze durch die daran angrenzenden Gewerbebetriebe ist ausschliesslich bewegliches Mobiliar zulässig; die öffentliche Nutzung hat Vorrang und die Ausstattung ist bei öffentlichen Veranstaltungen bei Bedarf zu entfernen.
- 3 Die Plätze sind mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

#### *Art. 32 Quartierhof*

- 1 Der im Plan bezeichnete Quartierhof dient der Erholung und der Freiraumversorgung der Bewohnenden und ist als Spiel- und Erholungslandschaft zu gestalten.
- 2 Der Quartierhof ist mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten für verschiedene Altersgruppen auszustatten.
- 3 Der Quartierhof ist überwiegend mit sickerfähigem Belag auszustatten.
- 4 Mindestens 25% des im Situationsplan als Quartierhof bezeichneten Bereichs sind von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

#### *Art. 33 Gebäudevorzonen*

Die im Plan bezeichneten Gebäudevorzonen dienen als gemeinschaftlich oder privat nutzbare Freiräume.

#### *Art. 34 Awandelgasse*

- 1 Die im Plan bezeichnete Awandelgasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Verkehrsfläche für Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung.
- 2 Die Freiräume vor den Gebäuden in den Baubereichen B3 und B4 dienen auch dem Aufenthalt; ein angemessener Anteil ist zu begrünen.

### *Art. 35 Vorzone Mandachstrasse*

- 1 Die im Plan bezeichnete Vorzone Mandachstrasse dient als öffentlich zugängliche Verkehrsfläche zur Erschliessung und Parkierung.
- 2 Im als Vorzone Mandachstrasse bezeichneten Bereich sind:
  - a. in Nähe der Gebäudeeingänge Zweiradabstellplätze zu erstellen;
  - b. die Zugänge zu den Gebäuden attraktiv und hindernisfrei zu gestalten;
  - c. ungefähr in deren Mitte ein Durchgang vom Velo- und Fussweg entlang der Mandachstrasse quer über die Vorzone bis zum Mandachgebäude sicherzustellen;
  - d. im Falle einer Neugestaltung die Parkfelder überwiegend sickerfähig zu gestalten.
- 3 Im Falle eines Ersatzneubaus im Baubereich AE kann die Vorzone Mandachstrasse bis zur Verkehrsbaulinie überbaut werden. Die Funktion und Gestaltung der Vorzone wird in diesem Fall über das Konkurrenzverfahren gemäss Art. 18 Abs. 3 lit. b. bestimmt und kann von Abs. 1 und Abs. 2 abweichen.

### *Art. 36 Mandach-Vorplatz*

- 1 Der im Plan bezeichnete Mandach-Vorplatz dient als öffentlich zugänglicher Freiraum für die Nutzungen des angrenzenden Mandachgebäudes.
- 2 Im als Mandach-Vorplatz bezeichneten Bereich sind:
  - a. eine Bepflanzung mit Bäumen zu erstellen, die ein zusammenhängendes Baumdach bilden;
  - b. die Flächen überwiegend mit sickerfähigem Belag auszustatten.

## **E Erschliessung und Parkierung**

### *Art. 37 Fuss- und Veloverkehr*

- 1 Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Velowege sind dauernd für die Benützung freizuhalten und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.
- 2 Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealinterne Erschliessung für den Fussverkehr sicherzustellen.

### *Art. 38 Motorisierter Individualverkehr / Anlieferung und Entsorgung*

- 1 Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge aus dem Geltungsbereich in das umliegende Strassennetz ist nur von der Stationsstrasse in die Mandachstrasse und von der Awandelgasse via Industriestrasse oder Stationsstrasse in die Mandachstrasse zulässig.
- 2 Die im Plan bezeichnete Stationsstrasse, die Vorzone Mandachstrasse und die Awandelgasse können durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung, zur Ver/Entsorgung sowie zur Anlieferung befahren werden.

- 3 Der Fuss- und Veloweg nördlich der Baubereiche C1 und C2 darf von Unterhaltsfahrzeugen und Anlieferungsfahrzeugen sowie zur Ver-/Entsorgung befahren werden.

#### *Art. 39 Tiefgaragen*

- 1 Die Erschliessung zu unterirdischen Parkierungsanlagen hat direkt ab der Awandelgasse oder Stationsstrasse zu erfolgen; dabei sind für beide Teilgebiete A und B höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig.
- 2 Die im Plan bezeichnete Zufahrt T1 im Teilgebiet A ist zwingend zu erstellen. Über diese Zufahrt wird die Mehrheit der unterirdischen Abstellplätze erschlossen.
- 3 Zusätzlich zur Zufahrt T1 können die im Plan bezeichneten Zufahrten T2 im Teilgebiet B und T3 im Teilgebiet C erstellt werden; bei Erstellung sind diese in das Gebäudevolumen der Baubereiche B4 bzw. C2 zu integrieren.
- 4 Über die Zufahrt T2 dürfen höchstens 100 unterirdische Abstellplätze erschlossen werden.
- 5 Die Zufahrt T3 darf ausschliesslich für eine untergeordnete Anzahl an Abstellplätzen der Nutzungen innerhalb der Teilgebiete B und C genutzt werden.

#### *Art. 40 Autoabstellplätze*

- 1 Die Anordnung der Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen; die oberirdischen Abstellplätze dienen ausschliesslich der Parkierung für Besucherinnen und Besucher der Wohnnutzungen, der Kundschaft und Beschäftigten von Gewerbe-, Verkaufs- und Gastroflächen sowie dem Park+Rail, Carsharing und Fahrdiensten.
- 2 Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 485 Abstellplätze zulässig.
- 3 Für Wohnnutzungen werden die minimal und maximal zulässige Anzahl an Autoabstellplätzen wie folgt berechnet:
  - a. Für Bewohnerinnen und Bewohner zwischen 0.50 und 0.70 Abstellplätze pro Wohnung, für Besucherinnen und Besucher zusätzlich 10% der Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner;
  - b. Für Bewohnerinnen und Bewohner von Alterswohnungen 0.33 Abstellplätze pro Wohnung, für Besucherinnen und Besucher zusätzlich 10% der Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner.
- 4 Für weitere Nutzungen berechnet sich die minimal und maximal zulässige Anzahl Abstellplätze wie folgt:
  - a. Für Alterszentren mit Pflegezimmern für Beschäftigte 45 bis 65% des Grenzbedarfs von 0.5 Abstellplätzen pro Bett;
  - b. Für Alterszentren mit Pflegezimmern für Besucherinnen und Besucher 50 bis 80% des Grenzbedarfs von 0.3 Abstellplätzen pro Bett;
  - c. Bei Verkaufsgeschäften (Lebensmittel) für Beschäftigte 45 bis 65% des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 150 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;

- d. Bei Verkaufsgeschäften (Lebensmittel) für Kundschaft 50 bis 80% des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
  - e. Bei Verkaufsgeschäften (Nicht-Lebensmittel) für Beschäftigte 45 bis 65% des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 200 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
  - f. Bei Verkaufsgeschäften (Nicht-Lebensmittel) für Kundschaft 50 bis 80% des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 70 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
  - g. Bei Gastbetrieben für Beschäftigte 45 bis 65% des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 40 Sitzplätzen im Lokal;
  - h. Bei Gastbetrieben für Kundschaft 50 bis 80% des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 6 Sitzplätzen im Lokal;
  - i. Bei Büro, Dienstleistung und weiterem Gewerbe für Beschäftigte 45 bis 65% des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche;
  - j. Bei Büro, Dienstleistung und weiterem Gewerbe für Kundschaft 50 bis 80% des Grenzbedarfs von 1 Abstellplatz pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche.
- 5 Pro Teilgebiet ist maximal folgende Anzahl oberirdischer Autoabstellplätze zulässig:
- Teilgebiet A: 86 Abstellplätze
  - Teilgebiet B: 2 Abstellplätze
  - Teilgebiet C: keine Abstellplätze
  - Teilgebiet D: 30 Abstellplätze
- 6 Für die befristete Dauer einer Zwischennutzung oder einer Bauphase ist die Überschreitung der Maximalanzahl an oberirdischen Autoabstellplätzen gemäss Abs. 5 zulässig.
- 7 Der Bedarf an unterirdischen Autoabstellplätzen eines Teilgebiets kann in einem anderen Teilgebiet gedeckt werden.
- 8 Die Mindestanzahl an Abstellplätzen gemäss Abs. 3 und Abs. 4 kann mit einem Mobilitätskonzept unterschritten werden.

#### *Art. 41 Zweiradabstellplätze*

- 1 Die mindestens nachzuweisende Anzahl an Velo-Abstellplätzen (Grundbedarf) bemisst sich nach den Richtwerten der VSS-Norm 40 065.
- 2 Die Velo-Abstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen; mindestens 25% der Abstellplätze des Grundbedarfs sind als Kurzzeit-Abstellplätze auszuführen und ebenerdig in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen.
- 3 Im Teilgebiet C sind zusätzlich zum Grundbedarf mindestens 150 bis maximal 200 Zweiradabstellplätze für die Benutzerinnen und Benutzer des Bahnhofs nachzuweisen; sämtliche dieser Abstellplätze sind oberirdisch und gedeckt sowie innerhalb der Baubereiche oder direkt an diese angrenzend anzuordnen.

- 4 In die Veloabstellanlage im Teilgebiet C gemäss Abs. 3 ist eine E-Bikestation mit Elektroanschluss bzw. Ladekasten für Batterien zu integrieren.
- 5 Für Motorräder ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze zu erstellen; oberirdische Abstellplätze für Motorräder sind zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügen und eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet bleibt.

#### *Art. 42 Abstellplätze für Kinderwagen*

In den Wohngebäuden sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Rollstühle, Gehhilfen und dergleichen bereitzustellen.

## **F Umwelt**

#### *Art. 43 Energie und Nachhaltigkeit*

Bei der Konzipierung der Gebäude und der Energieversorgung im Geltungsbereich sind mindestens die Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040 vom 1. Mai 2017) einzuhalten oder der Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder ein gleichwertiger Standard zu erfüllen.

#### *Art. 44 Ökologischer Ausgleich*

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren.

#### *Art. 45 Lärmschutz*

- 1 Der Geltungsbereich wird allgemein der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeordnet.
- 2 Ausgenommen sind die Baubereiche B1 – B3 und B5, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet werden.

#### *Art. 46 Wasserversorgung*

- 1 Die bestehende Ringleitung Mandachstrasse-Stationsstrasse-Farnweg ist zu erhalten; Umlenkungen der Leitungen sind Sache der Grundeigentümerschaft der Grundstücke im Geltungsbereich.
- 2 Es sind Zuleitungskorridore für die Wasserleitung festzulegen. Die Erschliessung ist mit der Wasserversorgung Niederhasli abzusprechen.

#### *Art. 47 Entwässerung*

- 1 Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

- <sup>2</sup> Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) abzuleiten; allfälliges Meteorwasser ist möglichst in den Meteorwasserkanal Seebrugg zu leiten.
- <sup>3</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

#### *Art. 48 Lichtemissionen*

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen; die SIA-Norm 491 vom 1. März 2013 (Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum) gilt als Mindestanforderung.

### **G Schlussbestimmungen**

#### *Art. 49 Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich; der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## **Mehrwertausgleich und Kosten**

Die aufgrund des privaten Gestaltungsplans gesteigerten Ausnutzungsmöglichkeiten führen zu einem planungsbedingten Mehrwert zugunsten der Grundeigentümer innerhalb des Planungsperimeters. Dementsprechend fallen die Planungsvorteile unter die Definition «abgabepflichtige Aufzoning/Umzoning» nach § 19 Abs. 1 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), auf die gemäss Art. 30b BZO eine kommunale Abgabe zu erheben ist. Sie beträgt 40% des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts.

Der planungsbedingte Mehrwert kann entweder durch die Zahlung einer Mehrwertabgabe in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds oder gemäss § 19 Abs. 6 MAG durch Massnahmen mittels «Städtebaulichem Vertrag» ausgeglichen werden. Im vorliegenden Fall sind die im öffentlichen Interesse liegenden Massnahmen in dem, im Entwurf vorliegenden städtebaulichem Vertrag geregelt. Der «Städtebauliche Vertrag» wird zur Information mit dem Gestaltungsplan beigelegt, aber in der Kompetenz des Gemeinderats in einem separaten Verfahren vollzogen.

## **Kosten**

Durch den Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof» fallen bei der politischen Gemeinde unmittelbar keine direkten Kosten an.

## **Verfahren**

Gestaltungspläne, bestehend aus Vorschriften, Situationsplan und Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), sind vor ihrer Festsetzung öffentlich aufzulegen. Ebenso sind die Nachbargemeinden sowie die übergeordnete Planungsgruppe anzuhören (§ 7 Abs. 1 und 2 PBG). Nach der Bekanntgabe kann sich jedermann während 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

Der private Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof» wurde am 19. April 2024 im amtlichen Publikationsorgan publiziert. Die Auflagefrist endete am 18. Juni 2024. Einwendungen gegen den Gestaltungsplan sind keine eingegangen. Von den sieben Nachbargemeinden haben fünf schriftlich mitgeteilt, dass ihre öffentlichen Interessen nicht tangiert werden und sie auf eine materielle Stellungnahme verzichten. Die beiden weiteren Gemeinden haben stillschweigend vom Gestaltungsplan Kenntnis genommen. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) stimmt dem Gestaltungsplan ebenfalls zu. Folglich erübrigt sich ein Bericht über die Einwendungen.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat mit Vorprüfungsberichten vom 28. Juli 2023 und 8. Juli 2024 den Gestaltungsplan positiv gewürdigt und festgehalten, dass mit den getroffenen Festlegungen eine qualitative Zentrumsentwicklung am Bahnhof Niederhasli sichergestellt werden kann. Die Auflagen und Empfehlungen der beiden Vorprüfungsberichte sind in die vorliegende Fassung eingeflossen.

Am 20. April 2024 organisierten die Eigentümerinnen HIAG und SBB einen öffentlichen Infotag. Im Fokus standen die Themen Nutzungen, Aussenräume und Erschliessung. Die Veranstaltung stiess bei der Bevölkerung auf reges Interesse. Vertreter und Vertreterinnen der Eigentümerschaften sowie der Planungsbüros standen für Fragen zur Verfügung. In einer Nebenrolle waren am Anlass auch Vertreter der Gemeinde präsent.

Der private Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof» bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Die abschliessende Genehmigung erfolgt durch die zuständige kantonale Direktion.

### *Schlussbemerkungen*

Mit dem Gestaltungsplan bietet sich für die Gemeinde die Gelegenheit, das Gebiet rund um den Bahnhof Niederhasli in vielerlei Hinsicht aufzuwerten. Das neu entstehende Quartier soll sich ergänzend zum bestehenden Zentrum im Dorfkern als modernes Stück von Niederhasli positionieren. Bereits im Jahr 2013 haben die Stimmberechtigten mit der Umzonung des Areals in eine Zentrumszone die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebauliche Neunutzung geschaffen. Schulraumplanung und andere Planungsinstrumente konnten daher bereits auf diese Entwicklung und den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ausgerichtet werden. Dank frühzeitiger Einbindung und enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern konnte der Gemeinderat in den vergangenen Jahren auch bedeutenden Einfluss auf die Ausgestaltung dieses privaten Gestaltungsplans nehmen. Im Fokus standen dabei die Schaffung eines identitätsstiftenden Ankunftsorts sowie einer gesamtheitlichen Aufwertung des ganzen Bahnhofgebiets für die Öffentlichkeit.

Die Bau- und Planungskommission und der Gemeinderat beantragen der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof» zuzustimmen.



**Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan «Im Farn / Bahnhof», den Beschluss des Gemeinderats und den Antrag an die Gemeindeversammlung in der Fassung vom 17. September 2024 besprochen und auf finanzpolitisch relevante Aspekte geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission hat keine finanzpolitischen Einwände und unterstützt den Antrag des Gemeinderats auf Genehmigung des Geschäfts.

*Rechnungsprüfungskommission Niederhasli  
22. Oktober 2024*

# Antrag des Gemeinderats

## 1 Antrag zum Budget

Der Gemeinderat hat das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Niederhasli genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

### Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	62'144'300.00
Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	Fr.	42'667'200.00
<b>Zu deckender Aufwandüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>19'477'100.00</b>

### Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	5'250'000.00
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	665'000.00
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>4'585'000.00</b>

### Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	-
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	-
<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>Fr.</b>	<b>-</b>

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der Politischen Gemeinde Niederhasli zu genehmigen.

## 2 Antrag zum Steuerfuss

### Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)

Steuerfuss	Fr.	21'500'000.00
------------	-----	---------------

### Erfolgsrechnung

Zu deckender Aufwandüberschuss	Fr.	19'477'100.00
Steuerertrag bei 88%	Fr.	18'920'000.00
<b>Aufwandüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>557'100.00</b>

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 auf 88 % (Vorjahr 88 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

8155 Niederhasli, 17.09.2024

GEMEINDERAT NIEDERHASLI

Gemeindepräsident:

Daniel Wüest

Gemeindevizepräsident:

Patric Kubli

## **Traktandum 2**

### **Budget 2025 und Festsetzung Steuerfuss der politischen Gemeinde Niederhasli**

### **Genehmigung**

#### **Bericht zum Budget 2025**

Das Budget 2025 der politischen Gemeinde weist bei einem unveränderten Steuerfuss von 88% in der Erfolgsrechnung mit einem Aufwand von Fr. 62.15 Mio. und einem Ertrag von Fr. 61.59 Mio. einen Aufwandüberschuss von Fr. 0.56 Mio. aus. Damit resultiert ein um Fr. 1.01 Mio. schlechteres Ergebnis als im Budget 2024. In der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens ergeben sich bei Ausgaben von Fr. 5.25 Mio. und Einnahmen von Fr. 0.66 Mio. Nettoinvestitionen von Fr. 4.59 Mio., wovon Fr. 4.45 Mio. auf den Steuerhaushalt entfallen. Im Finanzvermögen werden keine Investitionen getätigt.

#### **Erfolgsrechnung**

Die Gründe für das markant schlechtere Budget 2025 sind nicht auf der Ertragsseite zu suchen. Die Erträge der allgemeinen Gemeindesteuern und des Ressourcenausgleichs werden um total Fr. 1.10 Mio. höher geschätzt. Auch bei den Grundstückgewinnsteuern werden Mehrerträge von Fr. 0.50 Mio. budgetiert. Leider werden aber in den meisten Bereichen höhere Aufwendungen erwartet. Am stärksten fällt der Bereich Bildung mit einem Mehraufwand von Fr. 1.18 Mio. ins Gewicht. Davon entfallen allerdings mindestens Fr. 0.75 Mio. auf kaum beeinflussbare Faktoren wie Beiträge an den Schulzweckverband, Platzierungen in Sonderschulen und die entsprechenden Schülertransporte. Daneben sind bei der Gesundheit hauptsächlich wegen höherer Pflegebeiträge an Heime Mehrkosten von Fr. 0.44 Mio. budgetiert.

Bei unveränderten Gebührentarifen fallen die Rechnungsergebnisse unterschiedlich aus. Beim Wasserwerk wird wegen höherer Wasserbezugskosten bei der Gruppenwasserversorgung Furtal ein Ertragsüberschuss von noch Fr. 231'000 (2024 Fr. 284'000) erwartet. Der tiefere Ertragsüberschuss bei der Abwasserentsorgung von Fr. 455'000 (2024 Fr. 498'000) ist eine Folge des höheren Betriebsbeitrags an den Zweckverband ARA Fischbach. Bei der Abfallwirtschaft fällt hingegen das Defizit mit Fr. 27'000 (2024 Fr. 136'000) deutlich tiefer aus, da ausserordentliche Unterhaltsarbeiten entfallen.

#### **Investitionsrechnung**

Das Investitionsvolumen des allgemeinen Haushalts ist mit Fr. 4.45 Mio. um Fr. 0.42 Mio. höher als im Vorjahr. Die beiden grössten Investitionsvorhaben mit Ausgaben von je Fr. 1 Mio. bilden der Projektierungskredit für den Anbau und Umbau des Gemeindehauses sowie eine erste Tranche für den Neubau eines Gebäudes für die Tagesstrukturen beim Zentralschulhaus. Als weiteres grösseres Investitionsprojekt ist die Sanierung der Hofstetterstrasse mit Kosten von Fr. 0.94 Mio. budgetiert.

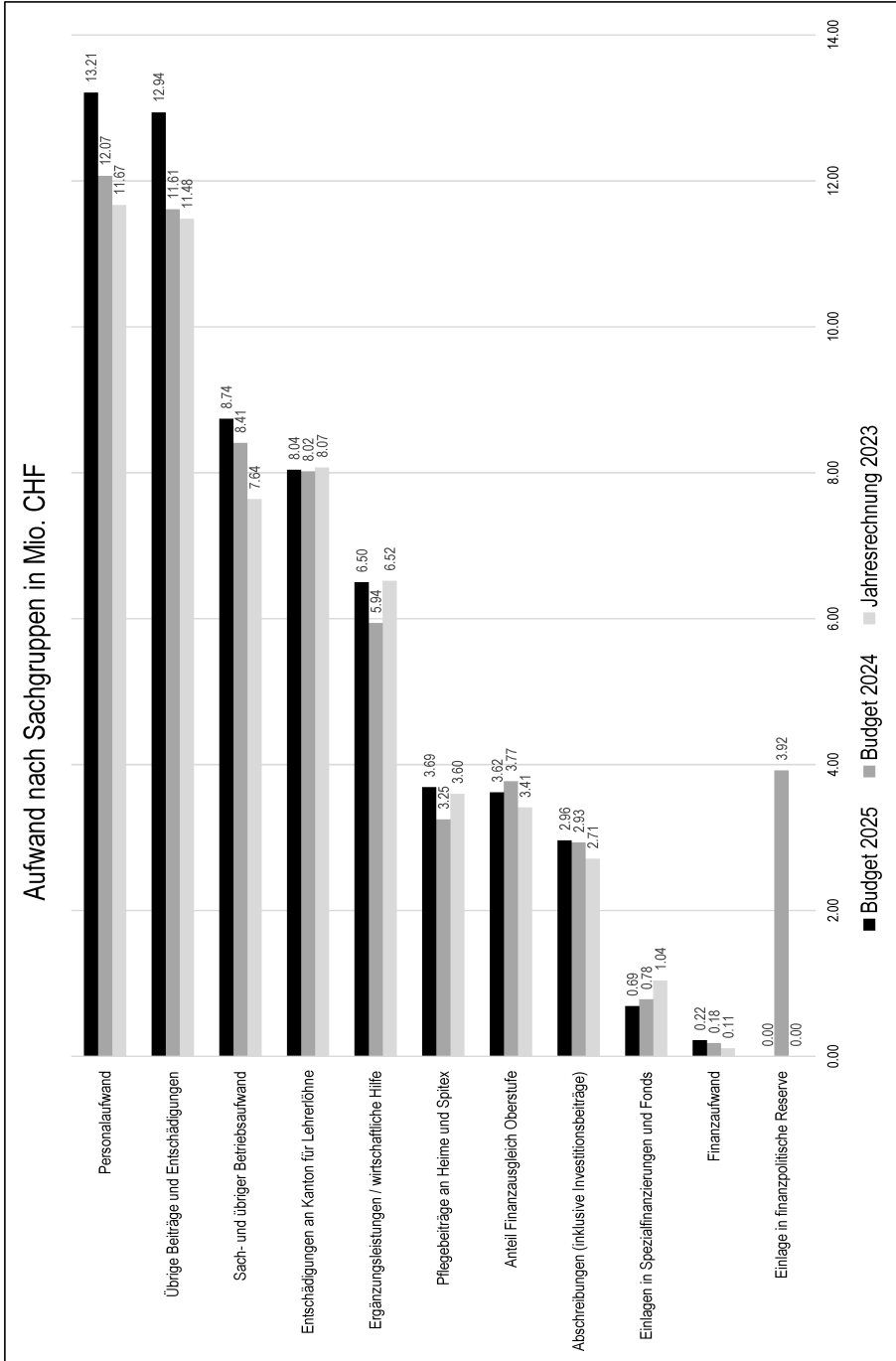
Das einzige grössere Projekt bei der Wasserversorgung ist die Sanierung der Wasserleitung Hofstetterstrasse mit Kosten von Fr. 0.56 Mio. Da wesentlich höhere Wasseranschlussgebühren budgetiert werden, verbleiben Nettoinvestitionen von lediglich Fr. 0.20 Mio. Bei der Abwasserbeseitigung wird ebenfalls wegen höherer Anschlussgebühren sogar ein Einnahmenüberschuss von Fr. 0.06 Mio. erwartet. Für die Abfallwirtschaft sind keine Investitionen vorgesehen.

# Erfolgsrechnung

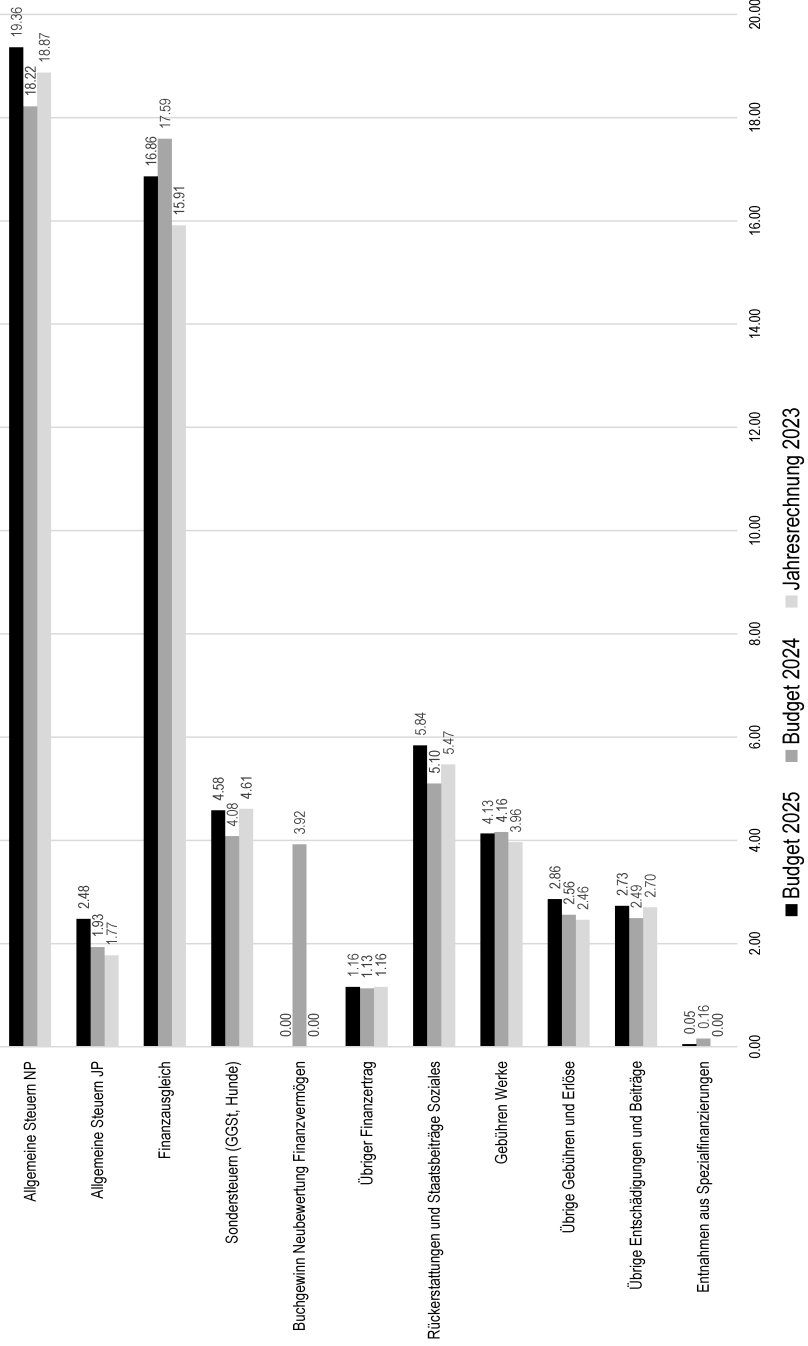
<b>Gestuerfter Erfolgsausweis</b>		<b>Budget 2024</b>	<b>Rechnung 2023</b>
30	Personalaufwand	13'212'000.00	11'669'522.97
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	8'742'500.00	7'637'508.04
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'432'000.00	2'150'712.65
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	686'700.00	1'040'272.40
36	Transferaufwand	35'313'800.00	33'639'858.65
37	Durchlaufende Beiträge	50'000.00	1'600.00
	<i>Total Betrieblicher Aufwand</i>	<b>60'437'000.00</b>	<b>56'139'474.71</b>
40	Fiskalertrag	26'421'500.00	25'254'543.33
41	Regalien und Konzessionen	3'500.00	3'025.00
42	Engelte	6'984'400.00	6'410'880.09
43	Übrige Erträge	0.00	0.00
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	51'300.00	0.00
46	Transferertrag	25'437'700.00	24'076'768.53
47	Durchlaufende Beiträge	50'000.00	1'600.00
	<i>Total Betrieblicher Ertrag</i>	<b>58'948'400.00</b>	<b>55'746'816.95</b>
	<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-1'488'600.00</b>	<b>-392'657.76</b>
34	Finanzaufwand	224'000.00	108'490.91
44	Finanzertrag	1'155'500.00	1'162'921.38
	<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>931'500.00</b>	<b>1'054'430.47</b>
	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-557'100.00</b>	<b>661'772.71</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
	<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>-557'100.00</b>	<b>661'772.71</b>
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandsüberschuss (-)		
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'483'300.00	1'183'313.23
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'483'300.00	1'183'313.23
	Total Aufwand	62'144'300.00	57'431'278.85
	Total Ertrag	61'587'200.00	56'093'051.56

# Erfolgsrechnung

		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Hauptaufgabebereiche (Funktionale Gliederung)</b>							
0	Allgemeine Verwaltung	4'600'900.00	1'355'300.00	4'245'100.00	1'320'500.00	4'187'162.15	1'312'478.81
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	3'788'700.00	1'258'900.00	3'448'200.00	1'164'500.00	3'330'948.38	1'103'700.28
2	Bildung	20'481'400.00	1'294'500.00	19'155'300.00	1'149'500.00	18'878'053.43	1'151'183.65
3	Kultur, Sport und Freizeit	2'559'300.00	74'600.00	2'476'100.00	74'600.00	2'197'115.67	78'141.65
4	Gesundheit	4'050'200.00	25'000.00	3'609'200.00	25'000.00	3'946'378.48	28'080.80
5	Soziale Sicherheit	13'688'500.00	6'617'900.00	12'620'900.00	5'801'300.00	13'090'904.73	6'064'615.15
6	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	3'114'800.00	1'177'200.00	2'893'900.00	1'197'700.00	2'948'222.49	1'174'418.11
7	Umweltschutz und Raumordnung	5'136'700.00	4'538'700.00	5'325'700.00	4'707'300.00	4'692'846.84	4'256'916.49
8	Volkswirtschaft	341'500.00	1'270'400.00	285'400.00	1'067'900.00	278'630.50	1'170'324.74
9	Finanzen und Steuern	4'382'300.00	43'974'700.00	8'317'200.00	46'323'300.00	3'881'016.18	41'753'191.88
<b>Total Aufwand / Ertrag</b>		<b>62'144'300.00</b>	<b>61'587'200.00</b>	<b>62'377'000.00</b>	<b>62'831'600.00</b>	<b>57'431'278.85</b>	<b>58'093'051.56</b>
<b>Ertragsüberschuss (Soll) / Aufwandüberschuss (Haben)</b>			<b>557'100.00</b>	<b>454'600.00</b>	<b>661'772.71</b>		
<b>Total</b>		<b>62'144'300.00</b>	<b>62'144'300.00</b>	<b>62'831'600.00</b>	<b>62'831'600.00</b>	<b>58'093'051.56</b>	<b>58'093'051.56</b>



## Ertrag nach Sachgruppen in Mio. CHF



## Investitionsrechnung VV, Sachgruppen

	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
<b>Investitionsrechnung VV, Sachgruppen</b>			
50 Sachanlagen			
51 Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	5'135'000.00	5'545'000.00	3'194'540.43
52 Immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
54 Darlehen	65'000.00	100'000.00	30'695.14
55 Beteiligungen und Grundkapitalien	0.00	0.00	0.00
56 Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge	50'000.00	280'000.00	63'547.25
	0.00	0.00	0.00
<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>5'250'000.00</b>	<b>5'925'000.00</b>	<b>3'288'782.82</b>
<b>Investitionen im Verwaltungsvermögen</b>			
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen			
61 Rückerstattungen von Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	615'000.00	300'000.00	696'365.62
64 Rückzahlung von Darlehen	50'000.00	50'000.00	50'000.00
65 Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
<b>Total Investitionseinnahmen</b>	<b>665'000.00</b>	<b>350'000.00</b>	<b>746'365.62</b>
<b>Investitionen im Verwaltungsvermögen</b>			
Total Investitionsausgaben	5'250'000.00	5'925'000.00	3'288'782.82
Total Investitionseinnahmen	665'000.00	350'000.00	746'365.62
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>-4'585'000.00</b>	<b>-5'575'000.00</b>	<b>-2'542'417.20</b>
			Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)



**Gemeinde Niederhasli**

**Investitionsrechnung**  
Verwaltungsvermögen

Funktionale Gliederung	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	1'000'000.00		190'000.00			
02 Allgemeine Dienste	1'000'000.00		190'000.00			
029 Verwaltungsliegenschaften, übrige	1'000'000.00		190'000.00			
0291 Gemeindehaus Dorfstr. 17	1'000'000.00		190'000.00			
5040.00 Neugestaltung Schalter Einwohnerkontrolle			190'000.00			
5040.01 An- und Umbau Gemeindehaus, Projekt (vorbehaltlich Genehmigung durch Gemeindeversammlung)	1'000'000.00					
1 ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT			100'000.00		69'399.70	34'699.85
15 Feuerwehr			100'000.00			
150 Feuerwehr			100'000.00			
1500 Feuerwehr			100'000.00			
5060.05 Ersatz EA-Fahrzeug			100'000.00			
16 Verteidigung					69'399.70	34'699.85
161 Militärische Verteidigung					69'399.70	34'699.85
1610 Militärische Verteidigung					69'399.70	34'699.85
5040.00 Umrüstung Kugelfangkästen Schiessanlage Salen					69'399.70	
6320.00 Investitionsbeitrag Gemeinde Rümlang						34'699.85
2 BILDUNG	1'705'000.00		2'005'000.00		1'302'372.42	123'605.60
21 Obligatorische Schule	1'705'000.00		2'005'000.00		1'302'372.42	123'605.60

**Gemeinde Niederhasli**

**Investitionsrechnung**  
Verwaltungsvermögen

Funktionale Gliederung	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
<b>212</b>						
<b>Primarstufe</b>						
2120						
5060.03	460'000.00		220'000.00		210'389.12	
5060.04	460'000.00		220'000.00		210'389.12	
5060.05					138'338.17	
5060.06					72'050.95	
<b>217</b>						
<b>Schulliegenschaften</b>						
2171						
<b>Zentralschulhaus</b>						
5040.03	1'245'000.00		1'785'000.00		1'091'983.30	123'605.60
5040.04	1'000'000.00		1'710'000.00		92'433.45	
5040.05					71'994.10	
5060.02	1'000'000.00		1'550'000.00		20'439.35	
<b>Schulhaus Rossacker</b>						
5030.01	170'000.00		75'000.00		194'392.75	72'701.80
5040.04	90'000.00					
5040.05					1'077.00	
5040.06	80'000.00				193'315.75	
6300.00						
6300.01						25'000.00
6300.02						539.90
6340.00						46'622.00
						539.90

**Gemeinde Niederhasli**

**Investitionsrechnung**  
Verwaltungsvermögen

Funktionale Gliederung		Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
<b>2173</b>	<b>Schulhaus Linden</b>					<b>483'753.25</b>	<b>50'903.80</b>
5040.03	Photovoltaikanlage Trakt I, Neubau					483'753.25	
6300.00	Investitionsbeiträge vom Bund						50'000.00
6300.01	Investitionsbeiträge vom Bund PVA						451.90
6340.00	Investitionsbeiträge von EKZ PVA						451.90
<b>2174</b>	<b>Kindergärten (inkl. Schulhaus Oberhasli)</b>	<b>75'000.00</b>				<b>321'403.85</b>	
5040.03	Kindergarten Spitz, Dachsanierung					321'403.85	
5040.04	Kindergarten Spitz, Innensanierung	75'000.00					
<b>3</b>	<b>KULTUR, SPORT UND FREIZEIT</b>	<b>50'000.00</b>		<b>200'000.00</b>		<b>63'547.25</b>	
<b>32</b>	<b>Kultur, übrige</b>			<b>150'000.00</b>		<b>5'140.50</b>	
<b>329</b>	<b>Kultur, Übriges</b>			<b>150'000.00</b>		<b>5'140.50</b>	
<b>3290</b>	<b>Kultur, Übriges</b>			<b>150'000.00</b>		<b>5'140.50</b>	
5620.00	Investitionsbeiträge Mehrzweckhalle Seehalde (Ausführung)					5'140.50	
5620.01	MZH Seehalde, Investitionsbeitrag an PV-Anlage			150'000.00			
<b>34</b>	<b>Sport und Freizeit</b>	<b>50'000.00</b>		<b>50'000.00</b>		<b>58'406.75</b>	
<b>341</b>	<b>Sport</b>	<b>50'000.00</b>		<b>50'000.00</b>		<b>58'406.75</b>	
<b>3410</b>	<b>Sport</b>	<b>50'000.00</b>		<b>50'000.00</b>		<b>58'406.75</b>	
5650.06	Sportanlage Erlen, Erneuerungsinvestitionen 2023					58'406.75	
5650.08	Sportanlage Erlen, Erneuerungsinvestitionen 2024						
5650.09	Sportanlage Erlen, Erneuerungsinvestitionen 2025	50'000.00		50'000.00			
<b>5</b>	<b>SOZIALE SICHERHEIT</b>		<b>50'000.00</b>	<b>500'000.00</b>	<b>50'000.00</b>	<b>199'352.40</b>	<b>50'000.00</b>

**Gemeinde Niederhasli**

**Investitionsrechnung**  
Verwaltungsvermögen

Funktionale Gliederung	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
53		50'000.00		50'000.00		50'000.00
534		50'000.00		50'000.00		50'000.00
5340		50'000.00		50'000.00		50'000.00
6460.00		50'000.00		50'000.00		50'000.00
57			500'000.00		199'352.40	
573			500'000.00		199'352.40	
5730			500'000.00		199'352.40	
5040.00			500'000.00			
5040.02					199'352.40	
6			845'000.00		491'337.05	
61		1'600'000.00	765'000.00		491'337.05	
615		1'600'000.00	765'000.00		491'337.05	
6150		1'600'000.00	765'000.00		491'337.05	
5010.01			5'000.00			
5010.21			15'000.00			
5010.26		940'000.00	630'000.00		12'486.65	
5010.31					113'421.05	
5010.32			15'000.00			
5010.35					13'607.55	

**Gemeinde Niederhasli**

**Investitionsrechnung**  
Verwaltungsvermögen

Funktionale Gliederung	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5010.42	150'000.00		100'000.00		39'226.70	
5010.47					14'978.80	
5010.48					15'359.60	
5010.49	240'000.00				45'771.90	
5010.50					168'950.70	
5010.51					30'724.80	
5010.53					36'809.30	
5010.54						
5010.55	100'000.00					
5010.56	20'000.00					
5060.02	150'000.00					
<b>62</b>						
<b>Öffentlicher Verkehr</b>			80'000.00			
<b>621</b>			80'000.00			
<b>Öffentliche Verkehrsinfrastruktur</b>						
<b>6210</b>			80'000.00			
5620.00			80'000.00			
<b>7</b>						
<b>UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG</b>	795'000.00	615'000.00	1'870'000.00	300'000.00	1'151'463.50	538'060.17
<b>71</b>						
<b>Wasserversorgung</b>	615'000.00	415'000.00	1'580'000.00	200'000.00	569'553.01	425'758.57
<b>710</b>						
<b>Wasserversorgung</b>	615'000.00	415'000.00	1'580'000.00	200'000.00	569'553.01	425'758.57
<b>7101</b>						
<b>Wasserwerk (Gemeindebetrieb)</b>	615'000.00	415'000.00	1'580'000.00	200'000.00	569'553.01	425'758.57
5030.15					11'505.57	
5030.21					-12'748.18	
5030.24					1'273.49	
	560'000.00		560'000.00			

**Gemeinde Niederhasli**

**Investitionsrechnung**  
Verwaltungsvermögen

Funktionale Gliederung	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5030.31					115'362.58	
5030.32			30'000.00		30'000.00	
5030.33					480'000.00	64'397.71
5030.35						75'953.30
5030.36						2'623.30
5030.38					295'000.00	34'097.52
5030.40						41'884.87
5030.41						76'116.87
5030.42						62'329.53
5030.43			25'000.00		25'000.00	
5030.44						48'531.76
5030.45					100'000.00	
5060.00						
6370.01				415'000.00		48'224.69
<b>72</b>						425'758.57
<b>720</b>						
<b>7201</b>						
5030.10			140'000.00	200'000.00	265'000.00	112'301.60
5030.15						
5030.16						
5030.18			140'000.00	200'000.00	265'000.00	112'301.60
5030.19			140'000.00	200'000.00	265'000.00	112'301.60
5030.20			80'000.00		80'000.00	
5030.21						91'278.16
5290.01						26'088.90
						46'893.32
						215'162.58
						171'792.39
			60'000.00		100'000.00	
					85'000.00	8'344.34

Funktionale Gliederung	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
6370.00		200'000.00		100'000.00		112'301.60
74	Investitionsbeiträge von privaten Haushalten					
	Verbauungen	35'000.00		10'000.00		
741	Gewässerverbauungen	35'000.00		10'000.00		
7410	Gewässerverbauungen	35'000.00		10'000.00		
5020.02	Gewässerprojekt bei Brücke Haslibach	5'000.00		5'000.00		
5020.03	Gewässerprojekt bei Brücke Seegraben	5'000.00		5'000.00		
5020.04	Haslibach, Bachausbau	25'000.00				
79	Raumordnung	5'000.00		15'000.00		22'350.80
790	Raumordnung	5'000.00		15'000.00		22'350.80
7900	Raumordnung	5'000.00		15'000.00		22'350.80
5290.07	Revision Bau- und Zonenordnung	5'000.00		15'000.00		22'350.80
8	VOLKSWIRTSCHAFT	100'000.00		215'000.00		11'310.50
81	Landwirtschaft	100'000.00		215'000.00		11'310.50
812	Landwirtschaftliche Strukturverbesserungen	100'000.00		215'000.00		11'310.50
8120	Landwirtschaftliche Strukturverbesserungen	100'000.00		215'000.00		11'310.50
5030.01	Meliorationsleitungen Rümliangerstrasse 11 bis Haslibach			100'000.00		11'310.50
5030.02	Wesigraben Oberhasli, Bibersanierung			115'000.00		
5030.03	Biberprojekt Hasli-, Furt- und Fischbach	100'000.00				
	Nettoinvestition	5'250'000.00	665'000.00	5'925'000.00	3'288'782.82	746'365.62
		4'585'000.00		5'575'000.00		2'542'417.20
		5'250'000.00	5'250'000.00	5'925'000.00	3'288'782.82	3'288'782.82

# Finanzierung

	Total Gemeindehaushalt Budget 2025	Allgemeiner Haushalt Budget 2025	Eigenwirtschaftsbetriebe Budget 2025
+ Ertragsüberschuss	0.00	0.00	0.00
- Aufwandsüberschuss	-557'100.00	-557'100.00	0.00
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	686'700.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	-27'300.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	2'964'100.00	2'643'100.00	321'000.00
+ Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	686'700.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	-27'300.00	0.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00
<b>Selbstfinanzierung</b>	<b>3'066'400.00</b>	<b>2'086'000.00</b>	<b>980'400.00</b>
- Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	4'585'000.00	4'445'000.00	140'000.00
<b>Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>	<b>-1'518'600.00</b>	<b>-2'359'000.00</b>	<b>840'400.00</b>
<b>Selbstfinanzierungsgrad (in %)</b>	<b>67%</b>	<b>47%</b>	<b>700%</b>
<b>Selbstfinanzierung:</b> Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Die Selbstfinanzierung ist vergleichbar mit der Kenngrösse des Cashflows. Im Vergleich zum Cashflow erfolgt die Berechnung der Selbstfinanzierung nach einer vereinfachten Methode.			
<b>Selbstfinanzierungsgrad:</b> Anteil der Nettoinvestitionen, welche aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100 % sein. Bei einem Wert von über 100 % können die Investitionen vollständig eigenfinanziert werden. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung.			
			Richtwerte > 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch < 50 % ungenügend



## **Erläuterungen zur Erfolgsrechnung**

### **0 Allgemeine Verwaltung**

Mehraufwand netto Fr. 321'000 (Budget 2025: 3'245'600 / Budget 2024: 2'924'600)

Die Anpassung der personellen Strukturen der Bereiche Präsidiales und Hochbau führt zu höheren Personalkosten. Wegen der regen Bautätigkeit ist auch mit höheren Beratungskosten für den Bereich Hochbau zu rechnen. Zudem ist ein Grossteil der IT-Infrastruktur der Gemeindeverwaltung in die Jahre gekommen und muss erneuert werden.

### **1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit**

Mehraufwand netto Fr. 246'100 (Budget 2025: 2'529'800 / Budget 2024: 2'283'700)

Die Anpassung der personellen Strukturen des Bereichs Sicherheit führt zu höheren Personalkosten. Mehrkosten werden im Weiteren bei den Zweckverbänden Polizei RONN und Sozialdienste Bezirk Dielsdorf sowie beim Betreibungsamt erwartet.

### **2 Bildung**

Mehraufwand netto Fr. 1'181'100 (Budget 2025: 19'186'900 / Budget 2024: 18'005'800)

Im Bildungsbereich steigt der Aufwand gegenüber dem Budget 2024 um Fr. 1.18 Mio. (6.6%). Davon entfallen allerdings mindestens Fr. 0.75 Mio. auf kaum beeinflussbare Faktoren wie Beiträge an den Schulzweckverband, Platzierungen in Sonderschulen und die entsprechenden Schülertransporte.

### **3 Kultur, Sport und Freizeit**

Mehraufwand netto Fr. 83'200 (Budget 2025: 2'484'700 / Budget 2024: 2'401'500)

Ein Grossteil der Mehrkosten ist auf das höher budgetierte Betriebsdefizit der Sportanlage Erlen AG zurückzuführen.

### **4 Gesundheit**

Mehraufwand netto Fr. 441'000 (Budget 2025: 4'025'200 / Budget 2024: 3'584'200)

Bei den Beiträgen an die Pflegefinanzierung für Heime wird mit einer massiven Zunahme gerechnet. Die Beiträge an die ambulante Pflege sollten konstant bleiben.

### **5 Soziale Sicherheit**

Mehraufwand netto Fr. 251'000 (Budget 2025: 7'070'600 / Budget 2024: 6'819'600)

Im Sozialbereich wird mit moderat steigenden Kosten gegenüber dem Budget 2024 gerechnet. Der budgetierte Nettoaufwand 2025 entspricht dem Ergebnis der Jahresrechnung 2023.

### **6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung**

Mehraufwand netto Fr. 241'400 (Budget 2025: 1'937'600 / Budget 2024: 1'696'200)

Die Mehrkosten fallen hauptsächlich bei den Gemeindestrassen an. Begründet sind diese durch höheren Abschreibungsbedarf und diverse ausserordentliche Budgetposten beim Sachaufwand.

## 7 Umweltschutz und Raumordnung

Minderaufwand netto Fr. 20'400 (Budget 2025: 598'000 / Budget 2024: 618'400)

Die Gebührentarife werden für alle gebührenfinanzierten Gemeindewerke unverändert budgetiert. Höhere Kostenanteile bei den Zweckverbänden Gruppenwasserversorgung Furttal (Wasserversorgung) respektive ARA Fischbach (Abwasserbeseitigung) führen zu geringeren Einlagen in die jeweilige Spezialfinanzierung. Die Abfallwirtschaft sollte besser abschliessen, da ausserordentliche Unterhaltsarbeiten entfallen. Bei den steuerfinanzierten Bereichen ergeben sich keine markanten Abweichungen.

**Wasserversorgung:** Einlage in Spezialfinanzierung von Fr. 231'500 (2024 Fr. 284'300):

Die tiefere Einlage in die Spezialfinanzierung Wasserversorgung ist hauptsächlich auf die um Fr. 52'000 höheren Wasserbezugskosten bei der Gruppenwasserversorgung Furttal zurückzuführen.

**Abwasserbeseitigung:** Einlage in Spezialfinanzierung von Fr. 455'200 (2024 Fr. 498'000):

Tiefere Einlage in die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung, da beim Zweckverband ARA trotz des Wegfalls der Ersatzabgabe für Mikroverunreinigungen ein um Fr. 58'000 höherer Kostenanteil erwartet wird.

**Abfallwirtschaft:** Entnahme aus Spezialfinanzierung von Fr. 27'300 (2024 Fr. 135'600):

Tiefere Entnahme aus der Spezialfinanzierung Abfallwirtschaft, da die ausserordentlichen Kosten für die Reparatur von zwei Unterflursammelstellen für total Fr. 95'000 entfallen.

## 8 Volkswirtschaft

Mehrertrag netto Fr. 146'400 (Budget 2025: 928'900 / Budget 2024: 782'500)

Entsprechend der Empfehlung des Gemeindeamts Zürich wird ein höherer Gewinnanteil der Zürcher Kantonalbank (ZKB) budgetiert.

## 9 Finanzen und Steuern

Mehrertrag netto Fr. 1'586'300 (Budget 2025: 39'592'400 / Budget 2024: 38'006'100)

Es wird von folgenden Parametern ausgegangen: Steuerertrag 100% Fr. 21'500'000 (2024 Fr. 20'500'000), unveränderter Steuerfuss von 88%, Kantonsmittel der Steuerkraft Fr. 4'250 (2024 Fr. 4'200). Dadurch ergeben sich Mehrerträge für ordentliche Steuern und Ressourcenausgleich von total Fr. 1'100'000. Der Ertrag der Grundstückgewinnsteuern wird auf Fr. 4'500'000 (2024 Fr. 4'000'000) geschätzt.

**Erläuterungen zur Investitionsrechnung (Projekte ab Fr. 200'000)**

- Fr. 1'000'000 Projekt An- und Umbau Gemeindehaus, Bewilligung durch GV notwendig
- Fr. 460'000 Erneuerung ICT-Infrastruktur Primarschule, Tranche 2025
- Fr. 1'000'000 Neubau Gebäude Tagesstrukturen Zentralschulhaus, Bewilligung durch GV notwendig
- Fr. 940'000 Sanierung Hofstetterstrasse, Ausführung 2025 statt 2024
- Fr. 240'000 Instandsetzung Brücke bei Furtbach wegen schlechtem baulichem Zustand
- Fr. 560'000 Ersatz Wasserleitung Hofstetterstrasse, Ausführung 2025 statt 2024 analog Strassenbelag
- Fr. 415'000 Wasseranschlussgebühren, geschätzt gemäss Einnahmen Vorjahre
- Fr. 200'000 Kanalisationsanschlussgebühren, geschätzt gemäss Einnahmen Vorjahre

# Niederhasli Finanz- und Aufgabenplan 2024 - 2028

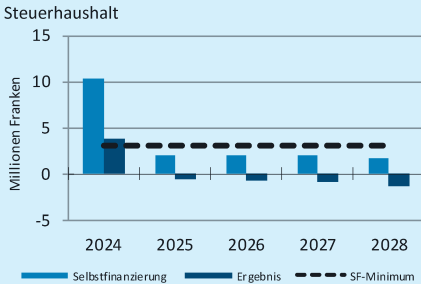
26.09.2024

## Zusammenfassung

Die Schweizer Wirtschaft spürt derzeit die globale Konjunkturschwäche, was zu einem geringeren Wirtschaftswachstum führt. Gegenüber der letztjährigen Planung haben sich die Aussichten dementsprechend etwas abgeschwächt. Dennoch kann von einem weiteren Anstieg der Erträge ausgegangen werden. Die teilweise hohen Zunahmen auf der Aufwandseite, insbesondere in den Bereichen Allgemeine Dienste, Sport und Freizeit sowie Bildung, belasten demgegenüber den Haushalt. Mit total 41 Mio. Franken ist ein vergleichsweise hohes Investitionsvolumen vorgesehen (v.a. Gemeindehaus, Asyl, Schule, Infrastruktur etc.). In der Erfolgsrechnung werden mittelfristig jährliche Defizite von ca. 1 Mio. Franken erwartet. Mit einer Selbstfinanzierung von 18 Mio. Franken resultiert im Steuerhaushalt ein Haushaltsdefizit von 19 Mio. Franken. Das Nettovermögen wird reduziert und liegt am Ende der Planung noch bei 20 Mio. Franken, was einer durchschnittlichen Substanz entspricht. Die verzinslichen Schulden dürften um ca. 21 Mio. Franken zunehmen. Geplant wird mit einem stabilen Steuerfuss von 88 %. Bei den Gebührenhaushalten (Wasser, Abwasser und Abfall) wird mit stabilen Tarifen gerechnet.

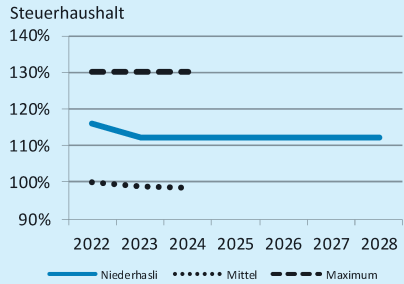
Die grössten Haushaltsrisiken sind bei der konjunkturellen Entwicklung (v.a. Steuern und Finanzausgleich), tieferen Grundstückgewinnsteuern, noch stärkeren Aufwandszunahmen oder ungünstigen gesetzlichen Veränderungen auszumachen. Umgekehrt könnte sich die Ausführung der geplanten Investitionen zeitlich verzögern.

### Selbstfinanzierung und Rechnungsausgleich



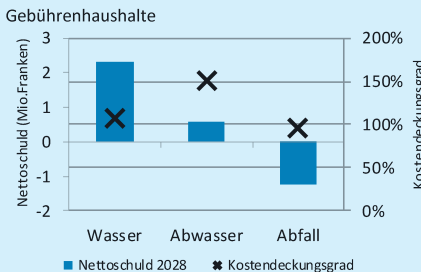
2024 zeigt sich dank Einmaleffekten eine hohe Selbstfinanzierung. Anschliessend reduziert sich die Selbstfinanzierung auf 2 Mio. Franken, was rund 1 Mio. Franken unter dem Minimalziel liegt.

### Stabile Steuerfussentwicklung



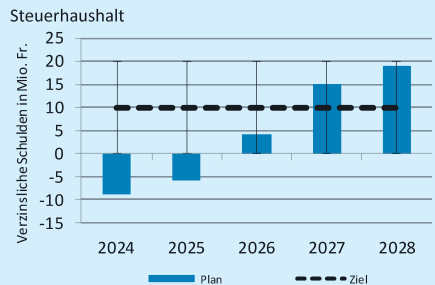
Mit der Senkung um drei Prozentpunkte auf 2023 näherte sich der Steuerfuss dem kantonalen Mittelwert.

### Kostendeckungsgrad



Wasser und Abwasser weisen eine Nettoschuld aus, die Kostendeckung liegt jedoch über 100 %.

### Begrenzung Verschuldung



Mit deutlich höheren Investitionen steigen die Schulden rasch an. Am Ende der Planung liegen sie mit 19 Mio. Franken knapp unter dem definierten Maximalwert.

## Finanzpolitische Ziele

Der Finanzhaushalt soll sich an folgenden Zielgrössen ausrichten:

### Stabile Steuerfussentwicklung bei kostendeckender Verursacherfinanzierung

Die Erfolgsrechnung soll mittelfristig ausgeglichen abschliessen und die jährliche Selbstfinanzierung soll stets mindestens 3 Mio. Franken betragen. Der Steuerfuss soll sich unter Beachtung der übrigen Ziele stabil entwickeln.

Die Gebühren der Ver- und Entsorgungsbetriebe (Wasser, Abwasser, Abfall) werden unter Berücksichtigung der Kapitalfolgekosten festgesetzt und dem Verursacher belastet.

### Begrenzung Verschuldung

Um die Verschuldung im Steuerhaushalt in vertretbarem Rahmen zu halten, sollen sich die verzinslichen Schulden des Gesamthaushaltes abzüglich der vorhandenen Liquidität und des Anteils der Gebührenhaushalte in einer Bandbreite von 0 - 20 Mio. Franken bewegen. Nach der Realisierung von grösseren Investitionsvorhaben kann die Verschuldung auf die maximale Höhe ansteigen, vor dem Eingehen einer zusätzlichen Verschuldung auf die maximale Höhe ansteigen, vor dem Eingehen einer zusätzlichen Verschuldung für neue Vorhaben muss der Wert aber tiefer liegen. Würde die Bandbreite verlassen, sind rechtzeitig wirksame Massnahmen einzuleiten.

Um die Zunahme der Schulden im Steuerhaushalt abzubremsen, werden allfällige Ertragsüberschüsse im Budget als Einlagen in die finanzpolitische Reserve verwendet, solange im Finanz- und Aufgabenplan der Selbstfinanzierungsgrad unter 100 % liegt.

Sollten sich wichtige Rahmenbedingungen in Gesellschaft, Politik, Wirtschaft und Technik so verändern, dass von anderen Planungsannahmen ausgegangen werden muss, wird mit einer Anpassung der Ziele oder anderen geeigneten Massnahmen reagiert.

## Massnahmen

Im aktuellen Plan werden die finanzpolitischen Ziele nur teilweise erreicht. Handlungsbedarf ist vor allem in folgenden Punkten gegeben:

Zum Ausgleich der Erfolgsrechnung fehlt jährlich 1 Mio. Franken. Das Ziel der minimalen Selbstfinanzierung von 3 Mio. Franken wird ab 2025 um 1 Mio. Franken verfehlt und zur Erzielung einer durchschnittlich hohen Selbstfinanzierung (Selbstfinanzierungsanteil 10 %) sind sogar Verbesserungen von jährlich mindestens 3 Mio. Franken nötig. In erster Linie sollten mittels straffem Haushaltvollzug und weiteren Massnahmen (evtl. Leistungsüberprüfung und -verzicht) Verbesserungen auf der Aufwandseite erzielt werden. Allenfalls fallen höhere Erträge (z.B. Grundstückgewinnsteuern) an. Gelingt so keine Entlastung des Haushaltes, wäre der Steuerfuss für den Rechnungsausgleich wieder um zwei bis drei Prozentpunkte höher anzusetzen.

Während am Ende der Planung trotz hoher Investitionen das Nettovermögen mit 20 Mio. Franken nach wie vor einen guten Wert darstellt, steigen die verzinslichen Schulden rasch an und bewegen sich nahe am definierten Maximalwert. Eine konsequente Priorisierung der Investitionsplanung ist daher notwendig, um den Substanzverzehr wie auch die Schuldenzunahme zu bremsen. Die Projekte sind kritisch auf deren Notwendigkeit, Höhe und Zeitpunkt zu hinterfragen. Zur Begrenzung der verzinslichen Schulden kann auch die Veräusserung von (unrentablem) Finanzvermögen erwogen werden.

Falls sich die Konjunkturaussichten weiter abkühlen, sind zusätzliche Massnahmen vorzusehen.

### Messgrösse

1. Selbstfinanzierung von 3 Mio. p.a.
2. Stabile Steuerfussentwicklung
3. Kostendeckungsgrad mindestens 100 % bei Nettoschuld

### Messgrösse

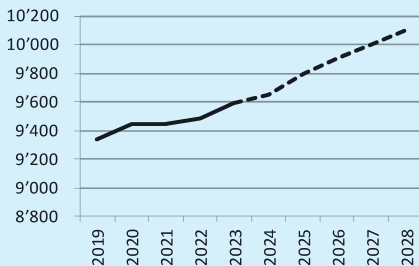
Verzinsliche Schulden  
0 - 20 Mio. Franken

Einlage in finanzpolitische Reserve, falls Selbstfinanzierungsgrad Steuerhaushalt < 100 %

## Planungsgrundlagen

Die Schweizer Wirtschaft dürfte in der ersten Hälfte dieses Jahres aufgrund der schwachen Weltkonjunktur und der höheren Preise weiterhin unter Potenzial wachsen. Eine konjunkturelle Belebung wird erst in der zweiten Jahreshälfte erwartet, getragen von einem Anziehen der internationalen Nachfrage und einer dynamischeren Entwicklung in der Industrie. Die Entwicklung in den Dienstleistungssektoren bleibt aber robust. Trotz des schwachen BIP-Wachstums wird mit einem soliden Beschäftigungswachstum und einer weiterhin tiefen Arbeitslosenquote gerechnet. Für die Folgejahre sind die Aussichten positiver und das Wirtschaftswachstum sollte wieder anziehen. Sowohl die Inflationsrate als auch die Zinsen dürften leicht zurückgehen. Die Prognoserisiken sind vorwiegend negativ: Unvorhergesehene Zweitrundeneffekte könnten ein Sinken der Kerninflationsrate verhindern. Darüber hinaus drohen sich verschärfende geopolitische Konflikte, wie der anhaltende Krieg in der Ukraine und im Nahen Osten, die Energiepreise in die Höhe zu treiben. Zusätzlich stellt der Ausgang der Wahlen in den USA eine weitere Unsicherheit dar, die Einfluss auf die Weltwirtschaft haben könnte. Ein Lichtblick bleibt die Aussicht auf einen Kaufkraftschub, ausgelöst durch die tiefere Inflation, der den privaten Konsum und damit die Wirtschaft ankurbeln könnte.

## Einwohnerprognose



Aufgrund der Einwohnerprognose und der Analyse der Altersstruktur wird im Plan von einer zunehmenden Schüler- und Klassenzahl ausgegangen.

## Finanzausgleich

Mit einer Steuerkraft von ca. 60 % vom Mittelwert können Zahlungen aus dem Ressourcenausgleich (aktuell bis 95 %) erwartet werden. Entsprechend hängen die gesamthaft verfügbaren Mittel massgeblich von der Entwicklung der kantonalen Steuerkraft ab.

Anspruch auf demografischen oder geografisch-topografischen Sonderlastenausgleich besteht nicht.

## Neue Rechnungslegung (HRM2)

Seit dem 1.1.2019 legen alle öffentlichen Haushalte im Kanton Zürich die Rechnung nach den Vorgaben des neuen Gemeindegesetzes ab. Bei der Einführung wurde entschieden, das Verwaltungsvermögen nicht neu zu bewerten und den Ressourcenausgleich abzugrenzen.

## Planungsgremium

Die bewährte Finanz- und Aufgabenplanung wurde vom Gemeinderat unter Beizug des externen Beratungsunternehmens swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG, Zürich im rollenden Sinne überarbeitet. Sie zeigt in einer rechtlich unverbindlichen Form die mutmassliche finanzielle Entwicklung der nächsten Jahre auf. Der Planungsprozess umfasst drei Phasen: Analyse der vergangenen Jahre, Finanzpolitisches Ziel und Blick in die Zukunft (Prognosen, Investitionsprogramm nach Prioritäten, Steuerplan, Aufgabenplan, Planerfolgsrechnung und -bilanz, Geldflussrechnung, Kennzahlen). Einmal jährlich werden die Ergebnisse in einer Dokumentation zusammengefasst.

## Aussichten Steuerhaushalt

### Mittelflussrechnung (2024 - 2028)

Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung	1'000 Fr.	17'976
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'000 Fr.	-36'930
Veränderung Nettovermögen	1'000 Fr.	-18'954
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	1'000 Fr.	-100
Haushaltüberschuss/-defizit	1'000 Fr.	-19'054

### Kennzahlen

Nettovermögen (31.12.2028)	Fr./Einw.	1'991
Eigenkapital (31.12.2028)	Fr./Einw.	8'023
Selbstfinanzierungsgrad (2024 - 2028)		49%

### Grosse Investitionsvorhaben

#### Verwaltungsvermögen

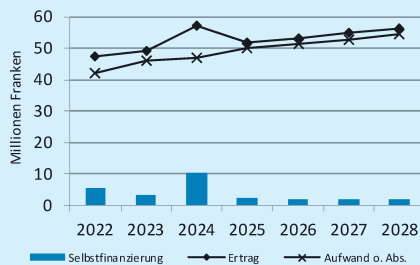
- Gemeindehaus
- Asylunterkunft
- Schulhaus Rossacker
- Diverse Strassensanierungen

#### Finanzvermögen

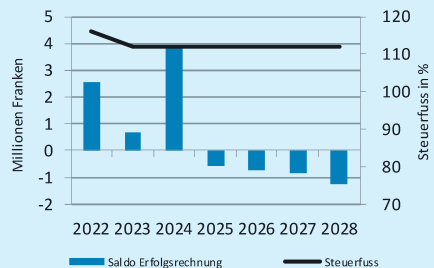
- Sanierung Lehrer-Keller-Haus

Mit **steigender Einwohnerzahl** wird in der Planungsperiode von einer weiteren **Zunahme der Erträge** ausgegangen (Steuern und Ressourcenausgleich). Die **Grundstückgewinnsteuern** bleiben eine wichtige Ertragsquelle. Der Haushalt wird wegen **steigender Kosten**, insbesondere in den Bereichen Allgemeine Dienste, Sport und Freizeit sowie Bildung belastet. Die **Kapitalfolgekosten** der geplanten Investitionen sowie das höhere **Zinsniveau** wirken sich ebenfalls ungünstig auf den Haushalt aus. Diverse **Anpassungen der Steuergesetzgebung** führen insgesamt zu moderaten Veränderungen im Steuerertrag (zweite Phase Unternehmenssteuerreform, Ausgleich kalte Progression, Neubewertung Liegenschaftsteuerwerte). Am Ende der Planung zeigt sich mit stabilem Steuerfuss ein jährlicher Aufwandüberschuss von 1 Mio. Franken und das Eigenkapital reduziert sich auf 81 Mio. Franken. Über die ganze Fünfjahresperiode liegt die Selbstfinanzierung bei 18 Mio. Franken, womit die hohen Investitionen von 37 Mio. Franken zu 49 % selbst finanziert werden können. So wird das Nettovermögen abgebaut. Es beträgt am Ende der Planung 20 Mio. Franken, was einer durchschnittlich hohen Substanz entspricht.

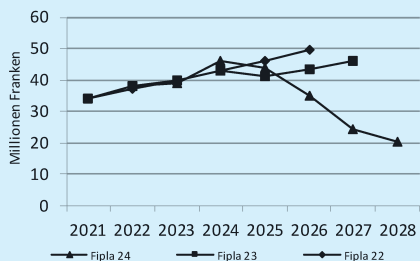
### Erfolgsrechnung



### Ergebnis + Steuerfuss



### Entwicklung Nettovermögen



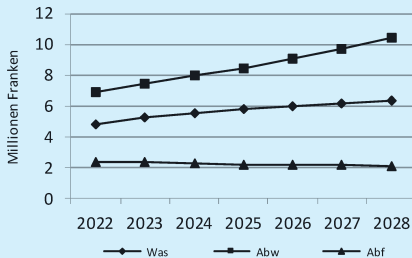
Gegenüber der letztjährigen Planung zeigt sich ein deutlich schlechterer Verlauf im Nettovermögen.

Dies hat zum einen mit den in der Erfolgsrechnung deutlich höheren Aufwendungen und zum andern mit den höheren Investitionen zu tun. Die Selbstfinanzierung ist um rund einen Drittel zurückgegangen, während das Investitionsvolumen um 24 Mio. Franken zugenommen hat.

## Aussichten Gebührenhaushalte

Mittelflussrechnung (2024 - 2028)		Was	Abw	Abf
Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung	1'000 Fr.	1'791	3'668	-87
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'000 Fr.	-4'350	550	-140
Haushaltüberschuss/-defizit	1'000 Fr.	-2'559	4'218	-227
Kennzahlen				
Spezialfinanzierung (31.12.2028)	1'000 Fr.	6'315	10'394	2'105
Kostendeckungsgrad (2028)		107%	151%	97%
Selbstfinanzierungsgrad (2024 - 2028)		41%	-667%	-62%
Gebührenertrag (2028)	Fr./Einw.	133	180	90

### Entwicklung Spezialfinanzierung



### Entwicklung Benutzungsgebühr

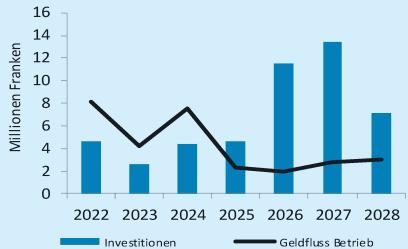
Bereich	Tendenz	Bemerkung
Wasser	Stabil	Zunahme Schulden
Abwasser	Stabil	Abbau Schulden
Abfall	Stabil	Knappe Kostendeckung

## Finanzierung Gesamthaushalt

### Geldflussrechnung

(in 1'000 Franken)

Liquide Mittel (1.1.2024)		11'030
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	17'575	
Geldfluss Investitionstätigkeit		
- Verwaltungsvermögen	-40'870	
- Finanzvermögen	-105	
	-40'975	
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
- Rückzahlung Schulden	-7'400	
- Neuaufnahme Schulden	28'000	
- Veränderung Anlagen	-	
	20'600	
Veränderung Liquide Mittel		-2'800
Liquide Mittel (31.12.2028)		8'230
KK, kurz-/lfr. Anlagen per 31.12.2028		47
Schulden inkl. KK per 31.12.2028	1.1%	28'966



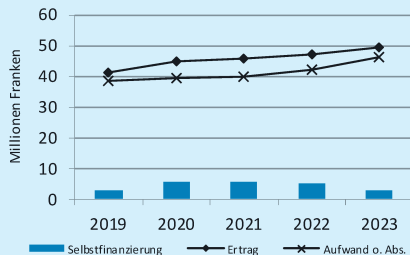
Aus der Erfolgsrechnung wird mit einem Mittelzufluss von 18 Mio. Franken gerechnet. Zusammen mit Investitionen von 41 Mio. Franken ergibt sich ein Mittelbedarf von 23 Mio. Franken. Die Finanzierung geschieht zu einem kleinen Teil aus der bestehenden Liquidität sowie durch die Aufnahme verzinslicher Schulden von netto 21 Mio. Franken. Am Ende der Planung belaufen sich die Schulden (inkl. Kontokorrente) auf 29 Mio. Franken. Mit der Zinswende im Jahr 2022 hat die durchschnittliche Zinsbelastung zugenommen. Derzeit wird von einer Stabilisierung des Zinsniveaus ausgegangen. Bei der anstehenden starken Erhöhung der Schulden kommt einer Staffelung der Laufzeiten sowie der Berücksichtigung unterschiedlicher Darlehensgeber eine besondere Bedeutung zu.



## Die vergangenen Jahre (2019 - 2023)

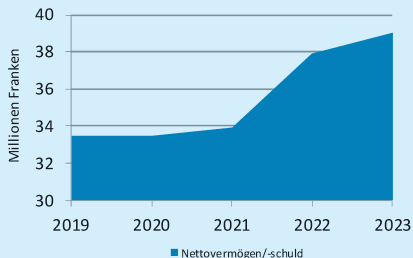
### Erfolgsrechnung

#### Steuerhaushalt



### Nettovermögen

#### Steuerhaushalt



Die im vergangenen Jahr überproportional gestiegenen Aufwendungen in verschiedenen Bereichen belasten den Finanzhaushalt. Während sich die Nettokosten pro Einwohner in den vergangenen Jahren stabil verhielten, wurde im 2023 ein starkes Kostenwachstum verzeichnet. Dank der guten Entwicklung der kant. Steuerkraft (Ressourcenausgleich) und anhaltend hohen Grundstückgewinnsteuern konnte insgesamt dennoch eine angemessene Selbstfinanzierung erzielt werden.

Für die vergangenen fünf Jahre steht im Steuerhaushalt den vergleichsweise leicht unterdurchschnittlichen Nettoinvestitionen von 18 Mio. Franken eine Selbstfinanzierung von 23 Mio. Franken gegenüber, was einem Selbstfinanzierungsgrad von 128 % entspricht. Unter Berücksichtigung der Nettoinvestitionen im Finanzvermögen (0 Mio.) resultierte ein Haushaltüberschuss von 5 Mio. Franken. Das Nettovermögen stieg bis Ende 2023 auf 39 Mio. Franken. Das ist im Vergleich mit den Zürcher Gemeinden ein hoher Wert für die Substanz. Die Gesamtsteuerbelastung ist im vergangenen Jahr um drei Prozentpunkte zurückgegangen, während sich der kantonale Mittelwert um einen Prozentpunkt verringert hat. Im Vergleich der Nettoaufwendungen für das Rechnungsjahr 2023 zeigen die Bereiche Fürsorge Übriges und Soziale Sicherheit Übriges überdurchschnittlich hohe Werte<sup>1</sup>.

Mit 3 Mio. Franken liegt die Selbstfinanzierung im 2023 rund 2 Mio. Franken tiefer als im Vorjahr. Verschiedene deutliche Aufwandszunahmen (Allgemeines Rechtswesen, Bildung, Pflegefinanzierung, Familie und Jugend sowie Asyl) sind für die Verschlechterung verantwortlich. Demgegenüber stehen (trotz Steuerfussenkung) höhere Steuererträge (v.a. Steuern früherer Jahre), mehr Grundstückgewinnsteuern sowie der neue Beitrag aus dem Strassenfonds. Die Steuerkraft pro Einwohner hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen, weshalb der Ressourcenausgleich tiefer ausfällt. Der erzielte Selbstfinanzierungsanteil (6,3 %) liegt auf unterdurchschnittlichem Niveau. Mit dem Abschluss 2023 beträgt die Steuerkraft 59 % vom kant. Mittelwert, dadurch besteht eine anhaltend hohe Abhängigkeit vom Ressourcenausgleich.

Mittelflussrechnung (2019 - 2023)		Steuern	Gebühren	Total
Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung	1'000 Fr.	22'615	9'657	32'271
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'000 Fr.	-17'709	-11'114	-28'823
Veränderung Nettovermögen	1'000 Fr.	4'906	-1'458	3'448
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	1'000 Fr.	5	-	5
Haushaltüberschuss/-defizit	1'000 Fr.	4'910	-1'458	3'453
Kennzahlen				
Nettovermögen (31.12.2023)	Fr./Einw.	4'074	-319	3'755
Eigenkapital (31.12.2023)	Fr./Einw.	8'004	1'576	9'580
Selbstfinanzierungsgrad (2019 - 2023)		128%	87%	112%

<sup>1</sup> Jährlicher Aufwand mehr als 50 Franken/Einwohner bzw. 1'000 Franken/Schüler höher als Mittelwert

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

### **Antrag zum Budget**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2025 der politischen Gemeinde Niederhasli in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 17. September 2024 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der politischen Gemeinde Niederhasli finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2025 der politischen Gemeinde Niederhasli entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

### **Antrag zum Steuerfuss**

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2025 gemäss Antrag des Gemeinderats auf 88% (Vorjahr 88%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

*Rechnungsprüfungskommission Niederhasli  
22. Oktober 2024*

### **Traktandum 3**

#### **Sanierung und Erweiterung Mehrzweckhalle Seehalde, Mettmenhasli**

#### **Abrechnung**

#### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf diesen Antrag des Gemeinderats und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 6 der Gemeindeordnung,

beschliesst:

1. Die Abrechnung des Investitionskostenbeitrags an die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Seehalde, Mettmenhasli, basierend auf der Bauabrechnung der Sekundarschulgemeinde Niederhasli Niederglatt, welche einen Anteil zulasten der politischen Gemeinde Niederhasli von Fr. 6'624'441.89 ausweist, wird genehmigt.

#### **Weisung**

##### *Ausgangslage*

Am 22. November 2015 haben die Stimmberechtigten der politischen Gemeinde Niederhasli an der Urne einen Investitionskostenbeitrag an die Sanierung der Mehrzweckhalle Seehalde von Fr. 5.4 Mio. (40%) bewilligt. Der Beitrag berechnete sich anhand der Bruttokosten des Sanierungsprojekts von Fr. 13.5 Mio. Diese Kostenschätzung basierte auf dem Kostenvoranschlag des damaligen Architektenteams und beinhaltete eine Abweichung von +/- 10%.

Das Projekt ist längst abgeschlossen. Im April 2018 konnte die sanierte und erweiterte Mehrzweckhalle in Betrieb genommen werden. Aufgrund zahlreicher Baumängeln und daraus folgenden Rechtsstreitigkeiten verzögerte sich die Kreditabrechnung.

Die Sekundarschulpflege Niederhasli Niederglatt hatte als Grundeigentümerin die Rolle der Bauherrschaft inne. Basis für die Zusammenarbeit zwischen der Sekundarschulgemeinde und der politischen Gemeinde Niederhasli bildet ein Anschlussvertrag. Ein Verwaltungsreglement und ein Benützungsreglement bilden die Grundlage für den Betrieb und die Verwaltung der Anlage.

An der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2024 haben die Stimmberechtigten der Sekundarschulgemeinde auf Antrag der Sekundarschulpflege die Bauabrechnung über die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Seehalde genehmigt. Auf Basis dieses Beschlusses kann nun seitens der politischen Gemeinde der diesbezügliche Investitionsbeitrag abgerechnet werden.

## Abrechnung

Die Sekundarschulpflege rechnete im März 2024 den Bruttokredit für den Neubau der Mehrzweckhalle Seehalde, Mettmenhasli, wie folgt ab:

– Bewilligter Kredit gemäss Urnenabstimmung vom 22. November 2015	Fr. 13'500'000.—
– Baukosten gemäss Bauabrechnung vom 25. März 2024	Fr. 16'664'007.85
Total Kreditüberschreitung (23.43%)	<u>Fr. 3'164'007.85</u>

Aus Sicht der politischen Gemeinde Niederhasli ergibt sich somit für den zugesicherten Investitionsbeitrag nachfolgende Abrechnung:

– Investitionskostenbeitrag gemäss Urnenabstimmung vom 22. November 2015	Fr. 5'400'000.—
– Zusatzkredit gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juli 2018 (Anteil)	Fr. 680'000.—
Total Kredit	Fr. 6'080'000.—
– Anteil politische Gemeinde an Baukosten (netto)	Fr. 6'624'441.89
Total Überschreitung	<u>Fr. 544'441.89</u>

Der Investitionskostenbeitrag von Fr. 6'624'441.89 für die Sanierung der Mehrzweckhalle Seehalde, Mettmenhasli, ist in der Buchhaltung der politischen Gemeinde Niederhasli ausgewiesen.

## Mehraufwendungen

Bereits während der Ausführungsphase zeichneten sich beim Sanierungsprojekt markante Mehrkosten ab. Basierend auf einer Mehrkostenbegründung genehmigte der Gemeinderat am 10. Juli 2018 einen Zusatzkredit von Fr. 1 Mio. als gebundene Ausgabe. Die zu erwartende Kreditüberschreitung wurde daraufhin in einer gemeinsamen Medienmitteilung mit der Sekundarschulpflege offen kommuniziert.

Im November 2019 monierte der Bezirksrat Dielsdorf, dass vom bewilligten Zusatzkredit der Sekundarschule Niederhasli Niederglatt Hofstetten im Betrag von Fr. 2.5 Mio., ein Anteil von Fr. 800'000.– nicht als gebundene Ausgabe zu werten sei. Dieser Anteil hätte von den Stimmberechtigten im Rahmen einer Gemeindeversammlung im Sinne eines Zusatzkredits genehmigt werden müssen. Demzufolge hätte auch der Gemeinderat Niederhasli für seine Beteiligung im Umfang von 40%, also Fr. 320'000.–, die Ausgabenermächtigung durch die Gemeindeversammlung einholen müssen. Der Bezirksrat hielt damals aber auch fest, dass der Souverän durch die transparente Kommunikation frühzeitig und umfassend über die Mehrkosten und den Zusatzkredit informiert wurde.

Der Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung haben aus dem Fall verschiedene Lehren gezogen. Fakt ist, dass die Ausgangslage für die politische Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse bei der Sekundarschulanlage komplex bleiben wird.

**Beitrag kantonaler Sportfonds**

Basierend auf einer im Jahr 2016 zugesicherten Beitragsverfügung hat das Sportamt des Kantons Zürich im August 2024 die Subventionszahlung aus dem kantonalen Sportfonds von Fr. 1'154'100.– geleistet. Daran partizipiert die politische Gemeinde Niederhasli mit einem Anteil von 40%.

*Schlussbemerkung*

Trotz den beträchtlichen Mehrkosten bereichert die sanierte und erweiterte Mehrzweckhalle seit ihrer Inbetriebnahme im Jahr 2018 das kommunale Sport- und Freizeitangebot. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Abrechnung zu genehmigen.

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Bauabrechnung über die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Seehalde auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2384, Mettmehasli, mit Gesamtkosten von CHF 16'664'007.85 in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 17. September 2024 geprüft. Der Anteil der politischen Gemeinde Niederhasli beträgt CHF 6'624'441.89.

*Die Bauabrechnung weist folgende Eckdaten aus:*

Bewilligter Bruttokredit gemäss Urnenabstimmung vom 16. September 2015	CHF 13'500'000.00
Baukosten gemäss Bauabrechnung vom 25. März 2024	CHF 16'664'007.85
<b>Total Kreditüberschreitung (23.43%)</b>	<b>CHF 3'164'007.85</b>

Unter Berücksichtigung der zugesicherten Kostenbeiträge von rund CHF 1'154'100.00 beträgt die Kostenüberschreitung noch ca. CHF 2'009'907.85 gegenüber dem an der Urne bewilligten Bruttokredit, d. h. ca. 14.9%.

Der Gemeinderat hat im Juli 2018 Mehrausgaben im Umfang von CHF 2'500'000.00 bewilligt (Anteil Sekundarschulpflege: CHF 1'500'000.00 / Anteil politische Gemeinde Niederhasli: CHF 1'000'000.00). Der Zusatzkredit von CHF 1'500'000.00 bzw. CHF 1'000'000.00 wurde damit begründet, dass sich während der Ausführungsphase zahlreiche Mehrkosten in verschiedenen Arbeitsgattungen (u. a. Baumeister BKP 211, Bedachung BKP 224, Starkstrominstallationen BKP 232, Spez. Dichtungen/Dämmungen BKP 225, Fassaden BKP 226, Schreiner BKP 273, Bodenbeläge BKP 281, Betriebseinrichtungen BKP 399, Umgebungsarbeiten BKP 4, Architekt BKP 591, Bauprojekt BKP 599) ergeben haben.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt aufgrund von Stichproben fest, dass die Bauabrechnung rechnerisch richtig ist.

Die finanzpolitische und finanzrechtliche Prüfung gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

- Das Vorprojekt, welches als Grundlage für den von den Stimmberechtigten am 16. September 2015 genehmigten Verpflichtungskredit diente, war in finanzieller Hinsicht ungenügend, weil unvollständig (nicht budgetierte Kosten) und ungenau (massiv zu tief budgetierte Positionen).
- Die Kosten- und Baufortschrittskontrolle erfolgte nicht durch einen professionellen Bauherrenvertreter und wurde nicht lückenlos dokumentiert.
- Die finanziellen Kompetenzen der Baukommission aus Vertretern der Sekundarschule und der politischen Gemeinde waren nicht klar definiert.
- Die Entscheidungen für Zusatzausgaben sind nicht lückenlos und nachvollziehbar dokumentiert.
- Die Bewilligung des Nachtragskredits erfolgte nicht kompetenzkonform.

Die für den Bau verantwortliche Sekundarschulpflege hat der Rechnungsprüfungskommission dargelegt und auch der Gemeinderat hat erwähnt, dass Lehren aus der Kreditüberschreitung gezogen wurden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Abnahme der Bauabrechnung über die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Seehalde in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 17. September 2024.

*Rechnungsprüfungskommission Niederhasli*  
22. Oktober 2024



