

Politische Gemeinde Niederglatt

Beleuchtender Bericht zur Gemeindeversammlung

**Mittwoch, 5. Juni 2024
20.00 Uhr
im Singsaal Eichi Niederglatt**

Traktanden

1. Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Niederglatt
2. Genehmigung Projektierungskredit Schulanlage Rietlen, Umbau und Erweiterung
3. Genehmigung Kreditabrechnung Gerstmattstrasse, Strassen- und Kanalisationssanierung und Ersatz Wasserleitung, Bereich Rietli- bis Kürzistrasse
4. Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 962'000.00, inkl. MWST, für die Sanierung der Ringstrasse und den Ersatz der Wasserleitung an der Ringstrasse
5. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung
6. Beantwortung allfälliger Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes

Aktenauflage

Die Akten liegen während den Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung, Grafschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt, 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 Niederglatt, Grafschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt, gerichtet werden, werden vom Gemeinderat schriftlich beantwortet und in der Versammlung bekannt gegeben.

Rekursmöglichkeiten

Mit Rekurs in Stimmrechtssachen kann innert 5 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, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, zu richten.

Niederglatt, 14. Mai 2024
Gemeinderat Niederglatt

Traktandum 1

Genehmigung der Jahresrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Niederglatt

Bericht und Antrag an die Gemeindeversammlung

Die Erfolgsrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Niederglatt schliesst bei Gesamtaufwendungen von Fr. 36'463'698.31 und Erträgen von Fr. 37'759'648.00 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 1'295'949.69 ab. Budgetiert war nach der Einlage von 2 Mio. Franken in die finanzpolitische Reserve, ein Ertragsüberschuss von Fr. 160'740.00. Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung 2023 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 44'113'236.50.

Die Jahresrechnung 2023 schliesst um Fr. 1'135'209.69 besser ab als budgetiert. Die Aufgabenbereiche Allgemeine Verwaltung und Bildung sowie die Bereiche Gesundheit und Soziale Sicherheit schliessen gegenüber dem Budget mit einem Mehraufwand ab, werden aber durch Minderaufwände bzw. höhere Erträge in den übrigen Bereichen ausgeglichen. Das gute Ergebnis ist mit Mehreinnahmen in den allgemeinen Gemeindesteuern, der höher ausgefallenen Gewinnausschüttung der Zürcher Kantonalbank und insbesondere der veranlagten Grundstückgewinnsteuern, welche mit knapp 1 Mio. Franken über Budget abschliessen, zu begründen.

Die Investitionsrechnung schliesst im Verwaltungsvermögen mit Nettoinvestitionen von Fr. 1'064'455.72 und im Finanzvermögen mit Nettoinvestitionen von Fr. 1'336'540.45 ab. Budgetiert waren Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 4'171'100.00. Die Gründe für diese Differenzen liegen bei Bauvorhaben, welche im Rechnungsjahr nicht umgesetzt werden konnten resp. erst im Folgejahr fertig gestellt werden, was zu Minderausgaben führt. Für die dringliche Erweiterung der Kapazitäten aufgrund der Erhöhung der Aufnahmequoten im Asylwesen konnte Mitte Jahr ein mit einer Containeranlage überbautes Grundstück erworben werden. Die Umbauarbeiten zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums sind aktuell in Ausführung.

Bei den einzelnen Aufgabenbereichen zeigen sich die folgenden Nettoergebnisse:

	Rechnung 2023 Fr.	Budget 2023 Fr.
Allgemeine Verwaltung	2'958'471.38	2'739'700.00
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	986'849.42	1'047'160.00
Bildung	8'952'632.40	8'731'700.00
Kultur, Sport und Freizeit	508'489.82	588'700.00
Gesundheit	2'542'764.93	1'830'100.00
Soziale Sicherheit	2'645'372.52	2'625'900.00
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'121'819.22	1'389'900.00
Umweltschutz und Raumordnung	227'948.09	349'300.00
Volkswirtschaft	-535'463.09	-303'700.00
Finanzen und Steuern	-20'704'834.38	-19'159'500.00
Tota Ertragsüberschuss 2023 abgerechnet	-1'295'949.69	
Total Ertragsüberschuss 2023 budgetiert		-160'740.00

Finanzieller Überblick über die Jahresrechnung:

Fr.

ERFOLGSRECHNUNG	Aufwand		36'463'698.31
	Ertrag	-	37'759'648.00
	Ertragsüberschuss		1'295'949.69
BILANZ	Finanzvermögen		42'250'761.09
	Verwaltungsvermögen		30'037'978.38
	Fremdkapital		-19'989'814.55
	Gesamtkapital (Aktivenüberschuss)		52'298'924.92
	davon Spezialfinanzierungen		-6'170'688.42
	davon Fonds im Eigenkapital		-15'000.00
	Einlage in finanzpolitische Reserve		-2'000'000.00
	Bilanzüberschuss per 31.12.2023		44'113'236.50
EIGENKAPITAL	Eigenkapital per 01.01.2023		48'604'844.76
	Davon Spezialfinanzierungen		-6'170'688.42
	Einlagen Spezialfinanzierungen		383'130.47
	Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung		1'295'949.69
	Bilanzüberschuss per 31.12.2023		44'113'236.50

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

0 Allgemeine Verwaltung

Die Rechnung des Aufgabenbereichs schliesst gegenüber Budget mit einem Mehraufwand von Fr. 218'771.38 ab. Über alle Funktionen fallen die Aufwendungen für Löhne, aufgrund der vom Regierungsrat beschlossenen Teuerungszulage von 3.5%, höher aus (im Budget waren 2.2% vorgesehen). Im Rechnungsjahr wurde ebenfalls ein neuer Stellenplan bewilligt (Bereich Hochbau, Liegenschaften und Werke). Vakante Stellen mussten mit Springereinsätzen überbrückt werden. Die allgemeine Kostensteigerung ist auch im Bereich IT (Outsourcing) und Energieversorgung (Strom und Heizkosten) spürbar.

1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Der Minderaufwand von Fr. 60'310.58 gegenüber Budget verteilt sich auf verschiedene Funktionen. Im Bereich Polizei wurde auf die Anschaffung der Videoüberwachung für Hotspots verzichtet. Die Betriebskosten an die RFO RONN sind um 30% tiefer ausgefallen als budgetiert. Merklliche Mehreinnahmen konnten durch das Ausstellen von Polizeibewilligungen, Hinausschieben der Schliessungsstunde und weiterverrechnete Feuerwehreinsätze erzielt werden.

2 Bildung

Der Bereich Bildung schliesst im Nettoergebnis um Fr. 220'932.40 schlechter ab als budgetiert. Der starke Anstieg der Anzahl Kinder macht sich insbesondere im Bereich Kindergarten (eine zusätzliche Kiga-Klasse) und höherem Gemeindeanteil der kantonalen Lohnkosten bemerkbar. Längere krankheitsbedingte Ausfälle mussten mit zusätzlichen Vikariaten überbrückt werden. Um die schulergänzende Betreuung der Kinder sicherstellen zu können, mussten im Rechnungsjahr zusätzliche Räume für Tagesstrukturen bereitgestellt werden. Für den Projektwettbewerb Neubau/Erweiterung Schulhaus Rietlen sind Kosten von Fr. 335'495.90 angefallen (Planungskredit Fr. 500'000.00).

3 Kultur, Sport und Freizeit

Der Bereich schliesst mit einem Minderaufwand von Fr. 80'210.18 gegenüber Budget ab. Im Rechnungsjahr wurde erfolgreich ein Dorffest durchgeführt. Die Kosten bewegen sich leicht unter Budget. Im Bereich Freizeit waren Fr. 50'000.00 für den Ersatz des Sonnensegels durch eine feste Bedachung beim Spielplatz vorgesehen, welche nicht umgesetzt wurde und wesentlich zum besseren Ergebnis beiträgt.

4 Gesundheit

Der Aufgabenbereich schliesst mit Fr. 712'664.93 höheren Nettokosten ab. Dies ist mit der Erhöhung der durchschnittlichen Pflegestufe und damit verbundenen, höheren Kosten für die Pflegefinanzierung und Mehraufwendungen bei privaten Spitex-Dienstleistenden sowie der Kinderspitex zu begründen. Diese Leistungen sind von der Anzahl der zu betreuenden Personen abhängig und durch die Gemeinde nicht beeinflussbar. Die Jahresrechnung des Alters- und Pflegeheims Eichi schliesst bei einem Aufwand von Fr. 4'180'262.86 und einem Ertrag von Fr. 4'628'247.30 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 447'984.44 ab (budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 8'819.00). Das bessere Ergebnis ist auf die Erhöhung der Pflegestufe sowie die Einstufung vieler Heimbewohnerinnen und -bewohner in hohe Pflegestufen zurückzuführen.

5 Soziale Sicherheit

Beim Aufwand in dieser Kostenstelle handelt es sich weitgehend um gesetzlich vorgeschriebene Ausgaben und entsprechende Einnahmen. Der Aufgabenbereich schliesst Fr. 19'472.52 schlechter ab als budgetiert. Obwohl eine Zunahme von Personen in der Asylfürsorge und der Sozialhilfe zu verzeichnen ist, konnte durch die Zusprachen von IV-Renten der Mehraufwand weitgehend kompensiert werden.

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Der Aufgabenbereich schliesst mit Minderkosten von Fr. 268'080.78 gegenüber Budget ab. Im Wesentlichen lässt sich die Abweichung mit den tieferen Abschreibungen und den gutgeschriebenen Arbeitsstunden der Werkmitarbeitenden (interne Verrechnung) aus den Spezialfinanzierungen Abfall, Abwasser und Wasser begründen. Die Abschreibungen fallen tiefer aus, da nicht alle Strassensanierungen fertig gestellt werden konnten. Im Bereich öffentlicher Verkehr werden keine Tageskarten mehr angeboten, weshalb der budgetierte Betrag von Fr. 28'000.00 nicht benötigt wurde.

7 Umweltschutz und Raumordnung

Der Nettoaufwand dieses Aufgabenbereichs schliesst um Fr. 121'351.90 besser ab als budgetiert. Die Funktionen Wasserwerk, Abwasserbeseitigung und Abfallwirtschaft gleichen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen aus, indem der jeweilige Ertrags- bzw. Aufwandüberschuss über das Spezialfinanzierungskonto ausgeglichen wird. Das Wasserwerk schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 78'142.93 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 188'100.00. Einerseits wurde die Anschaffung der Wasserzähler in der Investitionsrechnung verbucht (budgetiert in der Erfolgsrechnung), andererseits sind Unterhaltskosten für Leitungsnetze und Installationsarbeiten wesentlich tiefer ausgefallen als im Budget angenommen. Die Abwasserbeseitigung zeigt im Rechnungsjahr einen Ertragsüberschuss von Fr. 214'574.65, budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 213'200.00. Auch in dieser Funktion sind die Abschreibungen wesentlich tiefer ausgefallen, da Investitionsvorhaben nicht fertiggestellt wurden. In der Abfallwirtschaft resultiert ebenfalls ein Ertragsüberschuss von Fr. 90'412.89 (budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 14'100.00). Das Ergebnis ist im Wesentlichen auf die Minderausgaben bei der Kehrichtabfuhr sowie Mehreinnahmen bei den Kehrichtgrundgebühren zu begründen. Beim Friedhof und Bestattungswesen zeigt sich das Nettoergebnis um Fr. 73'816.06 besser. Der budgetierte Ersatz der Elektroinstallationen wurde nicht umgesetzt, was wesentlich zu den Minderkosten beiträgt. Auch Verbrauchsmaterial und die Unterhaltskosten wurden im Budget zu hoch geschätzt.

8 Volkswirtschaft

Der Aufgabenbereich weist gegenüber dem Budget ein um Fr. 231'763.09 besseres Nettoergebnis aus. Die erhaltene Gewinnbeteiligung der Zürcher Kantonalbank fällt um Fr. 155'380.35 höher aus als budgetiert. Die Ausgleichsvergütung der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich beträgt Fr. 83'003.00 und war im Budget nicht berücksichtigt. In den übrigen Funktionen sind für die Minderaufwendungen vor allem tiefere Unterhaltskosten massgebend.

9 Finanzen und Steuern

Das Nettoergebnis in diesem Aufgabenbereich zeigt sich um Fr. 410'124.69 besser als budgetiert. Bei den allgemeinen Gemeindesteuern konnten Mehreinnahmen von rund Fr. 900'000.00 verbucht werden. Dieser Mehrertrag ergibt sich insbesondere durch die Einkommenssteuern der natürlichen Personen. Bei den Grundstückgewinnsteuern belief sich der budgetierte Betrag auf Fr. 4.5 Mio. (Vorjahre jeweils Fr. 1.5 Mio.). Dennoch konnte ein Mehrertrag von knapp Fr. 1 Mio. verbucht werden. Die eigene Steuerkraft hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht merklich erhöht und liegt weiterhin unter dem geschätzten Kantonsmittel, weshalb mit einem um rund Fr. 300'000.00 höheren Ressourcenzuschuss, basierend auf dem Rechnungsergebnis 2024, zu rechnen ist. Die effektive Zahlung erfolgt erst im Jahr 2025. In der Funktion Zinsen fällt das Nettoergebnis um Fr. 175'800.00 schlechter aus als budgetiert. Einerseits wurde für die interne Verzinsung der Zinssatz von 0.32 auf 2.00% angehoben, andererseits musste Anfang Rechnungsjahr Fremdkapital aufgenommen werden, weshalb die Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Budget höher ausfällt.

Erläuterungen zur Investitionsrechnung

0 Allgemeine Verwaltung

Der geplante Umbau im Gemeindehaus wurde zurückgestellt. Im Folgejahr sollen interne Massnahmen, wie Schalteroptimierungen vorgenommen werden. Im Zentrum Eichi verzögert sich der Heizungsersatz ins Folgejahr.

1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Das neue Verkehrsgruppenfahrzeug, dessen Auslieferung sich im Jahr 2022 verzögerte, konnte nun angeschafft werden. Der Scheibenstand und das Magazin bei den Feldschützen wird vorerst nicht umgesetzt. Im Bereich Zivilschutz wurde das Personentransportfahrzeug für die ZSO RONN nicht angeschafft.

2 Bildung

Am 02.12.2022 hat die Gemeindeversammlung für die Erweiterung / Neubau des Schulhauses Rietlen einem Kredit von Fr. 500'000.00 zugestimmt. In der 1. Phase sind insbesondere Kosten für den Projektwettbewerb (Architekturwettbewerb) angefallen, welche nicht aktiviert und in der Erfolgsrechnung (Konto 2170.3131.00) verbucht wurden.

4 Gesundheit

Für das im Jahr 2017 gewährte Darlehen an die Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse von Fr. 400'000.00 ist im Rechnungsjahr 2023 die erste Rückzahlungsrate eingegangen. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt jährlich bis ins Jahr 2026.

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Die Nettoinvestitionen in diesem Aufgabenbereich sind gut Fr. 274'000.00 tiefer ausgefallen als budgetiert. Im Wesentlichen kann dies damit begründet werden, dass die Kosten von Fr. 20'000.00 für die Verkehrsberuhigung / Langsamverkehr in der Erfolgsrechnung verbucht wurden (< Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000.00). Mit der Realisierung des Werkgebäudes beim alten Gemeindehaus (Container) wurde begonnen, der Bau konnte aber im Rechnungsjahr noch nicht fertig gestellt werden.

7 Umweltschutz und Raumordnung

In diesem Aufgabenbereich liegen die Nettoinvestitionen um gut Fr. 1'600'000.00 unter dem Budgetbetrag. Hauptsächlich sind Bauarbeiten, deren Abschluss im Jahr 2023 geplant war, nicht abgeschlossen worden. Unter anderem ist der Rückbau des Grundwasserpumpwerks, welches in Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung in Notlagen steht, in Verzug. Auch die Verbindungsleitung Höri-Niederglatt und der Leitungersatz an der Grossgasse sind noch nicht so weit fortgeschritten wie zur Budgetphase angenommen wurde. Hingegen sind private Bauvorhaben, mit deren Fertigstellung im Jahr 2022 gerechnet wurde, abgeschlossen worden, was sich in den Anschlussgebühren bemerkbar macht.

9 Finanzvermögen

Mit der erneuten Erhöhung des Unterbringungskontingents per 01.06.2023 im Asylwesen reichten die bestehenden Kapazitäten der Gemeinde Niederglatt nicht mehr aus und es brauchte kurzfristig Kapazitäten von rund 30 Plätzen. Für den dringend benötigten Wohnraum konnte ein mit einer Containeranlage überbautes Grundstück erworben werden. Die Container werden zu Wohnräumen umgebaut und der Abteilung Soziales und Gesundheit zur Nutzung vermietet.

Im Bereich Feuerwehr wurde durch den Verkauf eines alten Feuerwehrfahrzeuges ein Gewinn von Fr. 15'000.00 realisiert.

Die Übersichten zur Jahresrechnung 2023 sind auf den folgenden Seiten zu finden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnung 2023 an seiner Sitzung vom 02.04.2024 mit folgenden Eckdaten genehmigt:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	Fr. 36'463'698.31
	Gesamtertrag	Fr. 37'759'648.00
	Ertragsüberschuss zugunsten Bilanzüberschuss	Fr. 1'295'949.69
Investitionsrechnung	Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr. 2'605'070.92
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr. 1'540'615.20
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr. 1'064'455.72
	Ausgaben Finanzvermögen	Fr. 1'351'540.45
	Einnahmen Finanzvermögen	Fr. 15'000.00
		Fr. 1'336'540.45
Bilanzsumme		Fr. 72'288'739.47

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Jahresrechnung und die Sonderrechnung 2023 mit einem Ertragsüberschuss in der Erfolgsrechnung von Fr. 1'295'949.69 zugunsten des Bilanzüberschusses und Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen von Fr. 1'064'455.72, sowie Nettoinvestitionen im Finanzvermögen von Fr. 1'336'540.45 wird genehmigt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2023 und die Sonderrechnung 2023 der Politischen Gemeinde Niederglatt zur Annahme.

Finanzierung

Finanzierung	Gesamthaushalt		Allgemeiner Haushalt		Eigenwirtschaftsbetriebe	
	Rechnung	Budget	Rechnung	Budget	Rechnung	Budget
+ Ertragsüberschuss	1'295'949.69	160'740.00	1'295'949.69	160'740.00	-	-
- Aufwandüberschuss	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-
+ Betriebsgewinne Eigenwirtschaftsbetriebe (Einlagen in Spezialfinanzierung)	-	-	-	-	383'130.47	0.00
- Betriebsverluste Eigenwirtschaftsbetriebe (Entnahmen aus Spezialfinanzierung)	-	-	-	-	0.00	415'400.00
+ Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'828'866.09	2'383'300.00	1'526'294.85	1'730'300.00	302'571.24	653'000.00
- Ertrag aus Aufwertungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	383'130.47	800.00	0.00	800.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	3'715.45	421'400.00	3'715.45	6'000.00	0.00	0.00
+ Einlagen in das Eigenkapital	2'015'000.00	2'000'000.00	2'015'000.00	2'000'000.00	0.00	0.00
- Entnahmen aus dem Eigenkapital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Selbstfinanzierung	5'519'230.80	4'123'440.00	4'833'529.09	3'885'840.00	685'701.71	237'600.00
./. Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	1'064'455.72	4'171'100.00	1'559'413.14	2'467'100.00	-494'957.42	1'704'000.00
Finanzierungsüberschuss (+) / Finanzierungsfehlbetrag (-)	4'454'775.08	-47'660.00	3'274'115.95	1'418'740.00	1'180'659.13	-1'466'400.00
Selbstfinanzierungsgrad (in %)	519%	99%	310%	158%	-139%	14%
Selbstfinanzierung: 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.						Richtwerte
Selbstfinanzierungsgrad: 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.						> 100 % ideal 80 - 100 % gut bis vertretbar 50 - 80 % problematisch 0 - 50 % ungenügend

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
30	Personalaufwand	9'191'584.36	8'673'360.00	8'159'540.27
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	5'751'176.08	5'867'200.00	5'550'685.54
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'787'410.55	2'201'100.00	1'932'023.57
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen und Fonds	398'130.47	800.00	1'345'626.69
36	Transferaufwand	16'398'362.14	14'432'600.00	17'360'879.96
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	19'200.00
	Total betrieblicher Aufwand	33'526'663.60	31'175'060.00	34'367'956.03
		0.00		
40	Fiskalertrag	16'494'213.00	14'611'400.00	12'723'683.77
41	Regalien und Konzessionen	1'011.90	7'700.00	5'716.45
42	Entgelte	6'496'139.44	5'877'100.00	6'272'430.53
43	Übrige Erträge	56'029.50	12'500.00	15'796.35
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen und Fonds	3'715.45	421'400.00	82'649.76
46	Transferertrag	13'634'486.07	12'212'800.00	15'740'110.69
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0.00	19'200.00
	Total betrieblicher Ertrag	36'685'595.36	33'142'900.00	34'859'587.55
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	3'158'931.76	1'967'840.00	491'631.52
34	Finanzaufwand	149'509.92	45'500.00	55'690.06
44	Finanzertrag	286'527.85	238'400.00	294'321.65
	Ergebnis aus Finanzierung	137'017.93	192'900.00	238'631.59
Operatives Ergebnis		3'295'949.69	2'160'740.00	730'263.11
38	Ausserordentlicher Aufwand	2'000'000.00	2'000'000.00	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis		-2'000'000.00	-2'000'000.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung		1'295'949.69	160'740.00	730'263.11
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandsüberschuss (-)				
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	787'524.79	810'800.00	283'935.95
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	787'524.79	810'000.00	283'935.95
	Total Aufwand	36'463'698.31	34'031'360.00	34'707'582.04
	Total Ertrag	37'759'648.00	34'191'300.00	35'437'845.15

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
50	Sachanlagen	2'549'379.47	4'390'000.00	2'957'369.31
51	Investitionsausgaben auf Rechnung Dritter	0.00	0.00	0.00
52	Immaterielle Anlagen	19'977.45	35'000.00	29'608.29
54	Darlehen	0.00	0.00	3'311'660.75
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	35'714.00	35'700.00	850'843.69
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	10'400.00	0.00
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionsausgaben		2'605'070.92	4'471'100.00	7'149'482.04
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
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	1'440'615.20	300'000.00	270'941.22
64	Rückzahlung von Darlehen	100'000.00	0.00	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen in der Finanzvermögen	0.00	0.00	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0.00	3'141'075.62
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	0.00	0.00	0.00
Total Investitionseinnahmen		1'540'615.20	300'000.00	3'412'016.84
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		2'605'070.92	4'471'100.00	7'149'482.04
Total Investitionseinnahmen		1'540'615.20	300'000.00	3'412'016.84
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		-1'064'455.72	-4'171'100.00	-3'737'465.20
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Investitionsrechnung FV, Sachgruppen		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
70	Investitionen in Sach- und immaterielle Anlagen	1'336'540.45	0.00	0.00
72	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten von Sach- immateriellen Anlagen	0.00	0.00	0.00
75	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
77	Übertragung von realisierten Gewinnen aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	15'000.00	0.00	0.00
Total Ausgaben		1'351'540.45	0.00	0.00
80	Verkauf von Sach- und immateriellen Anlagen	15'000.00	0.00	0.00
82	Beiträge Dritter für Sach- und immaterielle Anlagen	0.00	0.00	0.00
85	Übertragung von Sach- und immateriellen Anlagen ins Verwaltungsvermögen	0.00	0.00	0.00
87	Übertragung von realisierten Verlusten aus Sach- und immateriellen Anlagen in die Erfolgsrechnung	0.00	0.00	0.00
Total Einnahmen		15'000.00	0.00	0.00
Investitionen Finanzvermögen				
Total Ausgaben		1'351'540.45	0.00	0.00
Total Einnahmen		15'000.00	0.00	0.00
Nettoinvestitionen Finanzvermögen		-1'336'540.45	0.00	0.00
Ausgabenüberschuss (-) / Einnahmenüberschuss (+)				

Bilanz

Aktiven		01.01.2023	31.12.2023
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		
101	Forderungen	4'907'008.33	10'278'059.87
102	Kurzfristige Finanzanlagen	5'781'116.40	6'153'923.90
		0.00	0.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	21'724'430.02	15'858'782.97
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	125'369.19	95'052.75
	Umlaufvermögen	32'537'923.94	32'385'819.49
107	Langfristige Finanzanlagen	68'652.15	68'652.15
108	Sach- und immaterielle Anlagen FV	8'459'749.00	9'796'289.45
	Anlagevermögen Finanzvermögen*	8'528'401.15	9'864'941.60
Total Finanzvermögen		41'066'325.09	42'250'761.09
140	Sachanlagen VV	23'171'442.00	22'492'795.72
142	Immaterielle Anlagen	88'965.00	108'942.45
144	Darlehen	3'720'660.75	3'620'660.75
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	2'577'085.72	2'612'799.72
146	Investitionsbeiträge	1'244'235.28	1'202'779.74
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	30'802'388.75	30'037'978.38
Total Verwaltungsvermögen		30'802'388.75	30'037'978.38
Total Aktiven		71'868'713.84	72'288'739.47
* Total Anlagevermögen		39'330'789.90	39'902'919.98

Bilanz

Passiven		01.01.2023	31.12.2023
200	Laufende Verbindlichkeiten	10'072'094.45	8'602'370.31
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'000'000.00	0.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	1'101'956.33	1'333'691.39
205	Kurzfristige Rückstellungen	5'168'931.90	2'075'309.90
	Kurzfristiges Fremdkapital	18'342'982.68	12'011'371.60
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	6'000'000.00
208	Langfristige Rückstellungen	4'813'128.00	1'874'400.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	107'758.40	104'042.95
	Langfristiges Fremdkapital	4'920'886.40	7'978'442.95
	Total Fremdkapital	23'263'869.08	19'989'814.55
290	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	5'787'557.95	6'170'688.42
291	Fonds im Eigenkapital	0.00	15'000.00
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293	Vorfinanzierungen	0.00	0.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	5'787'557.95	6'185'688.42
294	Finanzpolitische Reserve	0.00	2'000'000.00
296	Marktwertreserve auf Finanzinstrumenten	0.00	0.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	42'817'286.81	44'113'236.50
	Zweckfreies Eigenkapital	42'817'286.81	46'113'236.50
	Total Eigenkapital	48'604'844.76	52'298'924.92
	Total Passiven	71'868'713.84	72'288'739.47

Traktandum 2

Genehmigung Projektierungskredit Schulanlage Rietlen, Umbau und Erweiterung

Bericht und Antrag an die Gemeindeversammlung

Ausgangslage

Die Schulanlage Rietlen (Parzelle Kat.-Nr. 1589) besteht aus verschiedenen Schulhäusern mit den Bezeichnungen Rietlen 1 bis 6. Die Schulanlage befindet sich an zentraler Lage in der Gemeinde Niederglatt. Die Schulhäuser Rietlen 1 und 3 wurden im Jahr 1957, Rietlen 2 im Jahr 1965 erstellt und Rietlen 4 im Jahr 2014 umfassend erneuert. Das Schulgebäude Rietlen 5 wurde im Jahr 1999 und das Schulhaus Rietlen 6 im Jahr 2003 gebaut.



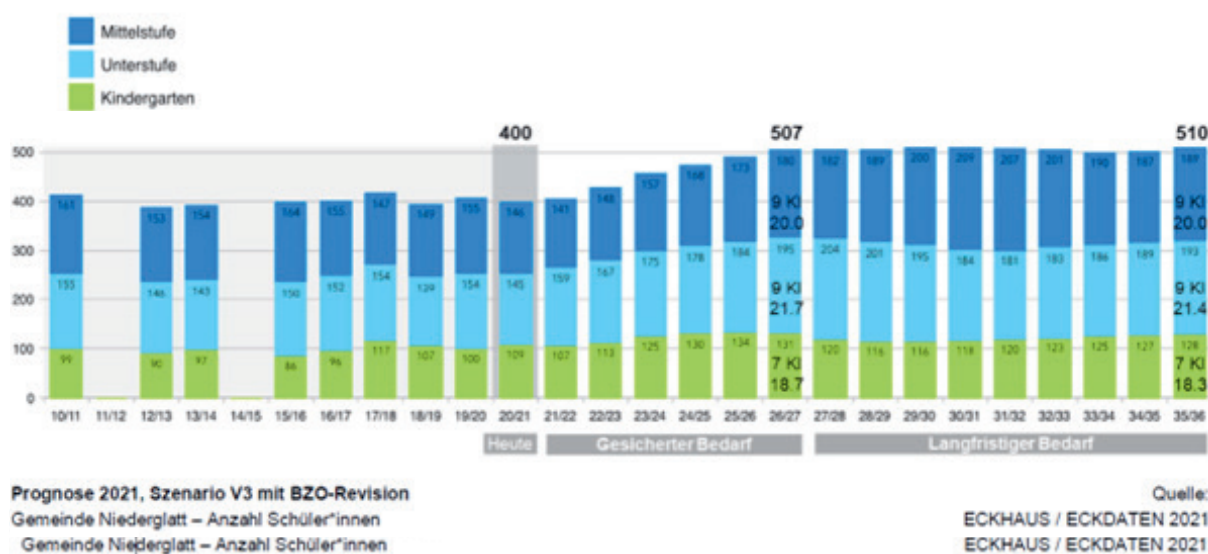
Schulanlage Rietlen Niederglatt
Planungsperimeter

Quelle: GIS Kanton Zürich

1	Rietlen 1	4	Rietlen 4 mit Singsaal / Mehrzwecksaal
2	Rietlen 2 mit Turnhalle und Hort	5	Rietlen 5
3	Rietlen 1	6	Rietlen 6 mit TTG

Die Schulpflege beauftragte im Jahr 2020 das Büro Basler & Hofmann AG, die Schulraumentwicklung der Primarschule Niederglatt zu analysieren. Die Analyse sollte aufzeigen, mit wieviel zusätzlichen Kindern in Zukunft zu rechnen ist und welche baulichen Massnahmen daraus erwachsen werden.

Der Schlussbericht vom 30.08.2021 zur Schulraumentwicklung bestätigt, dass das längerfristige Wachstum der Gemeinde einhergeht mit einer höheren Schülerzahl. Als Ergebnis der verschiedenen untersuchten Parameter wurde in der Studie aufgezeigt, dass die Zahl der Schülerinnen und Schüler von 400 im Jahr 2020/21 bis zum Schuljahr 2026/27 auf rund 500 steigen wird. Diese Entwicklungsprognose bestätigte sich. Bereits im Schuljahr 2022/23 wurden in Niederglatt 112 Kinder in 6 Kindergartenklassen und 308 Kinder in 16 Primarschulklassen unterrichtet.



Wird die Wohnbaukapazität der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) mitberücksichtigt, erhöht sich nach dem Bericht die prognostizierte Zahl der Schüler und Schülerinnen. Die Steigerung zeigt sich vor allem im längerfristigen Bereich deutlich.

Das Wachstum der Anzahl Schülerinnen und Schüler erreicht bei beiden Szenarien der Studie eine Spitze um das Schuljahr 2026/27. Danach fällt die Zahl bei Szenario V2 leicht, oder stagniert bei Szenario V3 (siehe obere Abbildungen). Dieses Wachstum basierte auf der Annahme, dass die damals bereits bewilligten oder geplanten Wohnbauprojekte auch realisiert werden.

In den vergangenen drei Jahren, also nach Erarbeitung der Studie, hat sich gezeigt, dass auch ohne Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eher von Szenario 3 ausgegangen werden muss. Es ist festzustellen, dass auch ohne Revision der Bau- und Zonenordnung die bauliche Verdichtung in allen bestehenden Wohnzonen voranschreitet.

Entwicklung Klassenzahlen

Die nachfolgende Auswertung zeigt die Entwicklung der Anzahl Klassen für die Kindergarten- und die Primarstufe. Dabei wurden die Anzahl SchülerInnen durch die definierten Zielwerte für Klassengrößen dividiert. Die Wachstumsprognose bis zum Schuljahr 2035/36 wurde in der Studie in Varianten, je nach Geburtenzenarien ausgewiesen, wobei das erhöhte Klassenwachstum dem Geburtenzenario "Hoch" entspricht.

Zeitpunkt Prognose (Schuljahr)	Szenario V2 ohne BZO-Revision		Szenario V3 mit BZO-Revision	
	Kindergarten	Primarschule	Kindergarten	Primarschule
SJ 2020/21	5	14	-	-
PS Rietlen 1 - 6	7 MS / 7 US			
KG Altes Schulhaus	2			
KG Gärtli	2			
KG Guet	1			
SJ 2026/27	6 – 7*	18	7	18
SJ 2035/36	6	18	7	18
SJ 2035/36 Geburtenszenario Hoch	7	19	7 - 8	20 - 21

* SJ 2026/27 mit Spitze 7 Klassen

Erwartungsgemäss zeigt die Entwicklung der Anzahl Klassen einen ähnlichen Verlauf wie bei den Anzahl Schülerinnen und Schüler, zumal das kantonale Volksschulamt gesetzliche Vorgaben zu minimalen und maximalen Klassengrössen macht. Nach einer Steigerung bis zum Schuljahr 2026/27 um rund vier Primarklassen und eine Kindergartenklasse, pendelt sich die Zahl bis zum Schuljahr 2035/36 auf diesem Niveau mittelfristig ein. Dabei fällt auf, dass die Primarschule unabhängig vom betrachteten Wohnbauszenario auf rund 18 Klassen anwächst. Der Grund hierfür liegt bei der durchschnittlichen Jahrgangsgrösse. Beim Szenario V2 liegt diese bei 56 bis 65 Schulkindern, beim Szenario V3, aufgrund der höheren Wohnbaukapazität, bei 60 bis 66 Schulkindern.

Die Bildung von jeweils drei Klassen pro Jahrgang ist aufgrund der kantonalen Vorgaben zu den maximalen Klassengrössen unumgänglich. Bei acht Jahrgängen (Kindergarten- und Primarstufe), bilden sich somit sechs Kindergarten- und 18 Primarklassen. Wenn gemäss der Prognose das «Geburtenszenario Hoch» eintreffen sollte, wächst die Klassenzahl gar auf 7 bis 8 Kindergartenklassen beziehungsweise 19 bis 21 Primarklassen.

Instandsetzungsbedarf der Schulanlage Rietlen

Der Bericht von Basler & Hofmann AG zeigt weiter auf, wie sich der bauliche Zustand der untersuchten Kindergärten und Schulgebäude zwischen 2021 und 2031 verändern wird. Der aktuelle Zustand der untersuchten Liegenschaften kann, trotz unterschiedlichem Alter und unterschiedlichen Bauweisen, als gut bezeichnet werden. Die Gebäude sind fachgerecht unterhalten worden. Ausserdem wurden die erforderlichen Instandsetzungen mehrheitlich getätigt, oder es entstanden in jüngster Zeit bauliche Erweiterungen. Somit besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Die Analyse der Schulliegenschaften zeigt jedoch auch auf, dass im Zeitraum bis 2031 weitere Investitionen notwendig werden, um den aktuellen Zustand zu erhalten. Für das Schulhaus Rietlen 6 empfahl das Büro Basler & Hofmann AG bereits im Jahr 2021 eine Instandsetzungsstrategie zu entwickeln, da der Zustand dieses Gebäudes nur noch knapp genügt. Auch das Rietlen 5 weist für die kommenden Jahre baulichen Handlungsbedarf im Bereich Innenausbau und der sanitären Anlagen aus.

Bedarfssteigerung bei den Tagesstrukturen

Für die Betreuung von Kindern bestehen gesetzliche Vorgaben zum Flächenbedarf pro Kind. Die bestehenden Flächen der Tagesstrukturen sind für die Zukunft nicht ausreichend. Zudem besteht keine räumliche Abtrennung für die Bildung von Betreuungsgruppen. Die gegenwärtigen Haupt-Räumlichkeiten der Tagesstrukturen befinden

sich an zentraler Lage auf der Schulanlage und sind durch eine schlechte Raumakustik beeinträchtigt, welche zur Verbesserung der Situation grössere bauliche Massnahmen erfordern.

Die Anzahl betreuter Kinder in den Tagesstrukturen ist über die letzten Jahre deutlich angestiegen. Das Wachstum liegt gar über demjenigen der Anzahl Kinder im Primarschulalter. Durch die demografische Entwicklung, den Fachkräftemangel und gesellschaftliche Entwicklungen muss davon ausgegangen werden, dass der Bedarf für ein Betreuungsangebot weiter steigen wird. Daher mussten seit dem Schuljahr 2023/24 zu gewissen Tageszeiten einzelne Gruppen in der anliegenden unterirdischen Zivilschutz-Sanitäts-Hilfsstelle betreut werden. Dieser Zustand ist nur als Übergangslösung tragbar.

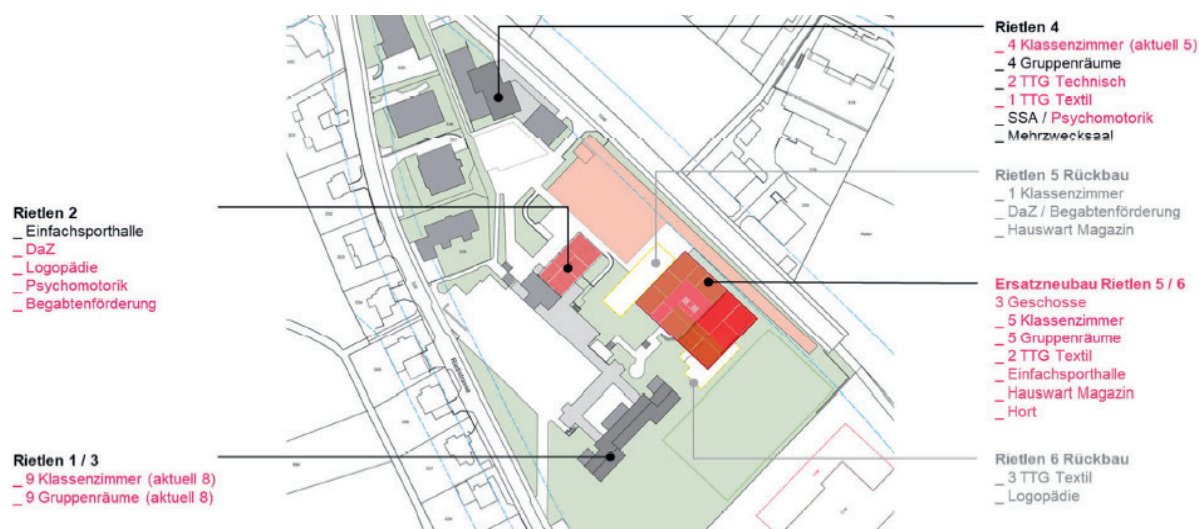
Schlussfolgerungen und Lösungsstrategie

Bei insgesamt 18 künftigen Primarschulklassen fehlen mit dem aktuellen Angebot rund sechs Gruppenräume, sowie zwei Klassenzimmer. Bereits heute sind die Räumlichkeiten knapp. Im Rietlen 5 wird beispielsweise heute eine Garderobe behelfsmässig als Gruppenraum eingesetzt. Gestützt auf die Einwohnerstatistik von Anfang 2024 ist bereits ab dem Schuljahr 2025/26 mit zusätzlichen räumlichen Engpässen zu rechnen.

Das Schulhaus Rietlen 6 weist mittelfristig einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Zudem wurde aufgrund der Berechnungen von Basler & Hofmann AG angenommen, dass die Tagesstrukturen, welche aktuell im Schulhaus Rietlen 2 platziert sind, mit einer Nachfragesteigerung von 20% um das Schuljahr 2026/27 an Kapazitätsgrenzen stösst. Diese Nachfragesteigerung ist wie dargelegt bereits früher eingetreten, so dass kurzfristig räumliche Erweiterungsmöglichkeiten ohne Tageslicht realisiert werden mussten.

Auch die freien Kapazitäten der Turnhallen im Sekundarschulhaus Eichi werden schwinden, da auch die Sekundarschule in den nächsten Jahren um rund zwei Klassen wachsen wird. Der Gesetzgeber definiert drei Wochenlektionen Sport für jedes Kind. Der Bedarf einer weiteren Turnhalle in Niederglatt ist daher ausgewiesen. Für den Raumbedarf einer neuen Halle werden die Standardabmessungen vom Typ "Einfachhalle" des Bundesamtes für Sport BASPO mit 450 m² und zugehörigen Garderoben und Geräteraum zugrunde gelegt.

Eine Begleitgruppe hat aufgrund der Erkenntnisse verschiedenste Grundstrategien für die Entwicklung der Schulanlage Rietlen in Varianten diskutiert. Eine Nutzwertanalyse hat ergeben, dass ein Rückbau von Rietlen 5 und 6 und Erstellung eines dreigeschossigen Ersatzneubaus am meisten Vorteile bringt.



Entwicklungskonzept Schulanlage Rietlen, Niederglatt
Variante 2, Ersatzneubau Rietlen 5 und 6

Quelle: Basler & Hofmann

Wettbewerb und Siegerprojekt

Seit dem 01.07.2022 ist die Gemeinde Niederglatt eine Einheitsgemeinde und der Bildungsbereich ist Teil der politischen Gemeinde Niederglatt. Basierend auf den von der Primarschulpflege erarbeiteten Studien und der daraus resultierenden Vorgehensweise stimmte der Gemeinderat mit Beschluss vom 05.09.2022 der Durchführung eines anonymen Architekturwettbewerbs im offenen Verfahren für die Erweiterung resp. den Neubau des Schulhauses Rietlen zu. Den erforderlichen Planungskredit in der Höhe von Fr. 500'000.00 bewilligte die Gemeindeversammlung am 02.12.2022.

Der Architekturwettbewerb wurde zwischen dem 23.06. und 10.11.2023 durchgeführt. Anlässlich der Jurierung vom 05./06.12.2023 ging das Projekt "SETERRA" von Dominik Herzog AG, Binzstr. 23, 8045 Zürich und Haag Landschaftsarchitektur GmbH, Räfelstr. 11, 8045 Zürich als Siegerprojekt hervor. Das Preisgericht verabschiedete daraufhin ihren Bericht datiert vom 20.12.2023 zu Händen des Gemeinderates. Am 08.01.2024 stimmte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2/2024 dem Siegerprojekt zu.

Das Projekt „SETERRA“ überzeugt durch seine differenzierte Einfügung in die bestehende Schulanlage. Durch die geschickte Nutzung der Hanglage und Ausrichtungen werden spezifische Qualitäten für die unterschiedlichen Nutzungseinheiten im Gebäude geschaffen. Damit wird die Schulanlage Rietlen als Gesamtanlage sowohl städtebaulich, architektonisch wie auch betrieblich überzeugend erweitert.



Im Terrain halb versenkt und dadurch natürlich belichtet von der Nordseite befindet sich die Turnhalle mit separatem Zugang von der Westseite. Eine Galerie mit Sicht in die darunter liegende Turnhalle dient als Erschliessung und Zuschauerbereich. Darüber ist das Geschoss für die Nutzungen der Tagesstrukturen angeordnet, erschlossen über einen Zugang vom Zentrum der Anlage und einer vorgelagerten Pergola an der Südwestfassade.

Über den Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen befinden sich die Schulräume mit den fünf geforderten Klassenzimmern und Gruppenräumen. Je zwei Gruppenräume sind nebeneinander angeordnet und können nach Bedarf zu einem Raum verbunden werden. An diesen Stellen des Korridors verbreitert sich die Erschliessung und ermöglicht Lernbereiche ausserhalb der Klassenzimmer. In den schmalen Korridorbereichen sind die Garderoben der Klassenzimmer, jeweils den Wänden entlang, angeordnet.

Im Zuge des Architekturwettbewerbs wurde eine Grobkostenschätzung für das Siegerprojekt erstellt. Dabei wurden für den Neubau Kosten im Umfang von Fr. 18,7 Mio. ausgewiesen. Je nach Beschaffenheit des Untergrundes ist mit zusätzlichen Kosten zu rechnen, zumal beispielsweise Pfählungen in der Kostenschätzung nicht enthalten sind. Die Projektierungsphase wird dazu die notwendige Klarheit schaffen. Für den Umbau des Rietlen 2 werden Kosten

von Fr. 950'000.00 geschätzt. Dieser Betrag ist insbesondere von der Eingriffstiefe abhängig. In den ausgewiesenen Grobkostenschätzungen nicht enthalten sind Möblierungen, Klassenzimmerausstattungen, sowie Anschaffungen von ICT-Komponenten.

Durch den Rückbau von Rietlen 5 und 6 während der Bauphase müssen zudem diese Nutzflächen mittels Provisorien kompensiert werden. Für die Erstellung der notwendigen Provisorien liegen Richtangebote im Umfang von Fr. 1,8 Mio. vor. Sollte sich zeigen, dass die Schülerzahlen zeitnaher und stärker zulegen als angenommen, sind weitere Provisorien notwendig. Solche wachstumsbedingten zusätzlichen Provisorien sind aufgrund deren Gebundenheit separat zu bewilligen und nicht Gegenstand des vorliegenden Projektierungskredites.

Mit dem Neubau wird gesamthaft eine Hauptnutzfläche von 2'133 m² realisiert. Mit den Schulgebäuden Rietlen 5 und 6 entfällt eine Hauptnutzfläche von 643 m². Der Nettozuwachs steigt damit um rund 1'500 m². Der gewonnene Schulraum kann das prognostizierte mittelfristige Wachstum der Primarschule Niederglatt abdecken. Der Architekturvorschlag bietet zudem die Möglichkeit, den Neubau um ein weiteres Stockwerk zu erweitern. Ein zusätzliches Geschoss wäre denn auch nach Maßgabe der Bau- und Zonenordnung erlaubt.

Projektierungskredit

Das für den nächsten Schritt submissionsrechtlich erforderliche Planerwahl-Verfahren läuft bereits und wird im April/ Mai 2024 mit der Wahl der jeweiligen Fachplaner-Büros abgeschlossen. Unter Vorbehalt der Genehmigung des Projektierungskredits durch die Gemeindeversammlung ist somit die nächste Projektphase bereits gestartet.

Im Rahmen der Projektierung wird das vorgeschlagene Raumprogramm gestützt auf die aktuelle Bevölkerungsstatistik, sowie den Wachstumsprognosen auf der Kindergarten- und der Primarstufe erneut kritisch überprüft und falls notwendig angepasst.

Mit dem Projektierungskredit werden das Vorprojekt (Kostenschätzung +/-15), das Bauprojekt (Kostenvoranschlag +/-10%) und die Unterlagen für die Baubewilligung erarbeitet. Das im Kredit enthaltene Architektenhonorar umfasst ca. 32% des gesamten Honorars. Aufgrund der erwähnten Ausschreibungen setzt sich der Projektierungsantrag wie folgt zusammen:

Gewerke	Projektierung (exkl. MWST)		Projektierung (inkl. MWST)	
BKP 291 Architekt/Baumanagement	Fr.	976'769.00	Fr.	1'055'887.29
BKP 292 Bauingenieur inkl. Holzbau	Fr.	73'440.00	Fr.	79'388.64
BKP 293 Elektroplaner	Fr.	57'930.53	Fr.	62'622.90
BKP 293 Lichtplaner	Fr.	20'000.00	Fr.	21'620.00
BKP 294 HKL-Planer inkl. HKLSE-Koordination	Fr.	113'243.72	Fr.	122'416.46
BKP 295 Sanitär-Planer-Leistungen	Fr.	61'831.55	Fr.	66'839.91
BKP 296 Landschaftsarchitekt	Fr.	60'735.00	Fr.	65'654.54
BKP 297.0 Geometer	Fr.	20'000.00	Fr.	21'620.00
BKP 297.1 Geologe, Geotechniker	Fr.	20'000.00	Fr.	21'620.00
BKP 297.3/297.4 Bauphysiker/Akustiker	Fr.	63'284.58	Fr.	68'410.63
BKP 297.6 MRLS-Spezialist & PV-Anlage-Planer	Fr.	40'000.00	Fr.	43'240.00
BKP 298.2 Bauökonom (2. Meinung)	Fr.	20'000.00	Fr.	21'620.00
BKP 298.5 Brandschutz	Fr.	20'000.00	Fr.	21'620.00
BKP 298.6 Schulhaus-Spezialist	Fr.	20'000.00	Fr.	21'620.00

BKP 298.8 Bauherrenvertretung	Fr.	117'936.00	Fr.	127'488.82
BKP 524 Nebenkosten 2% (Plot-/Druckkosten)	Fr.	34'103.41	Fr.	36'865.78
BKP 566 Informationsanlässe, Dokumentationen	Fr.	20'000.00	Fr.	21'620.00
BKP 600 Unvorhergesehenes (5%)	Fr.	86'963.69	Fr.	94'007.75
Total exkl./inkl. MWST	Fr.	1'826'237.48	Fr.	1'974'162.71
gerundet inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/-15%)			Fr.	1'974'200.00

Nächste Schritte

Basierend auf dem Projektierungskredit soll der Baukredit zuhanden der Volksabstimmung im September 2025 ausgearbeitet werden. Der Terminplan sieht im Detail wie folgt aus:

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Projektierungskredit an Gemeindeversammlung | 05. Juni 2024 |
| 2. Erarbeitung Vorprojekt | ab Juni bis November 2024 |
| 3. Antrag Baukredit an Gemeinderat | Januar 2025 |
| 4. Urne / Volksentscheid | September 2025 |
| 5. Bauprojekt/Baueingabe | Januar 2025 bis April 2026 |
| 6. Ausschreibung/Ausführung | Oktober 2025 bis Juli 2028 |
| 7. Übergabe an Betrieb | Ende Juli 2028 |

Erwägungen

Der Ausbau des Schulhauses Rietlen ist aufgrund der stetig steigenden Schülerzahlen unumgänglich. Das aus dem Architekturwettbewerb obsiegende Projekt zeigt eine architektonisch und betrieblich optimale Lösung. Die geschätzten Gesamtkosten des Projektes sind mit Sicht auf den Finanzhaushalt der Gemeinde tragbar. Die Realisierung der Schulraumerweiterung bedarf jedoch einer klaren Prioritätensetzung von Investitionsvorhaben aller weiteren Ressorts. Um den geschätzten Kostenrahmen der Schulraumerweiterung einzuhalten, ist zudem bereits bei der Planung des Projekts auf die Berücksichtigung von Wunschbedarf zu verzichten und der Fokus auf den ausgewiesenen Raumbedarf zu legen.

Die Planung des Projekts bis zur Urnenabstimmung wird über den Projektierungskredit finanziert. Mittels Fachplaner-Ausschreibungen werden darin pro Arbeitsgattung die geeignetsten Büros im Rahmen der submissionsrechtlichen Grundlagen eruiert.

In Anwendung von Art. 16 Ziffer 4. der Gemeindeordnung (GO) ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung von einmaligen Ausgaben bis Fr. 2'000'000.00 zuständig. Der Gemeindeversammlung wird zudem beantragt, dem Gemeinderat innerhalb des Projektierungskredites die Vergabekompetenz an die einzelnen Fachplaner zu übertragen.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) wird eingeladen, den Verpflichtungskredit auf die direkte finanzielle Auswirkung des Gemeindehaushaltes zu prüfen. Gemäss Art. 47 GO und i. V. m. dem Handbuch für die Rechnungsprüfungskommissionen der Zürcher Gemeinden verfügt die RPK über eine Prüffrist von 30 Tagen.

Aktenverzeichnis

- Schlussbericht Phase 1.1, Analyse, Basler & Hofmann, vom 30.08.2021
- Schlussbericht Phase 1.2, Grundlagen für den Planungskredit, Basler & Hofmann, vom 13.09.2022
- GV-Beschluss Nr. 24 vom 02.12.2022 Entwicklungskonzept für die Schulanlage Rietlen, Kredit und Arbeitsvergabe für die Beschaffung von Planungsdienstleistungen
- GR-Beschluss Nr. 30 vom 06.02.2024 Projektierungskredit Schulraumplanung
- Pflichtenheft Wettbewerb (Stand Projektwettbewerb) Version 1.0 vom 12.06.2023
- GR-Beschluss Nr. 110 vom 30.05.2023 Genehmigung Wettbewerbsprogramm Neubau/Erweiterung Schulhaus Rietlen
- Jurybericht Projektwettbewerb offen, einstufig, Bericht des Preisgerichts vom 20.12.2023
- GR-Beschluss Nr. 2 vom 08.01.2024 Erweiterung/Neubau Rietlen Architekturwettbewerb, Zuschlag
- Projektpläne Siegerprojekt SETERRA
- Vergleichende Grobkostenschätzungen +/-20% von Roger Zeier Bau Ökonomie AG

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 1'974'200.00, inkl. MWST, für den Projektierungskredit "Erweiterung/Neubau Schulanlage Rietlen".

Dem Gemeinderat wird innerhalb des Projektierungskredites die Vergabekompetenz übertragen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag eingehend geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung das Geschäft zur Annahme.

Traktandum 3

Genehmigung Kreditabrechnung Gerstmattstrasse, Strassen- und Kanalisationssanierung und Ersatz Wasserleitung, Bereich Rietli- bis Kürzistrasse

Bericht und Antrag an die Gemeindeversammlung

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 09.06.2021 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Kredit von insgesamt Fr. 690'000.00 inkl. MWST für die Sanierung der Gerstmattstrasse auf dem Abschnitt Rietli- bis Kürzistrasse. Das Bauprojekt umfasste neben der Strassensanierung auch die Erneuerung der Strassenbeleuchtung sowie den Ersatz der in der Strasse verlaufenden Wasserleitung. Im Zuge der Strassensanierung wurden im Projektperimeter gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) die überlasteten Kanalisationsleitungen sowie zwei Kontrollschächte ersetzt. Es wurden insgesamt ca. 62 Meter Kanalisationsleitung mittels PP-Kunststoffrohren erneuert.

Vorgängig beauftragte der Gemeinderat mit Beschluss vom 25.01.2021 das Ingenieurbüro Müller Ingenieure AG, Dielsdorf, die Projektierung dieser Arbeiten vorzunehmen. Die Abrechnung dieses Projektierungskredites erfolgte separat und ist deshalb nicht Bestandteil der Bauabrechnung.

Erwägungen

Gemäss Schlussbericht der Müller Ingenieure AG vom 04.03.2024 wurden die Bauarbeiten im Zeitraum zwischen Oktober und Dezember 2021 ausgeführt. Der Einbau des Deckbelags erfolgte im Juli 2022.

Die Baukosten-Abrechnung ergibt folgendes Resultat:

Kostenzusammenstellung Strassensanierung

Bauarbeiten Strasse	Fr.	239'304.30
Nebenkosten inkl. Strassenbeleuchtung	Fr.	31'254.95
Technische Arbeiten	Fr.	21'323.80
Total Abrechnungsbetrag (inkl. MWST)	Fr.	<u>291'883.05</u>

GV-Kredit vom 09.06.2021 Strasse (inkl. MWST)	Fr.	370'000.00
Kreditunterschreitung	Fr.	78'116.95

Kostenzusammenstellung Kanalisation

Bauarbeiten Kanalisation	Fr.	42'326.40
Nebenkosten inkl. Strassenbeleuchtung	Fr.	600.95
Technische Arbeiten	Fr.	12'504.35
Total Abrechnungsbetrag (inkl. MWST)	Fr.	<u>55'431.70</u>

GV-Kredit vom 09.06.2021 Kanalisation (inkl. MWST)	Fr.	125'000.00
Kreditunterschreitung	Fr.	69'568.30

Begründung Minderkosten:

Die Kreditunterschreitung von Fr. 147'685.25 bei der Strassen- und Kanalisationssanierung wird mit Minderausgaben von ca. Fr. 71'000.00 in den Bereichen Tiefbauarbeiten (durch tiefe Unternehmerangebote), bei den Nebenarbeiten von ca. Fr. 41'000.00 (Gärtner, Bepflanzung sowie Technische Arbeiten) sowie mit der Nichtbeanspruchung der Position "Diverses, Unvorhergesehenes" von Fr. 35'000.00 begründet.

Kostenzusammenstellung Ersatz Wasserleitung

Bauarbeiten Wasserleitung	Fr.	127'850.40
Nebenarbeiten	Fr.	1'703.85
Technische Arbeiten	Fr.	13'638.35
Total Abrechnungsbetrag (inkl. MWST)	Fr.	<u>143'192.60</u>

GV-Kredit vom 09.06.2021 Wasserleitung (inkl. MWST)	Fr.	195'000.00
Kreditunterschreitung	Fr.	51'807.40

Begründung Minderkosten:

Bedingt durch günstige Unternehmerangebote in den Bereichen Tiefbau- und Installationsarbeiten konnte ein Submissionserfolg von ca. Fr. 9'000.00 realisiert werden. Die Aufwendungen für die Nebenarbeiten (Gärtner, Bepflanzung, Vermessung) und bei den technischen Arbeiten fielen geringer aus als veranschlagt und es wurden dadurch ca. Fr. 26'000.00 nicht beansprucht. Bei der Position "Diverses und Unvorhergesehenes" wurde der Umfang nicht voll beansprucht und dadurch wurden ca. Fr. 16'000.00 nicht benötigt.

Aufgrund der vorstehenden Kostenzusammenstellungen präsentiert sich die Kreditabrechnung über das Gesamtprojekt wie folgt (inkl. MWST):

		Bauabrechnung		Baukredit		Kreditunterschreitung
Strasse	Fr.	291'833.05	Fr.	370'000.00	Fr.	-78'116.95
Kanalisation	Fr.	55'431.70	Fr.	125'000.00	Fr.	- 69'586.30
Ersatz Wasserleitung	Fr.	143'192.60	Fr.	195'000.00	Fr.	-51'807.40
Total	Fr.	490'507.35	Fr.	690'000.00	Fr.	-199'492.65

Gemäss Buchhaltungsnachweis sind die Aufwendungen in den Jahren 2020 - 2024 verbucht. Diesem Geschäft liegen folgende Dokumente vor und bilden einen integrierenden Bestandteil: Abrechnungen Finanzverwaltung mit Buchhaltungsnachweis, Bauabrechnungen (Strassensanierung inkl. Strassenbeleuchtung und Kanalisation sowie Ersatz der Wasserleitung) vom 04.03.2022 sowie GV-Kreditbeschluss vom 09.06.2021.

In Anwendung von Art. 16 Ziffer 6. der Gemeindeordnung (GO) ist die Gemeindeversammlung für die Genehmigung von Abrechnungen über neue Ausgaben, welche von der Gemeindeversammlung beschlossen worden sind, zuständig.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1.1 Die Abrechnung über die Kosten für die Sanierung der Gerstmattstrasse auf dem Abschnitt Rietli- bis Kürzistrasse, inkl. Teilersatz Kanalisation und Ersatz Wasserleitung mit Gesamtkosten von Fr. 490'507.35, inkl. MWST, wird genehmigt.
- 1.2 Von der Kostenunterschreitung gegenüber dem bewilligten Kredit (Fr. 690'000.00) im Betrag von Fr. 199'492.65 (28.9 %) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag eingehend geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung das Geschäft zur Annahme.

Traktandum 4

Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 962'000.00, inkl. MWST, für die Sanierung der Ringstrasse und den Ersatz der Wasserleitung an der Ringstrasse

Sachverhalt

Die Ringstrasse und die darin verlegten Werkleitungen wurden 1962 respektive 1977 erstellt. Der Strassenbelag ist infolge Alterung und durch zahlreiche Aufbrüche geschwächt und soll nun ersetzt werden.

Die Wasserleitungen stammen noch aus den 60er und 70er Jahren und haben ihre Nutzungsdauer erreicht. Gleichzeitig mit der Wasserleitung soll auch die darüberliegende Strasse, im Rahmen eines koordinierten Projekts, saniert werden. Gemäss der Strassenzustandserfassung aus dem Jahr 2016 weist die Strasse Mängel und Schäden auf. Die Asphaltdecke ist stark ausgemagert und das Bitumen im Belag wurde im Verlaufe der Jahre hart und spröde. Die Folge sind Risse und offene Nahtstellen. Weiter ist die Strasse durch verschiedene Strassenaufbrüche (Belagsflicke) geschwächt.

Die bestehenden Abwasserleitungen befinden sich noch in einem guten Zustand, es drängen sich keine Sanierungsmassnahmen auf.

Der Gemeinderat Niederglatt beauftragte am 22.01.2024 die Müller Ingenieure AG, das notwendige Bauprojekt samt Kostenvoranschlag auszuarbeiten.

Erwägungen

Strassensanierung

Die Ringstrasse weist eine Fahrbahnbreite von ca. 6.0 m auf. Die Strassenbreiten werden bei der Sanierung nicht verändert.

Der vorhandene Strassenaufbau wurde anhand von drei Sondagen erhoben. Diese ergaben, dass die Fahrbahn im Abschnitt Nord über einen ungenügenden Kiesunterbau von lediglich ca. 40 cm Stärke und einen Belagsaufbau von ca. 4 bis 5 cm Stärke verfügt. Der Aufbau im Abschnitt Süd ist genügend stark und frostsicher ausgebildet.

Im Abschnitt Nord wird der Strassenkoffer über die gesamte Fläche mit einer Stärke von mind. 50 cm ersetzt respektive verstärkt. Das vorhandene Kiesmaterial soll nach erfolgtem Aushub teilweise wiederverwendet werden. Die alten Beläge werden entfernt und durch einen zweischichtigen, normgerechten Aufbau ersetzt. Mit den geplanten Massnahmen entspricht die Tragfähigkeit der Strasse den heutigen Normen. Die Beläge im Abschnitt Nord sind mit PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) belastet und müssen entsprechend in einer Deponie entsorgt oder der thermischen Verwertung zugeführt werden. Der Belag im Abschnitt Süd kann der Wiederverwertung zugeführt werden.

Alle Abschlüsse entlang der Strassenränder werden ersetzt. Das Längsgefälle zwischen den beiden Kurven beträgt weniger als 2%. Dies erfordert den zusätzlichen Einbau von Wassersteinen um den Oberflächenabfluss zu gewährleisten. In den übrigen Abschnitten ist das Längsgefälle grösser als 2% und es kann auf Wassersteine verzichtet werden.

Für die Strassenentwässerung werden im Sanierungsabschnitt die Gefälle nur leicht angepasst, sodass nur minimale Anpassungen an den privaten Grundstücken erforderlich sind.

Der Strassenablauf im Bereich Ringstrasse 7 wird neu angeordnet und die Strassenabläufe im Bereich Ringstrasse 10/13 werden mit einer neuen Ableitung direkt dem Kanalisationsschacht G282 angeschlossen. Alle Schächte der Strassenentwässerung werden mit neuen Abdeckungen versehen und wo notwendig saniert.

Ersatz Wasserleitung

Das Projekt sieht vor, die bestehenden Wasserleitungen mit Durchmesser von 125 mm im Sanierungsabschnitt zu ersetzen. Die Linienführung bleibt wo möglich im Trasse der bestehenden Leitung. Die Leitungsanschlüsse in die Feldstrasse wurden mit der Sanierung Feldstrasse bereits vorbereitet. Am nördlichen Projektperimeter besteht zwischen der Wasserleitung Ringstrasse und der Wasserleitung in der Bachenbülacherstrasse eine Querverbindung. Die Verbindungsleitung verläuft durch zwei Privatgrundstücke und ist nur unzureichend zugänglich. Die Überprüfung der Netzhydraulik hat ergeben, dass die Versorgungssicherheit auch ohne die Verbindungsleitung gewährleistet ist. Die Leitung wird deshalb in Absprache mit der Feuerwehr nicht erneuert und im Rahmen des Sanierungsprojektes ausser Betrieb genommen.

Bestehende Hausanschlussleitungen werden im Strassenbereich erneuert und mit neuen Schiebern an die Hauptleitung angeschlossen.

Die vier bestehenden Hydranten werden durch neue Modelle mit einem Zulauf NW 125 mm ersetzt. Die beiden Hydranten (Nrn. 33 und 35) am Ende der Privatstrassen Kat.-Nrn. 481 und 486 werden ersatzlos aufgehoben. Die Massnahmen am Hydrantennetz wurden mit der Feuerwehr und der Wasserversorgung besprochen. Die Hydrantendichte entspricht den Richtlinien der Gebäudeversicherung (GVZ).

Es werden ca. 294 m duktile Steckmuffengussrohre "Duktus" mit einem Innendurchmesser von 125 mm verlegt. Die Rohre sind innen und aussen mit Zementmörtel beschichtet. Alle Formstücke sind ebenfalls aus duktilem Guss-eisen sowie innen und aussen emailliert. Sämtliche neuen Leitungsverbindungen werden als schubgesicherte Verbindungen ausgebildet. Die beiden Stichleitungen in den Privatstrassen Kat.-Nrn. 481 und 486 werden zu Hausanschlussleitungen umfunktioniert. Hierfür wird ein neues PE-Kunststoffrohr NW 63 mm eingezogen und mit den bestehenden Hausanschlussleitungen verbunden.

Die neuen Anlagen entsprechen dem generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Niederglatt.

Beleuchtung

Nach Auskunft der EKZ muss die Beleuchtung im Projektabschnitt erneuert werden. Das Projekt der EKZ sieht für eine normgerechte Ausleuchtung neu 12 anstelle der bisher 7 Kandelaber vor. Es werden neue PE-Kabelschutzrohre verlegt und alle Kandelaber mit energiesparenden LED-Leuchten ausgerüstet.

Bauvorhaben Dritter

Die EKZ wird im Zuge der Strassenbauarbeiten Anpassungen und Ergänzungen an ihrem Leitungsnetz vornehmen. Private Bauvorhaben sind bisher keine bekannt.

Kostenvoranschlag

Strassensanierung

Bauarbeiten	Fr.	381'500.00
Nebenarbeiten (Gärtnerarbeiten, Beleuchtung, Geländer, Vermarkung usw.)	Fr.	82'000.00
Technische Arbeiten (Bauleitung, Verschiedenes)	Fr.	41'500.00
Zwischentotal exkl. MWST	Fr.	505'000.00
MWST 8.1% (gerundet)	Fr.	45'000.00
Zwischentotal inkl. MWST	Fr.	550'000.00

Im Budget 2024 bzw. Finanzplanung 2025 sind für die Strassensanierung Kosten im Betrag von Fr. 465'000.00, inkl. MWST, berücksichtigt. Der Deckbelag (im Kostenvoranschlag enthalten) wird erst 2025 eingebaut und die Kosten von ca. Fr. 65'000.00 inkl. MWST dem Budget 2025 belastet. Die Abweichung zum Budget 2024 ist auf den erforderlichen Teilersatz der Fundationsschicht zurückzuführen.

Ersatz Wasserleitung

Bauarbeiten	Fr.	311'500.00
Nebenarbeiten (Gärtnerarbeiten, Vermarkung usw.)	Fr.	32'500.00
Technische Arbeiten (Bauleitung, Verschiedenes)	Fr.	36'000.00
Zwischentotal exkl. MWST	Fr.	380'000.00
MWST 8.1% (gerundet)	Fr.	32'000.00
Zwischentotal inkl. MWST	Fr.	412'000.00

Im Budget 2024 ist für den Wasserleitungersatz ein Betrag von Fr. 400'000.00, exkl. MWST, eingestellt. Die Ausführung soll aus Kosten- und Synergiegründen gleichzeitig mit der geplanten Strassensanierung umgesetzt werden.

Gesamtkosten inkl. MWST

Strassensanierung	Fr.	550'000.00
Ersatz Wasserleitung	Fr.	412'000.00
Total Bruttokredit	Fr.	962'000.00

Bauprogramm

Das Bauprogramm sieht vor, dass die Strassensanierung zusammen mit dem geplanten Ersatz der Wasserleitung komplett in der zweiten Jahreshälfte 2024 erfolgen wird. Die Ausführungsdauer der Arbeiten wird mit ca. 4-5 Monaten geschätzt.

Diesem Geschäft liegen folgende Dokumente vor und bilden einen integrierenden Bestandteil: Gemeinderatsbeschluss vom 22.01.2024 (Projektierungskredit), Technischer Bericht Sanierung Ringstrasse, dat. 01.03.2024, Technischer Bericht Ersatz Wasserleitung Ringstrasse, dat. 01.03.2024, Plan Situation 1:200, Bauprojekt Verkehrsanlagen, Sanierung Ringstrasse, Plan 1, dat. 01.03.2024, Plan Situation 1:200, Bauprojekt Wasserversorgung, Ersatz Wasserleitung Ringstrasse, Plan 3, dat. 01.04.2024, Plan Normalprofil 1:50, Bauprojekt Verkehrsanlagen, Sanierung Ringstrasse, Plan 2, dat. 01.03.2024.

In Anwendung von Art. 16 Ziffer 4. der Gemeindeordnung (GO) ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung von einmaligen Ausgaben bis Fr. 2'000'000.00 für einen bestimmte Zweck zuständig. Der Gemeindeversammlung wird zudem beantragt, dem Gemeinderat innerhalb des Projektierungskredites die Vergabekompetenz an die einzelnen Fachplaner zu übertragen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 962'000.00, inkl. MWST, für die Sanierung der Ringstrasse sowie für den Ersatz der Wasserleitung im Sanierungsabschnitt.

Dem Gemeinderat wird innerhalb des bewilligten Kredites die Vergabekompetenz übertragen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag eingehend geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung das Geschäft zur Annahme.

Traktandum 5

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

Ausgangslage

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer "urbanen Wohnlandschaft" zu untermauern, wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich eine Entwicklungsstrategie sowie ein anschliessender Masterplan ONN erarbeitet.

Die Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt haben anschliessend in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (SKW) soweit möglich die Inhalte des Masterplanes im "kommunalen Richtplan ONN" verankert und dadurch behördenverbindlich festgelegt.

Basierend auf dem kommunalen Richtplan wurden die Unterlagen zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erarbeitet. Ausserdem musste die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

Die revidierte Nutzungsplanung lag im Zeitraum vom 24.09.2021 bis 23.11.2021 öffentlich auf und wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der Vorprüfung hat das ARE unter anderem die Umzonung der Gewerbezone (Seeblerstrasse, Brunnenwiesenstrasse) sowie die Aufzonung am Bahnhof Niederglatt als "nicht genehmigungsfähig" beurteilt. Die Um- und Aufzonungen würden dem übergeordneten kantonalen Richtplan widersprechen. Die Genehmigung der Um- und Aufzonung kann erst im Anschluss an die Revision des kantonalen Richtplans 2020 in Niederglatt umgesetzt werden.

Aufgrund der vorgenannten Begründungen ist die Änderung der Nutzungsplanung in zwei Paketen umzusetzen. Im vorliegenden ersten Paket werden die weitgehend unbestrittenen Themen der BZO-Revision in die Vorlage aufgenommen. Für die geänderte BZO Vorlage (zum Beispiel den vorläufigen Verzicht auf die Um- und Aufzonungen) war eine erneute Publikation erforderlich. Die Vorlage wurde daher 2023 erneut öffentlich aufgelegt und ein zweites Mal in die Vorprüfung gegeben.

Ziele der Revision der kommunalen Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Ein Grossteil der Vorstellungen und Vorgaben der kommunalen Richtplanung sowie die meisten Vorhaben zur Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum können aufgrund der fehlenden überkommunalen Grundlagen erst in einem zweiten Paket umgesetzt werden.

Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der Ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik des Kerngebietes von Nöschikon und weiterer besonders erhaltenswerter Gebiete
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Gewerbeflächen
- Schaffung von erforderlichem neuem Spielraum für Erholungsnutzungen

Wichtigste Änderungen

Die Überbauung Im Guet mit den Hochhäusern ist in Niederglatt einzigartig und attraktiv. Sie soll in ihrer Gestaltung, hohe Bauten in parkartiger Umgebung, erhalten bleiben. Um dies sicherzustellen, soll die Überbauung einer Quartierhaltungszone zugewiesen werden.

In den Wohn- und Mischzonen (Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) wird eine Grünflächenziffer mit moderaten 30% eingeführt. Diese dient zur Verbesserung der Durchgrünung im Sinne der Siedlungsökologie. Aus Luftaufnahmen ist ersichtlich, dass die Grünflächenziffer bereits heute mehrheitlich eingehalten wird. Ein Merkblatt «Grünfläche» wurde erarbeitet und soll als Information für die Grundeigentümerschaften dienen. Es ist nicht Bestandteil der BZO-Vorlage.

Zudem wird die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt, die unter anderem folgende Punkte beinhaltet:

- Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Fassadenhöhe ersetzt.
- Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet. Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet.
- Für das Dachgeschoss bei Flachdachbauten wird neu der Begriff Attikageschoss verwendet.
- Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt.

Weiter erfolgten Bestimmungen zur Verbesserung der Situation in der Kernzone. Die Vorschriften zur Fassadengestaltung werden zu einem Grossteil auf die rot bezeichneten Bauten im Kernzonenplan beschränkt. Für Neubauten wird zugelassen, dass sie bei besonders guter Gestaltung eine modern interpretierte Gestaltung der herkömmlichen Bauweise aufweisen dürfen. Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von Solardächern wird die Anpassung der Ausrichtung der Dachflächen zugelassen. Für Klein- und Anbauten werden andere Dachformen zugelassen. Zur besseren Belichtung der Wohnräume sollen auch kleinere als die bisher 80 cm tiefen Dachvorsprünge vorgesehen werden. Im Sinne der Erleichterung für die Nutzung und die Belichtung von Dachgeschossen können neu grössere Dachflächenfenster vorgesehen oder Glasziegel sowie horizontale Dachflächenlichtbänder zugelassen werden. Energiegewinnungsanlagen sollen zu Gunsten der Nutzung von Solarenergie auch in den Kernzonen nicht ausgeschlossen werden. Sie werden nach Massgabe des übergeordneten Rechtes zugelassen. Da die Umgebungsgestaltung in Kernzonen wesentlich zum Ortsbild beiträgt, wird eine hohe Qualität im Sinne einer dem Ortskern entsprechend traditionelle Umgebungsgestaltung mit den ortstypischen Gestaltungselementen gefordert.

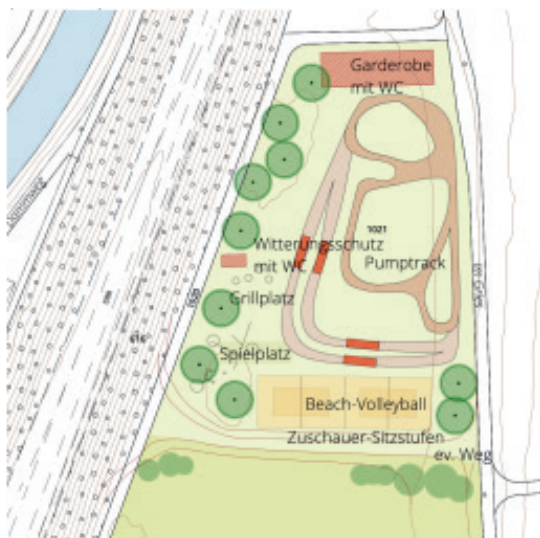
Die Nutzungen der Erholungszonen sind im kommunalen Richtplan grob fixiert (Familiengärten, Friedhof oder Sportanlage). Die meisten Nutzungen sind bestehend. In der Nutzungsplanung werden nun auf die Nutzungen abgestimmte Vorschriften für die Nutzweise und die Bauweise festgelegt. Folgende Erholungszonen sind vorgesehen:

- E1 Familiengartenareal
- E2 Sportanlage Eichi
- E3 Friedhof
- E4 Sport- Freizeitanlage Müliwis
- E5 Spielplatz Eschenberg

Die Erholungszone für den Sportplatz neben der Schulanlage und dem Zentrum Eichi wird durch die Schule und Vereine rege genutzt. Trainingszeiten für zusätzliche Vereinsangebote oder Vereine und Sportangebote mit zusätzlichem Platzbedarf sind nicht vorhanden. Zudem verträgt die Umgebung mit Wohnnutzungen keine weitere Belastung durch Mehrnutzungen.

Insbesondere im Sportbereich liegen Anfragen an die Gemeinde vor, welche weitere Angebote für Sport und Freizeit fordern. Aufgrund des Bevölkerungswachstums muss damit gerechnet werden, dass auch die Nachfrage nach allgemeinen Erholungsflächen weiterhin zunehmen wird und dass daher das vorhandene Angebot nicht ausreicht. Das Gebiet Müliwis weist eine Fläche von rund 19'000 m² auf. Der Nordteil wird mit einer Fläche von rund 8'400

m2 von der heutigen Freihaltezone in die Erholungszone umgezont. Erste Ideenskizzen zeigen folgende Anordnung und Konzeption der Anlage:



Die Bevölkerung wird zu gegebener Zeit in den Prozess miteinbezogen und die Stimmberechtigten werden anlässlich einer Gemeindeversammlung über den Kreditantrag entscheiden.

Öffentliche Auflage / Orientierungsveranstaltung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde vom Gemeinderat Niederglatt am 08.03.2023 an einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung vorgestellt. Die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage erfolgte vom 17.02.2023 bis 18.04.2023.

Einwendungen erste und zweite öffentliche Auflage

Sämtliche Einwendungen, welche Inhalte des Paket 1 betreffen, wurden eingehend geprüft. Einwendungen, die das Paket 2 betreffen, werden im Rahmen der Erarbeitung des Pakets 2 behandelt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage gingen drei Schreiben mit derselben Einwendung ein.

Soweit sich der Gemeinderat der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Sämtliche Einwendungen sowie die Stellungnahme des Gemeinderates können dem Bericht zu den Einwendungen entnommen werden.

Die Nachbargemeinden Höri, Neerach, Niederhasli, Oberglatt, Steinmaur und die Planungsgruppe Zürcher Unterland wurden im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinde Niederhasli ersuchte im Sinne der gemeindeübergreifenden Planung ONN darum, im Bereich Seeblerstrasse (Industriezone) eine Fläche angrenzend an das Gemeindegebiet Niederhasli als Zone für öffentliche Bauten auszuscheiden. Die Behandlung des Antrages wurde auf die Revision des zweiten Pakets verschoben.

Zweite kantonale Vorprüfung

Mit der Verabschiedung der Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat der Baudirektion des Kantons Zürich die Unterlagen der Teilrevision zur Prüfung eingereicht. In Bezug auf die Schaffung von erforderlichem neuem Spielraum für Erholungszone, hat der Kanton den Bedarfsnachweis und die Begründung für eine Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets in seinem Vorprüfungsbericht vom 15.05.2023 anerkannt. Jedoch genügte

die Interessenabwägung nicht. Am 30.08.2023 fand ein Gespräch zwischen der Gemeinde, dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) statt. Die Gemeinde nahm daraufhin eine Flächenoptimierung vor und stellte die Interessenabwägung detailliert dar. Zudem wurde die Kompensation der Fruchfolgeflächen vertieft dargelegt. Damit wurden alle Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung erfüllt.

Ausblick

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung wird die Vorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Bis zur Rechtskraft sind die bestehenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) anzuwenden.

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) die Voraussetzungen für eine mit den Zielsetzungen übereinstimmende Entwicklung der Gemeinde mit einem moderaten Wachstum und hochwertigen Aussenräumen geschaffen wird. Zusätzlich wird das Grundstück Müliwis in die Erholungszone für Sport- und Erholungsanlagen umgezont. Im Weiteren erfolgt die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welche die Gemeinden bis spätestens am 28.02.2025 umsetzen müssen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt folgenden Beschluss zu fassen:

- 1.1 Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO) bestehend aus:
 - Zonenplan
 - Bau- und Zonenordnung
 - Kernzonenplan
 - Quartiererhaltungszonenplan
 - Ergänzungsplan Reduktionsgebiet Güteklasse C
 - Bericht zu den Einwendungen
alle datiert 06.02.2024 wird festgesetzt.
 - Das Merkblatt «Grünfläche» wird der Bevölkerung zur Einsichtnahme offengelegt, dieses ist jedoch kein Bestandteil des Gemeindeversammlungsantrages und ist somit entsprechend zu kennzeichnen.
- 1.2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung wird zur Kenntnis genommen.
- 1.3 Der Baudirektion des Kanton Zürich wird beantragt, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) zu genehmigen.
- 1.4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen und Anpassungen an der Revisionsvorlage vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder gestützt auf ein Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

Das Geschäft wurde der Rechnungsprüfungskommission zur Kenntnisnahme zugestellt.

