

Vorsitz	Rebekka Bernhardsgrütter, Gemeindepräsidentin
Protokoll	Daniel von Büren, Co-Geschäftsführer/Gemeindeschreiber
Stimmregister	Das Stimmregister befindet sich am Ort der Versammlung und kann eingesehen werden. Es weist 5'775 Stimmberechtigte aus.
Stimmenzähler	Patricia Borgeat Steinmann Marina Caplazi
Anwesend	71 Stimmberechtigte
Beschlüsse	5 bis 6
Dauer	20:00 - 20:45 Uhr

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Embrach sind mittels Inserat im Mitteilungsblatt (24.05. und 21.06.2024) und durch Broschüre Digital (Homepage) und in der Auflage am Schalter der Einwohnerdienste auf heute 20.00 Uhr in den Gemeindehaussaal zur Behandlung der folgenden Geschäfte eingeladen worden:

- 1. Jahresrechnung 2023**
- 2. Privater Gestaltungsplan "Im Chängel"**
- 3. Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes**

Die Akten der zu behandelnden Geschäfte sowie das Stimmregister lagen während der gesetzlichen Frist am Schalter der Einwohnerdienste zur Einsichtnahme auf.

Um 20.00 Uhr begrüsst die Gemeindepräsidentin, namens der auf der Vorbühne versammelten Behörde, die teilnehmenden Stimmberechtigten zur Gemeindeversammlung. Zusätzlich heisst sie auch die in einem als nicht stimmberechtigt bezeichneten Bereich im Saal anwesenden GL-Mitglieder und die Gäste auf der Galerie herzlich willkommen.

Die Versammlung wird durch die Gemeindepräsidentin offiziell als eröffnet erklärt.

Sie stellt fest, dass die Versammlung rechtzeitig einberufen worden ist. Die Abstimmungsbroschüre samt Einladung und Traktandenliste ist rechtzeitig auf der Homepage veröffentlicht worden und ist ebenfalls auf der Gemeindeverwaltung vorschriftsgemäss zur Einsicht auflegen. Mit der Einladung wurde auch darauf hingewiesen, dass an der Gemeindeversammlung selber aus ökologischen Gründen auf das Ausdrucken der Broschüre verzichtet wird

Auf die Frage der Vorsitzenden melden sich keine nicht stimmberechtigten Personen. Die Versammlungsteilnehmenden stellen stillschweigend fest, dass sämtliche im Saal Anwesenden, mit Ausnahme des mit nicht stimmberechtigt bezeichneten Bereichs für die GL-Mitglieder und des Co-Geschäftsführers/Gemeindeschreibers am Tisch des Gemeinderates, stimmberechtigt sind.

Als Stimmenzählerinnen, die sich nach vorheriger Anfrage aus dem Kreis des Wahlbüros gemeldet haben, werden vorgeschlagen:

Saalhälfte Fenster

Marina Caplazi

Saalhälfte Wand (inkl. Behördentisch, ohne Co-GF/GS)

Patricia Borgeat Steinmann

Nachdem diese Vorschläge nicht vermehrt werden, werden die Vorgeschlagenen als gewählt erklärt (stille Wahl).

Die Stimmenzählerinnen melden insgesamt 71 Stimmberechtigte (1.78%).

Die sowohl in der Abstimmungsbroschüre wie auch in der Einladung im Gemeinde-Mitteilungsblatt publizierte Geschäftsliste wird stillschweigend genehmigt. Nachdem keine Anfrage gemäss § 17 des Gemeindegesetzes zu behandeln ist, umfasst die Geschäftsliste 2 Traktanden

F3.06	Rechnungsführung	5
F3.06.06	Rechnungen	
	Jahresrechnung 2023	2014-24
	Genehmigung Gemeindeversammlung	

Die Erfolgsrechnung zeigt bei einem Aufwand von Fr. 59'856'932.07 und einem Ertrag von Fr. 65'170'894.02 einen Ertragsüberschuss von Fr. 5'313'961.95. Das Budget rechnete mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 120'000.00. Unter Berücksichtigung des Ertragsüberschusses wird der Bilanzüberschuss am Jahresende mit Fr. 74'969'838.56 ausgewiesen. Die Nettoinvestitionen betragen Fr. 9'484'177.50 (Budget Fr. 10'381'000.00). Die Investitionen im Finanzvermögen weisen Einnahmen von Fr. 2'138'000.00 aus.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Jahresrechnung 2023 in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 14.06.2026 geprüft und genehmigt.

Abstimmung

Die Stimmberechtigten fassen durch Handerheben einstimmig ohne Gegenstimme folgenden

B e s c h l u s s :

1. Die Jahresrechnung 2023 wird gestützt auf Art. 12 der Gemeindeordnung wie folgt genehmigt

Erfolgsrechnung

Aufwand	59'856'932.07
Ertrag	65'170'894.02
Ertragsüberschuss	5'313'961.95

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben	10'576'969.67
Einnahmen	1'092'792.17
Nettoinvestitionen	9'484'177.50

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben	0.00
Einnahmen	2'138'000.00
Nettoinvestitionen	-2'138'000.00

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 74'969'838.56.

2. PA per Mail an:
 - a) AL F+S

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Bezirksrat Bülach, unter Beilage der Jahresrechnung 2023
 - b) F3.06.06, Jahresrechnung 2023, 3-fach, mit Originalunterschriften (inkl. Abschied Gemeindeversammlung)

B1.04	Nutzungsplanung	6
B1.04.02	Bau- und Zonenordnung, Teilbauordnungen, Gestaltungspläne	
	Privater Gestaltungsplan "Im Chängel"	2023-1
	Genehmigung Gemeindeversammlung	

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 27. Juni 2022 der Vergabe des gemeindeeigenen Grundstücks Kat.-Nr. 3619, Im Chängel, im Baurecht zugestimmt. Das Baurecht wurde mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 196 vom 26. Oktober 2022 an die Baugenossenschaft SILU, Kloten, abgegeben und am 8. März 2023 im Grundbuch eingetragen.

Parallel zu den Vertragsverhandlungen hat die SILU die Überbaubarkeit des Baugrundstücks vertieft geprüft und schlägt ein Projekt vor, das zwar den Rahmen der Regelbauweise überschreitet, sich aber innerhalb den Vorschriften für Arealüberbauungen bewegt. Weil die Grundstücksfläche weniger als 4'000 m² beträgt, sollen die Voraussetzungen zur Anwendung der Vorschriften für Arealüberbauungen über einen Privaten Gestaltungsplan geschaffen werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Spezialbauordnung aufgestellt und ersetzt, wo nichts Anderes geregelt ist, auf diesem Grundstück die Bau- und Zonenordnung. Der von der Baugenossenschaft SILU aufgestellte Private Gestaltungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau und Infrastruktur erarbeitet und schafft die Rahmenbedingungen für die Erstellung von qualitativ guten und preisgünstigen Wohnungen (Kostenmiete) primär für Embracher Senioren und Seniorinnen.

Im Gestaltungsplanperimeter sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs maximal zwei Hauptgebäude zulässig. Die Gesamthöhe beträgt 10.80 m. Die Fassadenhöhe gemäss BZO kommt nicht zur Anwendung, es wird eine Gesamthöhe festgelegt. Die Gebäude- und Gesamtlänge kommt ebenfalls nicht zur Anwendung und ist frei. Gegenüber dem Wildbach ist ein Uferstreifen von 11.50 m ausgeschieden. Die Hauptwohnseite wird gegen Osten ausgerichtet.

Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Energieanlagen, Kamine, Oblichter, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum dürfen über die zulässige Gesamthöhe hinausragen, müssen aber mind. um ihre eigene Höhe rückversetzt sein.

Kleinbauten und Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten im Sinn der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind auch ausserhalb des Baubereichs – ausgenommen im Gewässerraum oder dem in den Übergangsbestimmungen definierten Uferstreifen gemäss Gewässerschutzverordnung – zulässig.

Die Baumassenziffer entspricht der Baumassenziffer für Arealüberbauungen (Zuschlag von 15%).

Übergeordnete planungsrechtliche Vorgaben, zeitgemässe Standards in Bezug auf Umwelt, Nachhaltigkeit und Verkehr sowie öffentliche Interessen wurden berücksichtigt, respektive werden mit dem Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich eingefordert.

Anträge

Die Gemeindeversammlung kann zu einem Privaten Gestaltungsplan keine Änderungsanträge stellen. Möglich ist nur die Zustimmung oder die Ablehnung des Geschäfts (§ 86 Planungs- und Baugesetz).

Abstimmung

Die Stimmberechtigten fassen durch Handerheben **mit offensichtlichem Mehr** folgenden

B e s c h l u s s :

1. Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 10 der Gemeindeordnung vom 29. November 2020 wird der Private Gestaltungsplan «Im Chängel» bestehend aus
 - Vorschriften vom 22. April 2024
 - Situationsplan 1:5000 vom 22. April 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 22. April 2024genehmigt.
2. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion Kanton Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den Privaten Gestaltungsplan «Im Chängel» zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Ziff. 1. festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) AL Bau und Infrastruktur
 - nach der Publikation des GV-Beschlusses
 - b) Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, 8090 Zürich

- unter Beilage von:
 - Vorschriften Privater Gestaltungsplan «Im Chängel», 22.04.2024 (6-fach)
 - Situationsplan, Mst. 1:5000, dat. 22.04.2024 (6-fach)
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, dat. 22.04.2024 (6-fach)
 - Beschluss GV vom 24.06.2024, mit Rechtskraftbescheinigung (1-fach)
 - Kopie Publikation Beschluss GV (1-fach)
- c) B1.04.02

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Protokolls.

Embrach, 25.06.2024

Gemeindeversammlung

Rebekka Bernhardsgrütter
Gemeindepräsidentin

Daniel von Büren
Geschäftsführer