Gemeinde Dänikon, Oberdorfstrasse 1, 8114 Dänikon, Telefon 044 846 50 80, www.daenikon.ch

Gemeinde Dänikon
Wohn-, Arbeits- und Lebensraum

Beleuchtender Bericht zur Gemeindeversammlung vom 08.12.2022

Die Stimmberechtigten der politischen Gemeinde Dänikon werden zur ordentlichen Gemeindeversammlung wie folgt eingeladen:

Datum:	**Donnerstag, 08.12.2022**
Zeit:	**20:00 Uhr**
Ort:	**Saal im Anna Stüssi Haus**

Die folgenden Geschäfte werden behandelt:

Politische Gemeinde		**Seite**
1.	Budget 2023 der politischen Gemeinde Dänikon und Festsetzung des Steuerfusses	4
2.	Genehmigung des überarbeiteten privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen»	21
3.	Genehmigung Veräusserung zwei Teilparzellen Bifig - Kat.-Nr. 864 (Bauland) à je 2'444 m^2 an die Firmen Kian & Roya AG, Neerach und Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Bülach	29
4.	Genehmigung eines Projektierungskredites von CHF 80'000.- für den Ersatzbau einer Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 864, Bifig	36
5.	Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes	

Informationen des Gemeinderates

Nach den Informationen des Gemeindepräsidenten können im Anschluss an den offiziellen Teil der Gemeindeversammlung Fragen durch die Stimmberechtigten gestellt werden.

Aktenauflage

Die Akten und Anträge liegen in Anlehnung an § 18 Gemeindegesetz während den ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung vier Wochen vor der Versammlung zur Einsicht auf.

Die Unterlagen können auch von der Webseite unter www.daenikon.ch/gv oder über den nebenstehenden QR-Code heruntergeladen werden.

Die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Anfrage-, Stimm- und Rekursrecht werden auf Seite 2 und 3 erläutert.

Dänikon, 16.11.2022, Gemeinderat Dänikon

Anfragerecht nach § 17 Gemeindegesetz

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand.

Anfragen, die spätestens **zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung** eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

In der Gemeindeversammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Stimmberechtigung

§ 14 Gemeindegesetz

Die Gemeindeversammlung ist die Versammlung der Stimmberechtigten.

Politische Gemeinde Dänikon

Nach Art. 1 der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde bildet Dänikon die politische Gemeinde.

Rechtsmittel

Gegen Beschlüsse kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 21a Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG)
- und im Übrigen wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG).

Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.

Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Beleuchtenden Bericht abonnieren

Der Beleuchtende Bericht zur Gemeindeversammlung wird zwei Wochen vor der Versammlung am Schalter der Gemeindeverwaltung und im Internet unter www.daenikon.ch/gv den stimmberechtigten Personen zur Verfügung gestellt. Stimmberechtigte, die sich in das Abonnementsregister eingetragen haben oder eintragen werden, erhalten den Beleuchtenden Bericht gratis an die Postadresse zugestellt. Anmeldungen werden über die Webseite im Onlineschalter unter Kanzlei oder schriftlich entgegengenommen.

1. Budget 2023 der politischen Gemeinde Dänikon und Festsetzung des Steuerfusses

Antrag

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - beschliesst in Anwendung von Artikel 16 Ziffern 1 und 2 der Gemeindeordnung:

1. Das Budget der politischen Gemeinde Dänikon für das Jahr 2023 wird genehmigt.

2. Die Erfolgsrechnung präsentiert sich wie folgt:

Gesamtaufwand	CHF	8'904'900.-
Gesamtertrag	CHF	10'537'800.-
Ertragsüberschuss	**CHF**	**1'632'900.-**

3. Die Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen präsentiert sich wie folgt:

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	273'000.-
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	45'000.-
Nettoinvestition Verwaltungsvermögen	**CHF**	**228'000.-**

4. Die Investitionsrechnung Finanzvermögen präsentiert sich wie folgt:

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	1'693'000.-
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	4'155'000.-
Einnahmenüberschuss Finanzvermögen	**CHF**	**2'462'000.-**

5. Es wird mit einem einfachen Gemeindesteuerertrag (100%) von CHF 4'500'000.- gerechnet.

6. Der Steuerfuss des politischen Gemeindegutes für das Jahr 2023 wird auf 39% (Vorjahr 39%) festgesetzt.

7. Die Gemeindeversammlung nimmt gestützt auf Artikel 16 Ziffer 3 der Gemeindeordnung die in der Aktenauflage auf der Gemeindeverwaltung und auf der Webseite unter www.daenikon.ch/gv veröffentlichte Zusammenfassung des aktuellen Finanz- und Aufgabenplanes 2022 – 2027+ zur Kenntnis.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat das **Budget 2023** der politischen Gemeinde Dänikon in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 19.09.2022 geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung		
Gesamtaufwand	CHF	8'904'900.-
Gesamtertrag	CHF	10'537'800.-
Ertragsüberschuss + / Aufwandüberschuss -	**CHF**	**1'632'900.-**
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen		
Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	273'000.-
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	45'000.-
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	**CHF**	**228'000.-**
Investitionsrechnung Finanzvermögen		
Ausgaben Finanzvermögen	CHF	1'693'000.-
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	4'155'000.-
Einnahmenüberschuss Finanzvermögen	**CHF**	**2'462'000.-**
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100%)	**CHF**	**4'500'000.-**
Steuerfuss		**39%**

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

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

3. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2023 der politischen Gemeinde Dänikon entsprechend dem Antrag des Gemeinderat zu genehmigen und den **Steuerfuss** auf **39%** (Vorjahr 39%) des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

Beleuchtender Bericht

Das Budget 2023 der politischen Gemeinde präsentiert sich wie folgt:

a) Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	8'904'900.-
Gesamtertrag	CHF	10'537'800.-
Ertragsüberschuss	**CHF**	**1'632'900.-**

b) Investitionsrechnung

- Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen		
Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	273'000.-
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	45'000.-
Nettoinvestition Verwaltungsvermögen	**CHF**	**228'000.-**
- Nettoinvestitionen Finanzvermögen		
Ausgaben Finanzvermögen	CHF	1'693'000.-
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	4'155'000.-
Einnahmenüberschuss Finanzvermögen	**CHF**	**2'462'000.-**

c) Stand Eigenkapital

Total zweckfreies Eigenkapital per 31.12.2023	CHF	18'393'314.-

d) Steuerfuss

Der Jahresabschluss 2021 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 466'138.34 schloss gegenüber dem budgetierten Wert um rund CHF 70'000.- schlechter ab. Höhere Kosten im Bereich der Pflegefinanzierung sowie Ergänzungsleistungen führten trotz einer höheren Gewinnausschüttung der ZKB und besseren Steuererträgen zur Resultatverschlechterung. Das Budget 2022 sieht bei einer leichten Verbesserung gegenüber dem Vorjahresbudget ein Defizit in der Erfolgsrechnung von CHF 306'800.- vor.

Das vorliegende Budget 2023 weist einen hohen Ertragsüberschuss von CHF 1'632'900.- aus, welcher primär auf die Budgetierung eines Gewinnes über CHF 1'608'000.- aus der Veräusserung von Land im Finanzvermögen zurückzuführen ist. Weitere positive Effekte auf der Einnahmenseite zeichnen sich im Bereich der Grundsteuern (CHF 150'000.-) sowie des Finanzausgleiches (CHF 299'700.-) ab. Auf der Aufwandseite sind höhere Kosten im Sicherheitszweckverband (CHF 36'900.-), der Pflegefinanzierung (CHF 130'000.-) sowie bei den Ergänzungsleistungen und Beihilfen (CHF 50'000.-) zu verzeichnen.

Berücksichtigt man im Ergebnis des Budgets 2023 den Wegfall von einmaligen Sondereffekten (u.a. Gewinn aus Landverkauf sowie Mehrertrag Grundstückgewinnsteuern) resultiert unter dem Strich ohne Sondereffekte ein Defizit von rund CHF 200'000.-.

Der Gemeinderat stellt fest, dass der hohe Ertragsüberschuss im Budget 2023 nicht darüber hinweg täuscht, das die Erfolgsrechnung nach wie vor ein strukturelles Defizit ausweist. Die Stärkung der Eigenkapitalbasis im Zuge der Realisation des Landverkaufes wird im Zusammenspiel mit den auch künftig hoffentlich weiterhin höheren Grundstückgewinnsteuern dazu beitragen, den im Vergleich moderaten Steuerfuss von 39% der politischen Gemeinde Dänikon konstant halten zu können.

Es wird daher im Budget 2023 für die politische Gemeinde Dänikon ein unveränderter Steuerfuss von 39% beantragt.

Der Anteil der politischen Gemeinde von 39% entspricht CHF 1'755'000.- vom 100%igen Staatssteuerertrag von CHF 4'500'000.-.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem vorliegenden Budget 2023 der politischen Gemeinde zuzustimmen und den Steuerfuss für das politische Gemeindegut auf 39% festzusetzen.

Finanz- und Aufgabenplan

Gestützt auf § 96 Gemeindegesetz bringt der Gemeinderat die verabschiedete Zusammenfassung des aktuellen Finanz- und Aufgabenplanes 2022 – 2027, datiert vom 21.09.2022, der Gemeindeversammlung zur Kenntnis. Die öffentliche Version kann auf der Webeseite der Gemeinde unter www.daenikon.ch/gv heruntergeladen oder bei der Aktenauflage auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

1 Bericht des Gemeinderates zum Budget 2 0 2 3

a. Wirtschaftliche Lage und mutmassliche Entwicklung der Gemeinde

Der Jahresabschluss 2021 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 466'138.34 schloss gegenüber dem budgetierten Wert um rund CHF 70'000.- schlechter ab. Höhere Kosten im Bereich der Pflegefinanzierung sowie Ergänzungsleistungen führten trotz einer höheren Gewinnausschüttung der ZKB und besseren Steuererträgen zur Resultatverschlechterung. Das Budget 2022 sieht bei einer leichten Verbesserung gegenüber dem Vorjahresbudget ein Defizit in der Erfolgsrechnung von CHF 306'800.- vor.

Das vorliegende Budget 2023 weist nun einen hohen Ertragsüberschuss von CHF 1'632'900.- aus, welcher primär auf die Budgetierung eines Gewinnes über CHF 1'608'000.- aus der Veräusserung von Land im Finanzvermögen zurückzuführen ist. Weitere positive Effekte auf der Einnahmenseite zeichnen sich im Bereich der Grundsteuern (CHF 150'000.-) sowie des Finanzausgleiches (CHF 299'700.-) ab. Auf der Aufwandseite sind höhere Kosten im Sicherheitszweckverband (CHF 36'900.-), der Pflegefinanzierung (CHF 130'000.-) sowie bei den Ergänzungsleistungen und Beihilfen (CHF 50'000.-) zu verzeichnen.

Berücksichtigt man im Ergebnis des Budgets 2023 den Wegfall von einmaligen Sondereffekten (u.a. Gewinn aus Landverkauf sowie Mehrertrag Grundstückgewinnsteuern) resultiert unter dem Strich ein Defizit von rund CHF 200'000.-.

Der Gemeinderat stellt fest, dass der hohe Ertragsüberschuss im Budget 2023 nicht darüber hinweg täuscht, das die Erfolgsrechnung nach wie vor ein tragbares strukturelles Defizit ausweist. Die Stärkung der Eigenkapitalbasis im Zuge der Realisation des Landverkaufes wird im Zusammenspiel mit den auch künftig hoffentlich weiterhin höheren Grundstückgewinnsteuern dazu beitragen, den im Vergleich moderaten Steuerfuss von 39% der politischen Gemeinde Dänikon konstant halten zu können.

b. Stand der Aufgabenerfüllung (laufende und geplante Projekte, Änderungen und Neuerungen bei der Aufgabenerfüllung)

0 Allgemeine Verwaltung	Im Bereich des online-Dienstleistungsangebotes auf www.daenikon.ch soll das in die Jahre gekommene Raum-Reservationstool ersetzt werden.
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	---
3 Kultur, Sport und Freizeit	Nachdem die Überführung des Anlasses "Furttal – bewegt" in eine neue Organisationsstruktur "Sportnetz Furttal-bewegt" an der Zustimmung der involvierten Gemeinden scheiterte, wird die Durchführung der jährlichen "Furttal – bewegt"-Woche eingestellt. Für das aktuell in Planung stehende Projekt "Bike Trail Altberg" ist ab 2023 ein jährlicher Betrag für den Unterhalt der Strecke von CHF 1'000.- budgetiert.

4 Gesundheit	Der Anschlussvertrag an das Alters- und Pflegeheim Furttal (APF) wird auf Ersuchen der Standortgemeinde Regensdorf per 31.12.2022 aufgelöst. Demzufolge müssen ab 2023 keine Betriebsbeiträge mehr an das APF budgetiert werden. Mittelfristig ist durch die Gemeinde Regensdorf geplant, das APF in das Gesundheitszentrum Dielsdorf zu integrieren.
5 Soziale Sicherheit	Die finanzielle Entwicklung in den Funktionen "Asylwesen" und "Fürsorge, übriges" steht im Zeichen der kriegsbedingten Flüchtlingsströme und lässt sich daher nur sehr schwer budgetieren.
6 Verkehr	Im nächsten Jahr ist im Einklang mit den vom Gemeinderat definierten Legislaturzielen der Ersatz der Beleuchtung mit LED im Werkhof Häglerbach eingeplant (CHF 18'000.-). Für die effizientere Durchführung der Nachtparkkontrolle und Gebührenerhebung ist die Beschaffung einer Softwarelösung mit Einbindung in die Systemfakturierung von Abacus eingeplant (CHF 15'000.-). Ab 2023 erhalten die Gemeinden im Kanton Zürich einen jährlichen Unterhaltsbeitrag an die Gemeindestrassen. Für die Gemeinde Dänikon bedeutet dies im Budget 2023 eine Entlastung des Steuerhaushaltes um CHF 102'800.-.
7 Umweltschutz und Raumordnung	Seit dem Jahr 2019 wurden in verschiedenen Teiletappen Massnahmen zur Behebung von Naturgefahren im Bereich des Hochwasserschutzes umgesetzt. In 2023 ist als weitere Teiletappe geplant, die Hochwassergefahr bei der Eindolung unter der Gugelstrasse/Mühlegasse mittels einer Querschnitterhöhung zu verbessern (CHF 20'000.-).
8 Volkswirtschaft	Gründung des Forstbetriebes Altberg-Lägern GmbH und Auflösung des Forstrevier Furttal (Urnenabstimmung vom 25.09.2022)
9 Finanzen und Steuern	---

c. Begründung des Antrags zum Steuerfuss

Der im Budget 2023 ausgewiesene Ertragsüberschuss soll zur Stärkung der Eigenkapitalbasis verwendet werden. Bereinigt um die in der Erfolgsrechnung 2023 vorhandenen Sonderfaktoren auf der Einnahmenseite verbleibt ein tragbares strukturelles Defizit in der Höhe von rund CHF 200'000.-. Es wird daher im **Budget 2023** für die politische Gemeinde Dänikon ein **unveränderter Steuerfuss** von 39% beantragt.

Steuerbedarf und Steuerfuss 2023

Budget 2023 | 1.1.2023 - 31.12.2023 | Steuerbedarf

Steuerbedarf und Steuerfuss	2023	2022	2021	Budget 2023	Budget 2022	Rechnung 2021
Steuerbedarf						
Gesamtaufwand				8'904'900	7'894'100	8'302'216
Ertrag ohne Ordentliche Steuern				8'782'800	5'910'300	6'024'589
Zu deckender Aufwandüberschuss				**-122'100**	**-1'983'800**	**-2'277'627**
Steuerertrag und Steuerfuss						
Einfacher Gemeindesteuerertrag netto, 100%	**4'500'000**	**4'300'000**	**4'644'826**			
Steuerfuss in %	**39**	**39**	**39**			
Zusammensetzung Steuerertrag:						
Einkommenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr	1'439'100	1'467'400	1'486'309			
Vermögenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr	179'000	125'800	185'461			
Gewinnsteuern juristische Personen Rechnungsjahr	119'300	78'800	122'118			
Kapitalsteuern juristische Personen Rechnungsjahr	17'600	5'000	17'594			
Steuerertrag Rechnungsjahr	**1'755'000**	**1'677'000**	**1'811'482**			
Steuerertrag				**1'755'000**	**1'677'000**	**1'811'482**
Jahresergebnis Erfolgsrechnung						
Jahresergebnis Erfolgsrechnung				1'632'900	-306'800	-466'138

(-) Aufwandüberschuss: Deckung durch die kummulierten Ergebnisse der Vorjahre, Konto 2999
(+) Ertragsüberschuss: Zuweisung zu den kummulierten Ergebnisse der Vorjahre, Konto 2999

Erfolgsrechnung Aufgabenbereiche nach Funktionen

Budget 2023 | 1.1.2023 - 31.12.2023 | BU ER Funkt 1stellig

Nummer	Bezeichnung	Budget 2023 Aufwand	Budget 2023 Ertrag	Budget 2022 Aufwand	Budget 2022 Ertrag	Rechnung 2021 Aufwand	Rechnung 2021 Ertrag
	Erfolgsrechnung	***8'904'900***	***10'537'800***	***7'894'100***	***7'587'300***	***8'302'214.81***	***7'836'076.47***
	Nettoergebnis	1'632'900			306'800		466'138.34
0	**ALLGEMEINE VERWALTUNG**	**1'481'100**	**474'000**	**1'527'000**	**472'200**	**1'548'878.36**	**454'879.63**
	Nettoergebnis		1'007'100		1'054'800		1'093'998.73
1	**ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT**	**624'000**	**121'100**	**576'100**	**123'000**	**546'382.23**	**134'908.75**
	Nettoergebnis		502'900		453'100		411'473.48
3	**KULTUR, SPORT UND FREIZEIT**	**104'200**	**100**	**116'300**	**11'100**	**110'978.25**	**295.75**
	Nettoergebnis		104'100		105'200		110'682.50
4	**GESUNDHEIT**	**440'200**		**314'600**		**341'850.07**	
	Nettoergebnis		440'200		314'600		341'850.07
5	**SOZIALE SICHERHEIT**	**2'074'400**	**1'039'600**	**1'870'000**	**901'600**	**2'005'865.65**	**900'076.60**
	Nettoergebnis		1'034'800		968'400		1'105'789.05
6	**VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG**	**647'400**	**260'600**	**637'700**	**149'700**	**666'782.23**	**161'456.90**
	Nettoergebnis		386'800		488'000		505'325.33
7	**UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG**	**1'106'000**	**920'300**	**1'079'600**	**944'200**	**1'101'813.95**	**964'737.60**
	Nettoergebnis		185'700		135'400		137'076.35
8	**VOLKSWIRTSCHAFT**	**36'700**	**171'200**	**33'400**	**173'700**	**22'624.94**	**210'979.65**
	Nettoergebnis	134'500		140'300		188'354.71	
9	**FINANZEN UND STEUERN**	**2'390'900**	**7'550'900**	**1'739'400**	**4'811'800**	**1'957'039.13**	**5'008'741.59**
	Nettoergebnis	5'160'000		3'072'400		3'051'702.46	
	Total	**8'904'900**	**10'537'800**	**7'894'100**	**7'587'300**	**8'302'214.81**	**7'836'076.47**

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Aufwandkonto = xxxx.**3**xxx.xx
Ertragskonto = xxxx.**4**xxx.xx

Generelle Erläuterungen

Interne Verzinsung:
Der **Zinssatz** für die interne Verzinsung beträgt für das **Rechnungsjahr 2023 0,60%** (Berechnungsmodalitäten: GRB Nr. 166 vom 05.07.2010, als Berechnungsgrundlage dient der Durchschnittszinssatz des eigenen Fremdkapitals per Stichtag 01.09. des Vorjahres).

0

Allgemeine Verwaltung

Der Nettoaufwand beträgt CHF 1'007'100.- und liegt CHF 47'700.- tiefer als im Budget 2022. Die Kostenreduktion basiert im Wesentlichen auf dem Wegfall der Abschreibungen für den Wechsel der Hauptsoftware sowie der Beschaffung einer Geschäftsverwaltungssoftware aufgrund der abgelaufenen Nutzungsdauer.

Konto	Budget 2023	Budget 2022	Differenz	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
0220.3320.00	0.00	48'100.00	48'100.00	Wegfall Abschreibungsaufwand für Beschaffung Geschäftsverwaltungssoftware und Wechsel Hauptsoftware aufgrund abgelaufener Nutzungsdauer
0290.3144.00	17'500.00	10'000.00	-7'500.00	Anpassung fortlaufender Liegenschaftenaufwand an Alter der Liegenschaften

1

Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung

Der Nettoaufwand beträgt CHF 502'900.- und liegt CHF 49'800.- höher als im Budget 2022. Die Zunahme bei den Betriebskosten bei der Feuerwehr des Sicherheitszweckverbandes Unteres Furttal (SIUF) ist auf den höheren Abschreibungsaufwand (Einführung HRM2) sowie die Ersatzbeschaffung von Rettungsgeräten zurückzuführen.

Konto	Budget 2023	Budget 2022	Differenz	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
1400.3130.42	14'000.00	9'500.00	-4'500.00	Höhere Kostenprognose für die Amtliche Vermessung durch das Gemeindeingenieurbüro
1500.3612.01	159'600.00	125'000.00	-34'600.00	Zweckverband SIUF, Bereich Feuerwehr (siehe allgemeinen Kommentar)

3

Kultur, Sport, Freizeit und Kirche

Der Nettoaufwand beträgt CHF 104'100.- und liegt CHF 1'100.- tiefer als im Budget 2022. Die geringfügigen Veränderungen im Nettoergebnis in den einzelnen Funktionen gleichen sich weitgehend aus.

Konto	**Budget 2023**	**Budget 2022**	**Differenz**	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
3410.3130.47	0.00	11'000.00	11'000.00	Einstellung "Furttal - bewegt" (Kosten alle Gemeinden)
3410.3130.48	0.00	2'000.00	2'000.00	Einstellung "Furttal - bewegt" (Kosten Gemeindeanteil Dänikon)
3410.4611.31	0.00	1'500.00	-1'500.00	Einstellung "Furttal - bewegt" (Beitrag Kantonaler Sportfond)
3410.4612.00	0.00	7'500.00	-7'500.00	Einstellung "Furttal - bewegt" (Beiträge der Gemeinden)
3410.4636.00	0.00	2'000.00	-2'000.00	Einstellung "Furttal - bewegt" (Beitrag Standortförderung)

4

Gesundheit

Der Nettoaufwand beträgt CHF 440'200.- und liegt CHF 125'600.- höher als im Budget 2022. Für die Kostensteigerung zeigt sich in erster Linie der Bereich der Pflegefinanzierung in der Langzeitpflege verantwortlich.

Konto	**Budget 2023**	**Budget 2022**	**Differenz**	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
4120.3632.33	0.00	26'100.00	26'100.00	Auflösung Anschlussvertrag an das Alters- und Pflegeheim Furttal (APF) per 31.12.22
4125.3632.46	200'000.00	50'000.00	-150'000.00	Kostensteigerung bei der Langzeitpflege (übrige Alters- und Pflegeheime)
4215.3636.50	63'000.00	46'000.00	-17'000.00	Höhere Kosten im Bereich der ambulanten Krankenpflege (Spitex)
4900.3130.00	1'500.00	0.00	-1'500.00	Geplante Durchführung eines Lungenfunktionstages mit dem "Luftibus"

5

Soziale Sicherheit

Der Nettoaufwand beträgt CHF 1'034'800.- und liegt CHF 66'400.- höher als im Budget 2022. Die Kostensteigerung ist primär auf die Zunahme des Ergänzungsleistungsaufwandes zurückzuführen. Bei den Betreuungskosten für vorläufig Aufgenommene (Asylwesen) ist zudem mit einer Aufwandsteigerung zu rechnen, welche jedoch grossen Unsicherheiten unterliegt.

Konto	**Budget 2023**	**Budget 2022**	**Differenz**	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
5220.3637.20	336'000.00	270'000.00	-66'000.00	Steigende Kostenentwicklung im Bereich "Ergänzungsleistungen zur IV"
5220.4631.00	246'100.00	200'200.00	45'900.00	Daran gekoppelte höherer Staatsbeitrag
5320.3637.21	440'000.00	330'000.00	-110'000.00	Steigende Kostenentwicklung im Bereich "Ergänzungsleistungen zur AHV"
5320.4631.00	318'900.00	238'700.00	80'200.00	Daran gekoppelte höherer Staatsbeitrag
5440.3632.36	40'300.00	34'500.00	-5'800.00	Erhöhung des Beitrages an die Jugendarbeit Unteres Furttal (JUF) für Schall-dämmungsmassnahmen am JUF-Container
5710.3637.25	0.00	11'000.00	11'000.00	Wegfall eines Beihilfefalles mit Kantonalrechtlichen Zuschüssen zur IV
5730.4631.00	70'000.00	24'000.00	46'000.00	Umstellung Verbuchung Globalpauschale Kantonales Sozialamt, keine Aufteilung mehr auf die Kto. 5730.4470.00 bzw. 5790.4631.00
5790.3130.00	40'000.00	20'000.00	-20'000.00	Zunahme der externen Betreuungskosten durch ORS AG für eine höhere Anzahl vorläufig Aufgenommener
5790.4631.00	0.00	10'000.00	-10'000.00	Siehe Erläuterung zu Kto. 5730.4631.00 (Umstellung Verbuchung Globalpauschale)

6

Verkehr

Der Nettoaufwand beträgt CHF 386'800.- und liegt CHF 101'200.- tiefer als im Budget 2022. Für die deutliche Kostenreduktion ist im Wesentlichen der ab 2023 neu vom Kanton ausgerichtete Unterhaltsbeitrag an die Gemeindestrassen verantwortlich.

Konto	**Budget 2023**	**Budget 2022**	**Differenz**	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
6150.3118.00	15'000.00	0.00	-15'000.00	Geplante Beschaffung einer Softwarelösung für die Verwaltung der Nachtparkkontrolle
6150.3120.31	19'000.00	14'500.00	-4'500.00	Erhöhung Energiepreise, Strom für Strassenbeleuchtung
6150.3144.00	26'000.00	17'000.00	-9'000.00	Wegfall Fassadensanierung von 2022 zuzüglich Umstellung LED-Beleuchtung Werkhof
6150.4631.00	102'800.00	0.00	102'800.00	Neu vom Kanton ausgerichteter Unterhaltsbeitrag an die Gemeindestrassen

7

Umweltschutz und Raumordnung

	Betriebsergebnis:	Mutmasslicher Stand der Spezialfinanzierung 01.01.2023:
- Wasserwerk:	*-83'600.00*	*1'302'400.00*
- Abwasserbeseitigung:	*9'400.00*	*1'271'600.00*
- Abfallwirtschaft:	*-6'800.00*	*368'600.00*

Konto	**Budget 2023**	**Budget 2022**	**Differenz**	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
Wasserwerk:				
7101.3111.30	18'000.00	25'300.00	7'300.00	Fünfte Beschaffungsetappe elektronisch ablesbarer Wasserzähler für Mehrfamilienhäuser
7101.3130.00	0.00	8'000.00	8'000.00	Wegfall Inbetriebnahme des elektronischen Zählerdatenaustausches
7101.3143.32	30'000.00	45'000.00	15'000.00	Wegfall Kostenbeteiligung an Ersatz Hydrantenleitung Schulhaus Rotflue
7101.3612.35	148'200.00	158'800.00	10'600.00	Reduktion Betriebskostenbeitrag an Gruppenwasserversorgung Furttal
7101.4240.40	245'000.00	270'000.00	-25'000.00	Reduktion verkaufte Wassermenge aufgrund Inbetriebnahme "Limmatwasserbezug"
Abwasserbes.:				
---	0.00	0.00	0.00	---
Abfallwirtsch.:				
---	0.00	0.00	0.00	---

Konto	**Budget 2023**	**Budget 2022**	**Differenz**	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
7300.3111.00	0.00	5'500.00	5'500.00	Wegfall Ersatz des Kühlschrankes in der Kadaversammelstelle
7410.3142.00	35'000.00	20'000.00	-15'000.00	Sanierungsmassnahme Hochwasserschutz (Querschnitterhöhung Eindolung Mühlegasse)
7500.3140.00	26'500.00	1'500.00	-25'000.00	Durchführung periodischer Pflegeschnitt Hecke und Waldrand Hagiweid

8

Volkswirtschaft

Der Nettoertrag beträgt CHF 134'500.- und liegt CHF 5'800.- tiefer als im Budget 2022. Die geringfügigen Veränderungen im Nettoergebnis in den einzelnen Funktionen gleichen sich weitgehend aus.

Konto	Budget 2023	Budget 2022	Differenz	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
8200.3612.39	0.00	14'300.00	14'300.00	Wegfall Kostenanteil Forstrevier Furttal infolge Auflösung (siehe Kto. 8200.3614.01)
8200.3614.01	18'500.00	0.00	-18'500.00	Kostenanteil an neu gegründeten Forstbetrieb Altberg-Lägern GmbH

9

Finanzen und Steuern

Das Nettoergebnis (ohne Saldo aus der Abschlussfunktion) beträgt CHF 5'160'000.- und liegt CHF 2'087'600.- höher als im Budget 2022. Die deutlich höhere Ertragsprognose ist auf die vorhandenen Veranlagungspendenzen bei den Grundstückgewinnsteuern sowie einen Gewinn aus einem geplanten Landverkauf zurückzuführen.

Konto	Budget 2023	Budget 2022	Differenz	(**+** = Ergebnisverbesserung / **-** = Ergebnisverschlechterung)
9100.4000.00	1'439'100.00	1'467'400.00	-28'300.00	Einkommenssteuerertrag der natürlichen Personen des laufenden Jahres; Prognose aufgrund des fakturierten Sommerstandes 2022
9100.4001.00	179'000.00	125'800.00	53'200.00	Vermögenssteuerertrag der natürlichen Personen des laufenden Jahres; Prognose aufgrund des fakturierten Sommerstandes 2022
9101.4022.00	445'000.00	295'000.00	150'000.00	Zunahme des Ertrages aus den Grundstückgewinnsteuerveranlagungen
9300.4621.50	3'163'000.00	2'241'000.00	922'000.00	Basierend auf den mutmasslichen Steuererträgen pro 2023 resultiert unter Einbezug des geschätzten Kantonalen Mittels der Steuerkraft ein höherer Ressourcenausgleich
9300.3632.00	2'135'000.00	1'512'700.00	-622'300.00	Daran gekoppelt: höherer Weiterleitungsanteil der Schulgüter am Ressourcenausgleich
9630.3439.60	30'000.00	0.00	-30'000.00	Honorarleistungen für Vertragsausarbeitung und Beurteilung raumplanerischer Aspekte bei den Entwicklungsgebieten
9639.4411.00	1'608'000.00	0.00	1'608'000.00	Gewinn aus Verkäufen von Grundstücken im Finanzvermögen (Gebiet Bifig)

Investitionsrechnung Aufgabenbereiche VV nach Funktionen

Budget 2023 | 1.1.2023 - 31.12.2023 | BU IR VV Funkt 1stellig

	Bezeichnung	Budget 2023 Ausgaben	Budget 2023 Einnahmen	Budget 2022 Ausgaben	Budget 2022 Einnahmen	Rechnung 2021 Ausgaben	Rechnung 2021 Einnahmen
	IR Total Einnahmen / Ausgaben	**273'000**	**45'000**	**150'000**	**45'000**	**393'573.36**	**97'028.00**
	Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen		228'000		105'000		296'545.36
0	**ALLGEMEINE VERWALTUNG**	**23'000**				**127'474.15**	**15'200.00**
	Nettoergebnis		23'000				112'274.15
1	**ÖFFENTLICHE ORDNUNG + SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG**					**19'968.35**	
	Nettoergebnis						19'968.35
6	**VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG**	**80'000**				**8'988.10**	
	Nettoergebnis		80'000				8'988.10
7	**UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG**	**170'000**	**45'000**	**150'000**	**45'000**	**237'142.76**	**81'828.00**
	Nettoergebnis		125'000		105'000		155'314.76

Investitionsrechnung Aufgabenbereiche FV nach Funktionen

Budget 2023 | 1.1.2023 - 31.12.2023 | BU IR FV Funkt 1stellig

	Bezeichnung	Budget 2023 Ausgaben	Budget 2023 Einnahmen	Budget 2022 Ausgaben	Budget 2022 Einnahmen	Rechnung 2021 Ausgaben	Rechnung 2021 Einnahmen
	IR Total Einnahmen / Ausgaben	**1'693'000**	**4'155'000**				
	Einnahmenüberschuss / Nettoinvestitionen	2'462'000					
9	**FINANZEN**	**1'693'000**	**4'155'000**				
	Nettoergebnis	2'462'000					

Erläuterungen zur Investitionsrechnung

0 Allgemeine Verwaltung

Konto	Budget	
0210.5200.00	23'000.00	Per Ende 2026/27 wird die aktuell im Einsatz stehende Steuerlösung nicht mehr weiter betrieben. Die davon betroffenen rund 50 zürcher Gemeinden verfolgen das Ziel, mit dem Projekt Züri-Central die Nachfolgelösung der Steuersoftware auf einer zentralisierten Plattform zu betreiben. Dies erbringt gegenüber der heute dezentralen Betriebsart in vielfacher Hinsicht Vorteile. In der Investitionsrechnung 2023 ist die erste Tranche für das Projekt Züri-Central eingestellt.

6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Konto	Budget	
6150.5010.09	40'000.00	Die verkehrstechnische Erschliessung des Betriebes Geigelmooshof durch das Wohngebiet (Lettenstrasse) zeigt sich aufgrund des Lastwagenverkehrs als problematisch. Der Gemeinderat will daher mittels eines Projektierungskredites die Abklärungen mit dem Kanton Zürich vorantreiben, ob und wie eine alternative Erschliessung ausserhalb des Wohngebietes realisiert werden könnte.
6150.5060.05	40'000.00	Das aktuell im Einsatz stehende Kommunalfahrzeug (PW Citroen, Jahrgang 2007, Kauf 2014) muss altersbedingt ersetzt werden. Für die Ersatzbeschaffung ist ein Betrag von CHF 40'000.- vorgesehen.

7 Umweltschutz und Raumordnung

Konto	Budget	
7101.5030.08	50'000.00	Für die Realisation einer zweiten Wassereinspeisung im Gebiet Ried soll in den Jahren 2023 und 2024 zusammen mit der Gruppenwasserversorgung Furttal ein neuer Abgabeschacht geplant und gebaut werden.
7101.5030.09	120'000.00	Die Realisation des Projektes "Ersatz Löschwassertank Altberg" verschiebt sich von 2022 in 2023. Die rund 40-jährige Installation muss aufgrund nicht mehr genügend erfüllter Qualitätsanforderungen an die Trinkwasserqualität erneuert werden.

9 Finanzen

Konto	Budget	
9630.7040.01	80'000.00	Für die Realisation einer Fotovoltaikanlage auf der Überbauung Oberdorfstrasse 9/11 und die Beschaffung von Ladestationen in der Tiefgarage ist ein Kredit von CHF 80'000.- eingestellt.
9630.7700.00	1'608'000.00	Aus einem geplanten Landverkauf (Zustimmung Gemeindeversammlung vorbehalten) auf der Parzelle Birchwies resultiert ein Gewinn zu Gunsten der Erfolgsrechnung von CHF 1'608'000.-.

2. Genehmigung des überarbeiteten privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» Genossenschaft Migros Zürich, Pfingstweidstrasse 101, 8021 Zürich

Antrag

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - in Anwendung von Artikel 14 Ziff. 4 der Gemeindeordnung **beschliesst:**

1. Gestützt auf die §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 14 Ziffer 4 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» zugestimmt. Er wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.

2. Der Bericht zu den Einwendungen, enthalten im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird, gestützt auf § 89 PBG, beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» zu genehmigen.

4. Mit der Rechtskraft der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden die bis dahin gültigen Bestimmungen aufgehoben.

5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

6. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a VRG). Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist.

   Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Das Rekursverfahren in Stimmrechtssachen vor Bezirksrat ist grundsätzlich kostenlos, sofern das erhobene Rechtsmittel nicht offensichtlich aussichtslos ist.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Der Golfpark Otelfingen besteht seit rund 20 Jahren. Er ist sehr gut ausgelastet und stösst aufgrund der grossen Nachfrage in verschiedenen Bereichen immer mehr an seine Kapazitätsgrenzen.

Die Golfparkbetreiberin Genossenschaft Migros Zürich beabsichtigt daher, die bestehende Infrastruktur zu erneuern und zu optimieren, um den Golfpark den heutigen Bedürfnissen an eine moderne und zeitgemässe Golfanlage anzupassen. Innerhalb des Perimeters soll durch flexiblere und kompaktere Nutzungsmöglichkeiten die Attraktivität der Anlage erhöht, ein weiterhin vielseitiges, zukunftsgerichtetes Angebot geschaffen und betriebliche Abläufe optimiert werden. Dabei besteht die Chance, parallel zu den geplanten Anpassungen der Spielbahnen die gesamte Golfanlage zusätzlich ökologisch aufzuwerten.

Als rechtliche Grundlage für diese notwendige Weiterentwicklung des Golfparks ist der gültige private Gestaltungsplan zu überarbeiten.

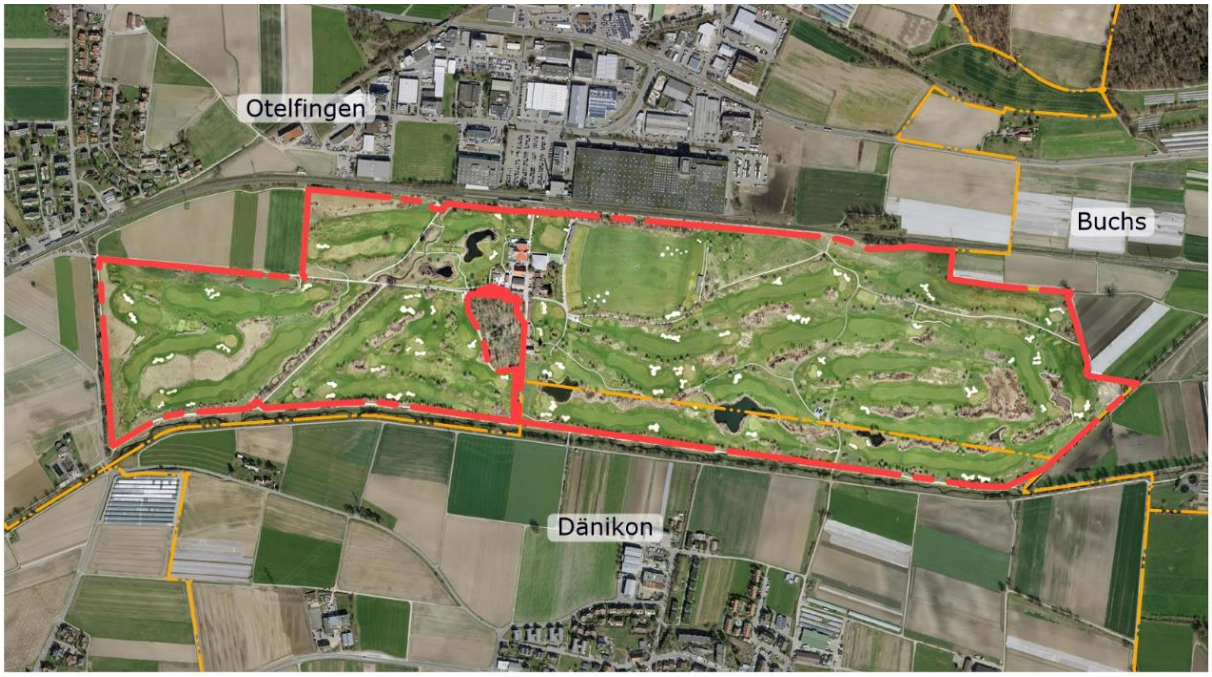
Erwägungen

Geschichte

1999	Genehmigung privater Gestaltungsplan «Golfpark Zürich-Nord»
2001	Eröffnung Golfpark Otelfingen
2008 / 2009	Genehmigung Revision (1. Erweiterung)
2019	Ablehnung Revision (2. Erweiterung im Westen)
2022	Antrag Revision («innere Verdichtung») inkl. Namensanpassung

Perimeter

Der Golfpark Otelfingen umfasst insgesamt 89,81 ha. Davon liegen 80,13 ha in der Gemeinde Otelfingen und 9,68 ha in der Gemeinde Dänikon. Der Golfpark besteht aus 30 Grundstücken in der Gemeinde Otelfingen und vier Grundstücken in der Gemeinde Dänikon. Elf der Grundstücke sind im Eigentum der Genossenschaft Migros Zürich und umfassen rund 72% des Gestaltungsplanperimeters. Für die Nutzung der übrigen Grundstücke verfügt die Genossenschaft Migros Zürich über entsprechende Pachtverträge.



Gestaltungsplanperimeter Gemeindegrenzen

Ziel

Dem privaten Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» liegen folgende Ziele zugrunde:

- eine formal und funktional gute Ausstattung der Anlage
- eine gute räumlich-gestalterische Beziehung zur umgebenden Landschaft
- ökologisch wertvoll gestaltete, naturnahe Flächen
- eine anspruchsvolle und attraktive Anlage für die Golfspielenden
- die Erhöhung der bestehenden Kapazitäten der Anlage
- Sicherheit für Schulkinder und Spaziergänger auf dem Areal
- Immissionsschutz für benachbarte Wohngebiete
- eine nachhaltige und umweltschonende Pflege der Golfanlage
- den Erhalt der gewachsenen Bodenressource
- eine klare und einheitliche Rechtsgrundlage für den gesamten Perimeter.

Vorprüfung Kanton

Die Revision des Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» wurde einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Das Amt für Raumentwicklung hat zur Revision des privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» Stellung genommen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diesbezügliche Rückmeldungen und Anträge erfolgten durch die Koordination Bau und Umwelt. Die Anträge der kantonalen Fachstellen wurden mit wenigen Ausnahmen mit der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen berücksichtigt (Details dazu siehe Kapitel 7 des Planungsberichts gemäss Art. 47 RPG).

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» hat vom 20.05.2022 bis 19.07.2022 öffentlich aufgelegen. Während der Frist ist eine Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) mit einem Antrag eingegangen. Der Einwendungsbericht wird im Kapitel 7 des Planungsberichts nach Art. 47 RPG abgehandelt.

Der Antrag der ZPF wurde teilweise berücksichtigt. Art. 15 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften wurde mit dem Zusatz, dass die Parkplätze zu bewirtschaften sind, ergänzt.

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen setzt sich aus dem Situationsplan im Massstab 1 : 2'000 und den zugehörigen Vorschriften zusammen. Diese Bestandteile sind **rechtsverbindlich**, wobei im Situationsplan selbst auch orientierende Inhalte abgebildet sind. Ebenfalls Bestandteil aber mit **orientierendem** Inhalt sind der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPG, der Umweltverträglichkeitsbericht, der die Ergebnisse der Umweltprüfung wiedergibt, und das Richtprojekt zu den Hochbauten. Das Konzept zur Pflege des Golfparks von Roland Luder (Mai 2009) wie auch die Erfolgskontrolle Zielarten Ausgleichsflächen vom 13.04.2017 und die Erfolgskontrolle Ausgleichsflächen Vegetation vom Dezember 2017 haben insofern verbindlichen Charakter, als sich die Pflege der verschiedenen Bereiche danach zu richten hat.

Änderungen Gestaltungsplan

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

Name Gestaltungsplan

Der bisherige Gestaltungsplan trägt den Namen «Privater Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord». Mit der vorliegenden Revision wird der Name auf «Privater Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen» angepasst, da der Golfpark nicht mehr unter dem Begriff «Zürich-Nord» sondern als «Golfpark Otelfingen» bekannt ist.

Perimeter

Der rechtskräftige Gestaltungsplan unterscheidet sich im Perimeter gegenüber der vorliegenden Revision insofern, dass damals der Wald sowie Flächen für die Revitalisierung des Furtbachs im Perimeter enthalten waren. Nach Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen wurden diese Flächen im Rahmen der vorliegenden Revision des Gestaltungsplans vom Perimeter ausgeklammert, wodurch sich die Perimeterfläche von ursprünglich 91,50 ha (2009) auf 89,81 ha reduziert.

Erweiterung 6-Loch Champion Golfplatz

Die bestehende 6-Loch Champion Anlage soll auf eine 9-Loch Anlage erweitert werden. Teile der bestehenden Spielbahnen werden so verändert / umgebaut / gekürzt, dass die 9-Loch Anlage auf derselben Fläche entsteht. Nicht tangiert werden die Elemente der 18-Loch Champion Anlage. Die in den letzten Jahren etablierten Ökoflächen werden kaum tangiert und die bestehenden Golfelemente werden möglichst mit eingebunden. Mit dem Umbau dieses Platzes werden weitere neue und ökologisch wertvolle Flächen geschaffen. Für die Erweiterung wurde bereits ein Vorprojekt (Variante 4) erstellt.

Neue 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage

Zur Erstellung einer neuen 9-Loch Pitch & Putt Anlage (Par 3) südlich der Driving Range werden Teile der Driving Range und kleine Flächen der 18-Loch Champion Golfanlage genutzt. Alle Spielbahnen werden mit je einem Kunststoff-Abschlag ausgestattet. Grüns und Abschläge werden, wo nötig, mit Ballfangzäunen von Seiten der Driving Range geschützt. Mit dem Bau dieser Anlage werden ebenfalls neue und ökologisch wertvolle Flächen geschaffen. Auf den Bestand von einheimischen Gehölzen und Bäumen wird Rücksicht genommen und die Golfbahnen sind so gelegt, dass möglichst wenig Bäume entfernt werden müssen. Damit die geplanten Spielbahnen optimal gelegt werden können, ist der bestehende Riedweg an der Einmündung zur neuen Golf Academy (im Bereich des heutigen Mehrfamilienhauses) leicht anzupassen. Es entstehen Geländemodellierungen zur Gewährleistung der Sicherheit der Erholungssuchenden und Golfenden.

Anpassung 18-Loch Champion Golfplatz

Bedingt durch die Flächenbedürfnisse der neuen 9-Loch Pitch & Putt Anlage, die Anpassung der Wegführung und die Sicherheit auf dem Golfpark, müssen die Spielbahnen Nr. 1 und 10 der 18-Loch Champion Anlage geringfügig angepasst werden:

Spielbahn Nr. 1	Die beiden Abschläge werden neugestaltet und das bestehende Starthäuschen verschoben. Das Fairway wird in Abschlagsnähe der Spielausrichtung entsprechend angepasst (ohne bauliche Massnahmen) und der grosse bestehende Fairway-Bunker wird durch ein kleines zusätzliches Sandhindernis zum Fairway hin ergänzt.
Spielbahn Nr. 10	Die beiden Abschläge werden ebenfalls neu platziert. Hierzu müssen drei Bäume weichen, welche an geeigneter Stelle im Golfpark ersetzt werden. Zudem wird das Fairway in Abschlagsnähe der Spielausrichtung entsprechend angepasst (ohne bauliche Massnahmen).

Neubau Driving Range Gebäude

Das heutige erdgeschossige Driving-Range-Gebäude mit 20 Abschlagplätzen soll abgebrochen und durch einen zweigeschossigen, flachen Baukörper mit 41 gedeckten Abschlagplätzen ersetzt werden. Die Gebäudeerschliessung ist durch einen Lift behindertengerecht ausgebildet.

Zugunsten der neuen 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage wird die gesamte Driving Range leicht gegen Norden abgedreht. Mit dem Bau des neuen Abschlagsgebäudes werden die bestehenden Rasenabschlagsflächen im Westen renoviert. Die Driving Range wird im Osten zugunsten der bestehenden naturnahen Fläche gemäss der heutigen Länge belassen und nur mit neuen Rasenabschlagsflächen neben dem Atelier inkl. Ballwaschanlage versehen. Die heute flache Driving Range wird leicht modelliert, um den Übenden den Eindruck wirklicher Spielbahnen zu vermitteln. Die geplanten Grüns werden modelliert, humusiert und oberflächlich entwässert. Sie erhalten keinen künstlichen Aufbau mit einer Rasentragschicht. Entlang der Südseite wird die Driving Range mit einer neuen Geländemodellierung, Gehölzgruppen und Bäumen gefasst. Zusätzlich wird ein «lockeres» Ballfangnetz (ca. 5 Meter hoch) zum Schutz der Spielbahnen der 9-Loch Pitch & Putt Golfanlage und Passanten platziert. Um eine barrierefreie Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen, wird bei der Planung und dem Bau dieser Ballfangnetze darauf geachtet, dass das Geflecht mindestens 20 cm ab Boden für Tiere frei bleibt.

Golf-Atelier und Ballwaschanlage

Am östlichen Ende der Driving Range entsteht ein Unterstand mit Pausenraum und Toiletten zusammen mit Lagerräumlichkeiten, einer Ballwaschanlage und einem Ballautomaten. Die Driving Range wird beidseitig nutzbar und betriebliche Abläufe können optimiert werden. Bälle der Driving Range können so zentral gesammelt, gereinigt und verteilt werden. Die zeitgemässe Infrastruktur reduziert Arbeits- und Maschinenstunden zur Aufbereitung der Bälle.

Beleuchtung Driving Range

Auf der heute unbeleuchteten Driving Range wird gespielt solange das natürliche Licht reicht. Während der Hochsaison ist das in der Regel bis 21:30 Uhr, während der Mittelsaison bis 20:00 Uhr und während der Nebensaison bis 17:00 Uhr. Neu soll die Driving Range beleuchtet werden. Dies ermöglicht künftig eine Nutzung auch in den Abendstunden wie auch bei Dunkelheit. Um die Betriebszeiten der Driving Range zu verlängern und so die Golfenden über ein grösseres Zeitfenster zu verteilen, soll die Driving Range bis max. 23:00 Uhr beleuchtet werden können. Die Beleuchtung erhöht die Attraktivität und Sicherheit während des gesamten Jahres und gewährleistet eine bessere Verteilung der Frequenzen über den Tagesverlauf. Die gedeckten Abschläge werden durch LED-Leuchten mit guten ökologischen Eigenschaften diffus beleuchtet. Mit entsprechenden Leuchten innerhalb der überdachten Abschlag-Zone (Dachbereich) muss eine horizontale Beleuchtungsstärke von 100lx und eine vertikale von 50lx erzielt werden. Darüber hinaus wird der Landebereich der Driving Range über eine Distanz von 200 Metern mit Mastleuchten-LED Scheinwerfern ausgeleuchtet.

Durch die zielgerichtete Abstrahlung des Lichtes auf die Nutzungsebene wird der Lebensraum nachtaktiver Tiere nicht beeinträchtigt und eine störende Lichtimmission so vermieden. Der Einfluss auf die dunkel gehaltene Umgebung wird durch den Einsatz von LED-Leuchten oder vergleichbaren Produkten, mit präziser Lichtlenkung bei den Mastleuchten zur Verminderung von Streulicht, tief gehalten sowie der Energieverbrauch

optimiert. Die Beleuchtungsanlage wird mit einer Steuerung ausgestattet, welche ein Zeitmanagement zur Einhaltung des Nachtruhefensters mind. von 23:00 bis 06:00 Uhr sicherstellt.

Neubau Unterhaltsgebäude Greenkeeping

Der bestehende Unterstand beim Lagerplatz wird durch eine Halle in analoger Gebäudetypologie zu den bestehenden Gebäuden und Hallen ersetzt. Den erhöhten Anforderungen an den Unterhalt des Maschinenparks wird mit dem erweiterten Raumangebot Rechnung getragen. Die Mitarbeitenden erhalten zeitgemässe Aufenthalts- und Garderobenräumlichkeiten. Das Raumangebot wird durch Büro-, Lager- und Besprechungsräumlichkeiten ergänzt. Die Vereinigung der Nutzungen und Ergänzung der bestehenden Greenkeeping Infrastruktur ermöglicht eine grosse Vereinfachung und Effizienzsteigerung der internen Betriebsabläufe.

Beleuchtung Wegverbindung

Die Nord-Süd-Wegverbindung im Golfpark wird künftig beleuchtet. Für die Wege und Verkehrsbereiche wird eine Beleuchtung gewählt, die das Licht nur in den unteren Halbraum abgibt. Um den Energiebedarf sowie die Betriebskosten und die Beleuchtungsqualität positiv zu beeinflussen, werden entsprechende Steuerungen mit einer Dimmfähigkeit eingesetzt.

Situationsplan

Die vorstehenden Erläuterungen legen dar, welche Änderungen im Gestaltungsplan «Golfpark Otelfingen» vorgenommen werden sollen. Alle Details der Anordnung / Weiterentwicklung der Golfanlage sind im Situationsplan ersichtlich. Ergänzend dazu werden neue Vorschriften für den Gestaltungsplanperimter erlassen. Dies ist vergleichbar mit einer nur für den Golfpark bestimmten Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Vorschriften gehen der BZO vor und müssen eingehalten werden. Wo die Vorschriften keine (weiteren) Aussagen machen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Otelfingen resp. der Gemeinde Dänikon sowie das Planungs- und Baugesetz, welche zum Zeitpunkt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» gelten.

Vorschriften

Die Gestaltungsplanvorschriften beinhalten Bestimmungen zu Umgebung, Baufelder, Golfspielanlage, Terrain, Landschaftsgestaltung, Fauna und Flora, Pflege, Be- und Entwässerung, Maschinen und Geräte, Boden und Erdarbeiten, Verkehr und Parkierung und Begehbarkeit. Die Umwelt(-schutz) betreffenden Punkte wurden mit der Fachstelle Naturschutz abgestimmt.

Konkrete Baufelder

Bisher wurden im Gestaltungsplanperimeter fünf grosszügige Zonen für Bauten ausgeschieden. Mit der Revision werden diese aufgelöst und stattdessen konkrete Baufelder inkl. den zulässigen Gesamthöhen und Volumen festgesetzt. Innerhalb der Baufelder sind Gebäudelänge und -breite, Geschosszahl sowie Abstände frei. Im Baufeld E (Lagerflächen, Maschinen und Caddyschränke) sind im Falle von Ersatzbauten erneut mindestens zwei Hauptgebäude zu erstellen. Damit wird sichergestellt, dass die Körnung der Bauten auch weiterhin dem Charakter der bestehenden Hofstruktur entspricht. Sämtliche Nutzungen dienen dem Golfbetrieb. Neue Wohnungen sind lediglich im Sinne von zwei

betriebsnotwendigen Wohnungen im südlichsten Baufeld zulässig. Dies aufgrund dessen, da sich das Gebiet Golfpark ausserhalb der Bauzone befindet und Wohnnutzung nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen möglich ist (z.B. Landwirtschaft oder Betriebsnotwendigkeit).

Vorschriften Natur und Landschaftsschutz

Nebst den Bauvorschriften haben die Auflagen betreffend Natur-, Tier- und Landschaftsschutz einen hohen Stellenwert. Grundsätzlich gelten strengere Auflagen betreffend Schutz von Natur, Tieren und Landschaft. Details sind den Vorschriften direkt zu entnehmen.

Zusammenfassung

Der Perimeter des Golfplatzes wird nicht erweitert. Auf dem bestehenden Areal soll die 6-Loch Champion-Anlage zu einer 9-Loch-Anlage weiterentwickelt, eine 9-Loch Pitch- & Putt-Anlage neu erstellt, das Driving-Range-Gebäude doppelstöckig ausgebaut und beleuchtet werden. Weiter soll ein neues Golf-Atelier und Ballwaschanlage erstellt und ein neues Unterhaltsgebäude fürs Greenkeeping gebaut werden.

Auch die Nord-Süd-Verbingung soll künftig beleuchtet werden. Dem Schutz von Natur, Tier und Landschaft wird ein grosser Stellenwert beigemessen. Naturnahe Flächen und Biotope werden neu geschaffen und erweitert und die bestehenden werden für die Tier- und Pflanzenwelt aufgewertet.

Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Hinweis:

Vollständige Unterlagen (Aktenauflage):

Die vollständigen Unterlagen des privaten Gestaltungsplans «Golfpark Otelfingen» sind auf der Webseite der Gemeinde Dänikon (www.daenikon.ch/gv) aufgeschaltet. Es sind dies:

- Situationsplan 1:2'000 vom 02.05.2022
- Vorschriften Gestaltungsplan vom 10.08.2022
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10.08.2022, enthaltend die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Die Unterlagen können auch während den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Dänikon, Oberdorfstrasse 1, eingesehen werden.

3. Genehmigung Veräusserung zwei Teilparzellen Bifig - Kat.-Nr. 864 (Bauland) à je 2'444 m² an
- Kian & Roya AG, Sandbuckstrasse 1, 8173 Neerach
- Firma Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Kasernenstrasse 19, 8180 Bülach

Antrag

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - in Anwendung von Artikel 16 Ziff. 9 der Gemeindeordnung **beschliesst:**

1. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, Teilgrundstück A mit 2'244 m² der Baulandparzelle Bifig, Kat.-Nr. 864, zu einem m²-Preis von CHF 900.-, was einen Totalbetrag von CHF 2'199'600.- entspricht, an die Firma Kian & Roya AG, Sandbuckstrasse 1, 8173 Neerach, unter den in den Erwägungen aufgeführten Bedingungen zu veräussern.

2. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, Teilgrundstück B mit 2'244 m² der Baulandparzelle Bifig, Kat.-Nr. 864, zu einem m²-Preis von CHF 900.-, was einen Totalbetrag von CHF 2'199'600.- entspricht, an die Firma Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Kasernenstrasse 19, 8180 Bülach, unter den in den Erwägungen aufgeführten Bedingungen zu veräussern.

3. Je nach der definitiven Projektplanung können die Flächen der Teilgrundstücke A und B bei der Ausübung des Kaufrechts noch angepasst werden. Das Total der beiden zu veräussernden Teilgrundstücke darf jedoch maximal 4'488 m² betragen. Der Gemeinderat kann in eigener Kompetenz diese Anpassungen genehmigen.

4. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, die in den Erwägungen formulierten Rückkaufsrechte und Vorkaufsrechte auszuüben.

5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

6. Die Gemeindeversammlung nimmt zur Kenntnis, dass durch den Verkauf der beiden Teilparzellen mit einem Teil des Verkaufserlöses ein Ersatzbau für die Asylunterkünfte sowie die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der gleichen Teilparzelle beim Werkhof realisiert werden muss. Nach Ausübung des Kaufrechts wird der Gemeinde eine Frist von zwei Jahren für die Realisierung einer Ersatzbaute für die Asylunterkünfte sowie das Entfernen der heutigen Unterkünfte gewährt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Unterlagen zum Landverkauf an ihrer Sitzung vom 27.10.2022 geprüft und verabschiedet.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, entsprechend dem Antrag des Gemeinderates, die Annahme der Veräusserung.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die politische Gemeinde Dänikon besitzt auf der Werkhof-Parzelle Bifig, Kat.-Nr. 864, eine grössere Baulandparzelle in der Bauzone WG2.0.

Von verschiedenen Gewerbetreibenden wurde ein Interesse am Erwerb einer Teilparzelle, um ein Bauvorhaben zu realisieren, angemeldet. Ausserdem bestehen auch von Seiten der Gemeinde Dänikon Interessen, wie zum Beispiel die Sicherung für die Vergrösserung des bestehenden Werkhofs und dem mittelfristig notwendigen Ersatz der Wohncontainer für die Asylbewerber. Um alle Interessen zu vereinen und eine Grundlage für die Projektausarbeitung zu schaffen, beschloss der Gemeinderat am 24.01.2022 eine Gebietsplanung zu starten.

Das Planungsbüro PLANE RAUM wurde beauftragt für die Gebietsplanung die folgenden Grundlagen zusammenzutragen, zu sichten und auszuwerten:

- Zusammenstellung der Bedürfnisse bzw. Raumprogramm der Gemeinde und der Interessenten
- Geometergrundlagen und Grundbuchauszüge mit Darstellung der heutigen Grunddienstbarkeiten auf einem Situationsplan
- GEP / GWP mit Werkleitungskataster und Werkreglemente
- relevante Bauvorhaben und Baubewilligungen
- allfällige Vorfinanzierungen an Erschliessungsanlagen klären etc.

Die Parzelle Kat.-Nr. 864 befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG 2 / 1.6. Nach Inkrafttreten der an der Gemeindeversammlung vom 17.03.2022 genehmigten Totalrevision der Bau- und Zonenordnung befindet sich das Grundstück in der Wohn- und Gewerbezone 2.0 (WG 2.0).

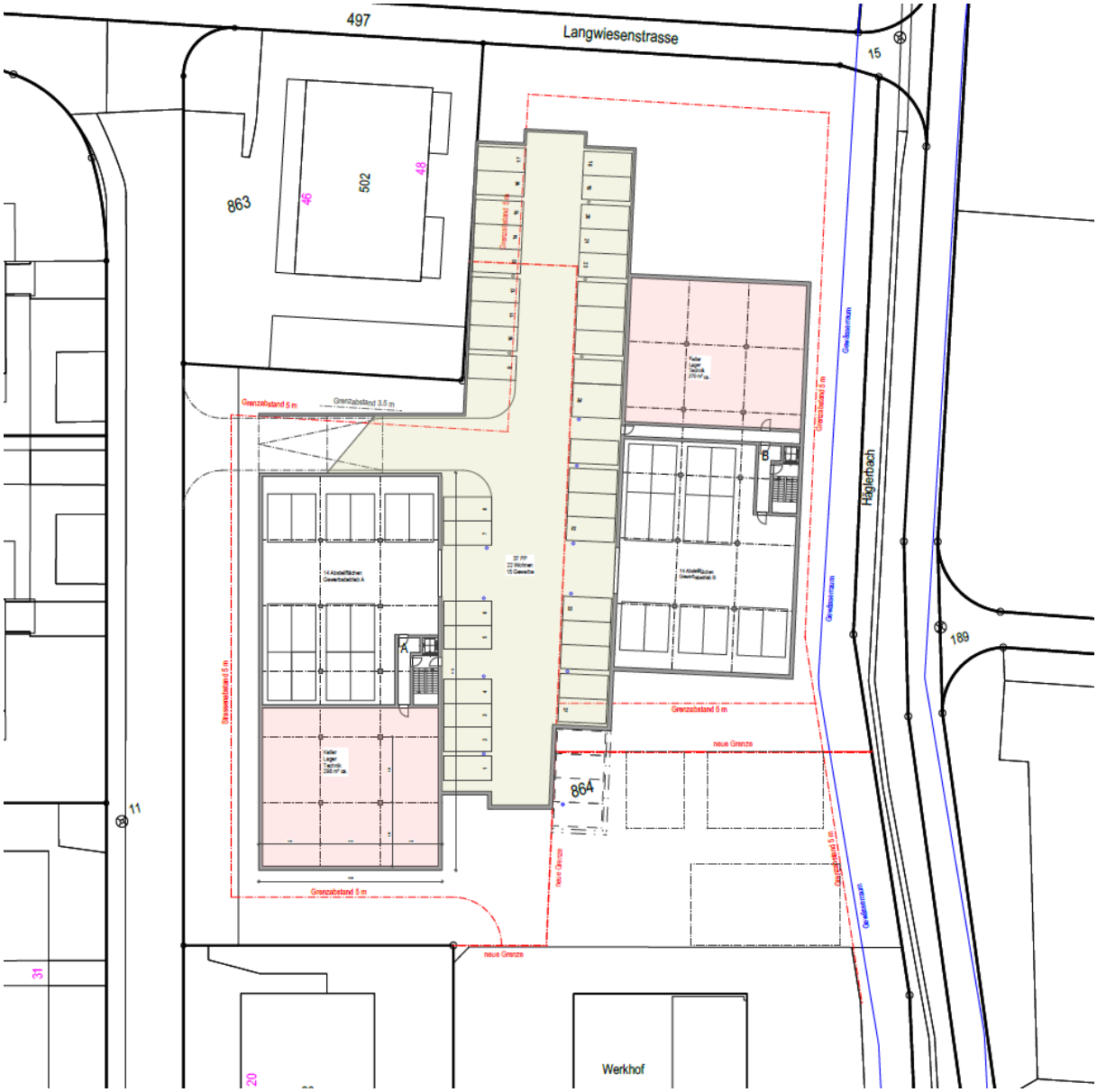
Die vom Planungsbüro PLANE RAUM zusammengestellte Analyse über das Gebiet Bifig diente als Grundlage für eine gemeinsame Sitzung mit mehreren Interessenten im Gemeindehaus Dänikon. Diese fand am 21.03.2022 statt, mit dem Zweck, die Ziele, die Rahmenbedingungen und das weitere Vorgehen zu besprechen.

Von den Teilnehmern dieser Sitzung haben sich die Herren Vogt (Garage J.P. Vogt in Zürich Seebach), vertreten durch Karl Heinz Meyer, Neerach sowie Herr Erik Kress (Firma Kress GmbH in Dänikon) zusammen mit Herrn Oskar Meier (OMAG Architekten Bülach), konkret für eine, ihren Bedürfnissen entsprechende Projektentwicklung entschieden und ihr Kaufinteresse bekundet.

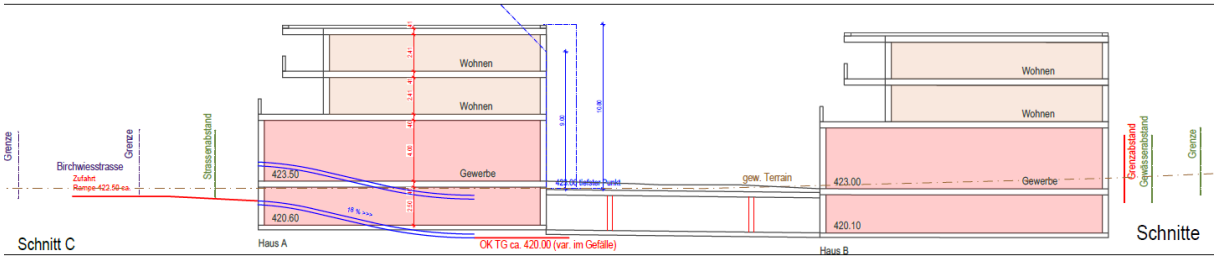
Beide Firmen sind erfolgreich in der Automobilbranche tätig und beabsichtigen ihre Geschäfte in Dänikon anzusiedeln, bzw. den bestehenden Standort zu erweitern. Die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen deckt zu 100% den Bedarf dieser Firmen. In den Obergeschossen sollen Wohnungen realisiert werden.

Vorgesehen ist die Teilung des Grundstücks in drei Parzellen. Zum Verkauf sollen zwei Parzellen (Teilgrundstücke A und B) mit je 2'444 m² stehen, die Restfläche von 2'697 m² bleibt im Eigentum der Gemeinde und steht für den Werkhof, dessen Erweiterung und dem Ersatzbau der Asylunterkunft zur Verfügung.

Projektstudie Gebietsplanung «Bifig»



Schnitte der Projektstudie Gebietsplanung «Bifig»



Standpunkt Gemeinderat Dänikon

Da das Vorhaben der zonenkonformen Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Wohnnutzung und damit den Zielsetzungen der Gemeinde entspricht, ergibt sich zusammen mit der Werkhoferweiterung und dem Ersatz der Wohncontainer für die Asylbewerber die Chance einer optimalen Ausnutzung des Areals. Die Realisierung ist an die Bedingungen einer Arealüberbauung nach § 71 PBG geknüpft, was eine qualitätssichernde Wirkung erzielt.

Aus diesen Gründen befürwortet der Gemeinderat den Verkauf des Grundstücks. Die Variante Abgabe im Baurecht wurde erwogen, dies widerspräche jedoch der bisherigen Praxis und würde zu ungleichen Rechtszuständen innerhalb desselben Perimeters führen (Kat. Nr. 863). Im Weiteren ist mit einem Teil vom Erlös durch den Verkauf der Finanzbedarf für die Erweiterung des Werkhofs und den Ersatzbau der Asylunterkunft gedeckt, womit eine weitere Fremdkapitalaufnahme vermieden werden kann.

Verkaufspreis / Kaufrechtsvertrag

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Festsetzung des Verkaufspreises auseinandergesetzt und Marktvergleiche angestellt. Da es sich um eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen handelt, ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass er den Verkaufspreis für das Bauland pro m^2 auf CHF 900.- festlegt.

Damit die beiden erwerbenden Parteien die Planung angehen können, ein Baugesuch einreichen und für ihr Projekt die rechtskräftige Baubewilligung abwarten können, soll ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen werden.

Die Kaufrechtsbestimmungen werden wie folgt definiert:

- Der Kaufrechtsberechtigte kann das Kaufsrecht nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das von der erwerbenden Partei auf dem Vertragsobjekt geplante Bauvorhaben, ab heute bis am 31.12.2025 ausüben. Es ist bis zum Ablauf dieser Frist im Grundbuch vorzumerken, den bereits bestehenden Rechten im Range nachgehend.

  Die Ausübungserklärung ist schriftlich gegenüber dem Grundeigentümer durch eingeschriebenen Brief abzugeben.
- Das Kaufsrecht ist seitens des Berechtigten nicht vererblich und nicht abtretbar.
- Die Einräumung des Kaufsrechts erfolgt unentgeltlich.
- Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Begründung und Vormerkung des Kaufsrechts bezahlt der Kaufsrechtsberechtigte allein.
- Die Parteien vereinbaren, dass das Kaufsrecht nur bezüglich beider Grundstücke (Teilfläche A und Teilfläche B gemäss Situationsplan ad acta) gemeinsam ausgeübt werden kann.
- Die Gemeinde Dänikon übernimmt die Kosten für die Raumplanerische Begleitung, die Kaufsrechtsberechtigte die Kosten für den qualifizierten Landschaftsarchitekten zur Sicherstellung der Qualität gemäss § 71 lit. a und c PBG.

- Die Gemeinde Dänikon beteiligt sich zu 1/3 an den Kosten der Erschliessungsstrasse (dient auch als Zufahrt zur Gemeindeparzelle) und deren Unterhalt. Das Durchfahrtsrecht sowie die Regelung für den Unterhalt sind in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

Durch das Ausüben der Kaufsrechte entstehen verbindliche Kaufverträge, in denen der Kaufpreis von CHF 900.- / m^2 für je 2'444 m^2 somit pro Partei CHF 2'199'600.- festgelegt sind. Beide Teilflächen A und B zusammen ergeben somit einen Totalverkaufspreis von CHF 4'399'200.-.

Parkplätze auf Teilgrundstück A

- Auf dem Teilgrundstück A bestehen Mietverträge für Parkplätze, die auf ein Monatsende hin auf drei Monate gekündet werden können. Beim Zustandekommen des Kaufrechtsvertrags werden die Mieter der Parkplätze über das Projekt informiert. Ebenso werden sie darauf aufmerksam gemacht, dass die Mietverträge in den nächsten drei Jahren aufgelöst werden.

Asylunterkünfte auf Teilgrundstück B

- Auf dem Teilgrundstück B befinden sich heute die Unterkünfte für die Asylbewerber. Der Fortbestand und Betrieb der Liegenschaften als Asylunterkunft wird von der Käuferschaft gewährleistet, bis auf dem Grundstück der Gemeinde eine Ersatzliegenschaft erstellt wurde und bezugsbereit ist.

  Der Verkäuferschaft wird für den Bau einer Ersatzliegenschaft eine Frist von zwei Jahren ab Ausübung des Kaufrechts eingeräumt. Nach Ablauf dieser Frist muss die Asylunterkunft auf dem Grundstück der Käuferschaft durch die Gemeinde spätestens entfernt werden.

- Mit dieser Vertragsbestimmung verpflichtet sich die Gemeinde, das Projekt Ersatzbau einer Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf dem der Gemeinde verbleibenden Teilgrundstück der Parzelle Kat.-Nr. 864 zu realisieren. Die Bewilligung des entsprechenden Projektierungskredits wird gleichzeitig mit diesem Kaufrechtsvertrag der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

  Die Gemeinde wird bei Annahme der beiden Geschäfte die Projektierung des Ersatzbaus der Asylunterkunft sowie die Erweiterung des Werkhofs starten. Gestützt auf diese Projektierung wird eine nächste Gemeindeversammlung den notwendigen Baukredit für diese zwei Bauten beraten und genehmigen. Parallel dazu ist ein Baugesuch für das entsprechende Projekt einzureichen.

Weitere Bestimmungen

- Mit einem Rückkaufsrecht innerhalb von drei Jahren zum gleichen Preis, solange die Parzelle nicht überbaut ist (Baubeginn noch nicht erfolgt), soll das Überbauen des Grundstückes innerhalb der gesetzten Frist sichergestellt werden.
- Mit dem Vorkaufsrecht zum gleichen Preis für die Dauer von drei Jahren soll sichergestellt werden, dass das Grundstück nicht unüberbaut weiter veräussert werden kann.

- Mit einer obligatorischen Vereinbarung wird sichergestellt, dass die Teilgrundstücke A + B als Arealüberbauung gemäss BZO überbaut werden. Die gewerbliche Nutzung ist beim Teilgrundstück A für die Firma Autogarage J.P. Vogt sowie beim Teilgrundstück B für die Firma Kress GmbH, Autosattlerei, vorzusehen.
- Die Grundbuchgebühren werden zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt.

Das Grundstück Kat.-Nr. 864 ist im Inventar der nicht überbauten Liegenschaften im Finanzvermögen mit CHF 520.- pro m^2 enthalten. Daraus resultiert für die beiden veräusserten Flächen ein Bilanzwert von CHF 2'541'760.-. Durch den Verkauf der beiden Teilparzellen zu einem Verkaufspreis von CHF 900.- pro m^2 resultiert für die veräusserte Fläche ein Betrag von CHF 4'399'200.-, was einem Buchgewinn von CHF 1'857'440.- abzüglich der Verkaufsnebenkosten entspricht.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat freut sich, dass mit dem Verkauf der zwei Teilparzellen Bifig die ortsansässige Autosattlerei Kress GmbH ihren bestehenden Betrieb ausbauen kann und der Autogarage J.P. Vogt den Weiterbetrieb der Firma am neuen Standort ermöglicht wird. Durch diese beiden Firmen werden in der Gemeinde Dänikon neue Arbeitsplätze geschaffen.

Gleichzeitig können die unterhaltsintensiven und energetisch ungünstigen Wohncontainer für die Asylbewerber durch einen zweckmässigen Neubau ersetzt und der Werkhof den gewachsenen Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die zwei vorliegenden Kaufrechtsverträge mit der Firma Kian & Roya AG sowie der Firma Lagerhaus Immobilien Bülach AG zu bewilligen.

4. Genehmigung eines Projektierungskredites von CHF 80'000.- für den Ersatzbau einer Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 864, Bifig

Antrag

Die Gemeindeversammlung - gestützt auf den Antrag des Gemeinderates - in Anwendung von Artikel 16 Ziffer 4 der Gemeindeordnung **beschliesst:**

1. Die Gemeindeversammlung genehmigt für den Ersatzbau der Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 864, Bifig, einen Projektierungskredit von CHF 80'000.- (inkl. 7,7% MwSt.).

2. Die Genehmigung dieses Kredites setzt voraus, dass die Gemeindeversammlung die Veräusserung von zwei Teilparzellen Bifig - Kat.-Nr. 864 (Bauland) à je 2'444 m^2 an die Firmen Kian & Roya AG, Sandbuckstrasse 1, 8173 Neerach und Firma Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Bülach, rechtskräftig genehmigt.

3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung der Planungsarbeiten beauftragt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Gemeinde für einen Projektierungskredit an ihrer Sitzung vom 27.10.2022 geprüft und verabschiedet.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung den Projektierungskredit entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zur Annahme.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

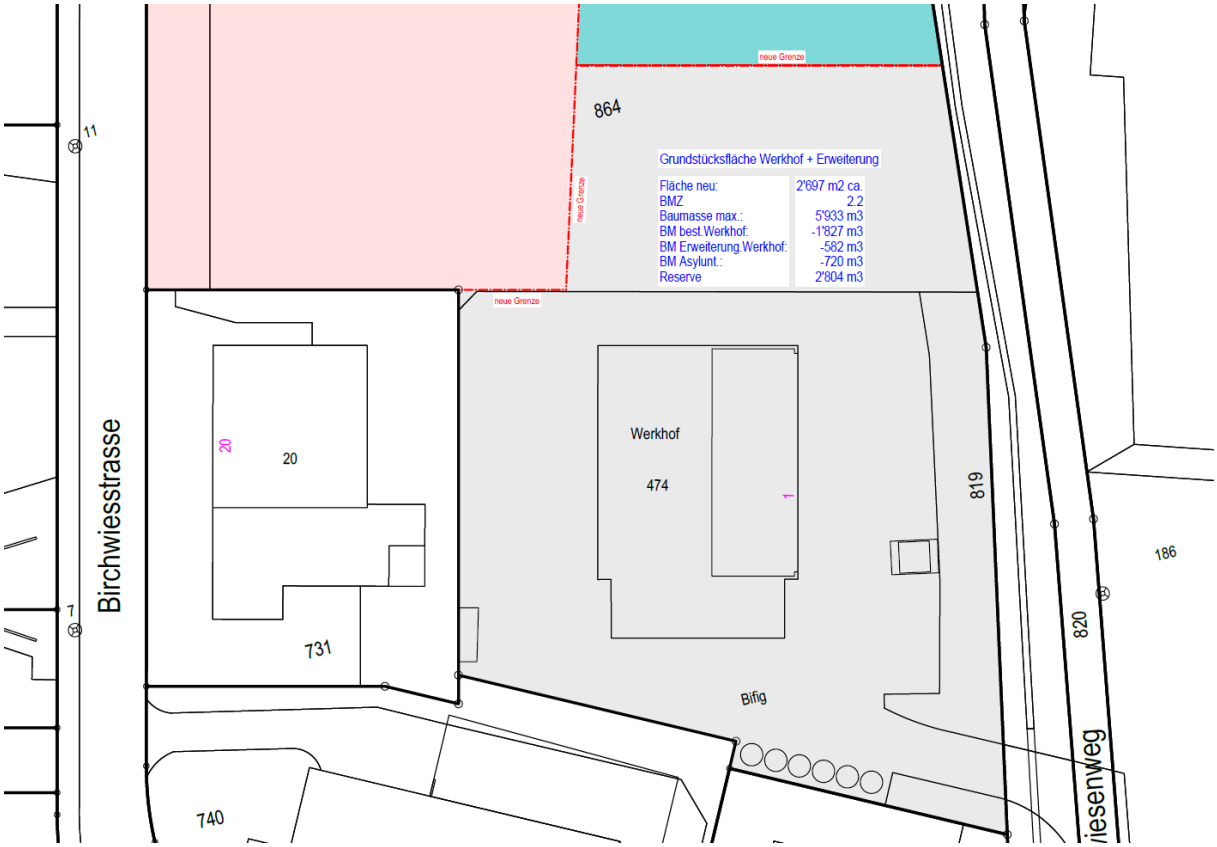
An der Gemeindeversammlung vom 08.12.2022 wird die Veräusserung der zwei Teilparzellen Bifig, Kat.-Nr. 864 (Bauland) von je 2'444 m^2 an die Firmen Kian & Roya AG, Neerach und Lagerhaus Immobilien Bülach AG, Bülach, beantragt. Auf den zwei Teilgrundstücken sollen die ortsansässige Autosattlerei Kress GmbH ihren bestehenden Betrieb ausbauen und die Autogarage J.P. Vogt den Weiterbetrieb der Firma am neuen Standort ermöglicht werden. Durch diese beiden Betriebe werden in der Gemeinde Dänikon neue Arbeitsplätze geschaffen. In den Obergeschossen entsteht neuer Wohnraum.

Die Liegenschaft mit der Tiefgarage auf der Teilparzelle B kommt am heutigen Standort der Wohncontainer für die Asylbewerber zu liegen. Somit muss die Gemeinde, gemäss dem Kaufrechtsvertrag, innerhalb von zwei Jahren nach Ausübung des Kaufrechts durch die Käuferschaft eine Ersatzbaute für die Asylunterkünfte erstellen sowie die heutigen unterhaltsintensiven und energetisch ungünstigen Wohncontainer entfernen.

Heute stehen in den Wohncontainer 12 Plätze für die Asylsuchenden zur Verfügung. Momentan mussten, bei einem Kontingent von 17 Asylsuchenden, für 5 Asylsuchende eine andere Unterbringungsmöglichkeit gesucht werden. Nach der Inkraftsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung ist gemäss dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Totalrevision der Nutzungsplanung mit einem Wachstumspotenzial von rund 250 bis 300 neuen Einwohner/innen in Dänikon zu rechnen. Gemäss der ab dem 19.04.2022 gültigen Aufnahmequote von 0,9 Prozent sind somit rund 20 Plätze für Asylsuchende zu planen.

Das Werkgebäude Häglerbach der Gemeinde Dänikon stammt aus dem Jahr 2008. Seit dieser Zeit ist der Werkbetrieb der Gemeinde stetig gewachsen, was das Arbeitsvolumen, sowie auch das Inventar an Sachgütern und Fahrzeugen betrifft. Heute ist der Werkhof voll ausgenützt und es bestehen keine gedeckten Platzreserven mehr, was vor allem Lagerraum für die Winterdienstgeräte (teilweise extern eingestellt) und diverse Baustoffe betrifft. Ebenso hat sich in der Praxis gezeigt, dass der Waschplatz, der heute im Freien liegt, unpraktisch ist. Dies zeigt sich vor allem beim Unterhalt der Winterdienstgeräte und -fahrzeuge. Demzufolge ist neben zusätzlichem Lagerraum ein im Gebäude integrierter Waschplatz angedacht, der jedoch auch als Fahrzeugparkplatz genutzt werden kann.

Der neue Standort der zweckmässigen Ersatzbaute für die Asylunterkunft sowie die Erweiterung der Lagerräumlichkeiten des Werkhofs sollen anschliessend nördlich vom Werkhof Häglerbach realisiert werden.



Kosten

Der Gemeinderat rechnet für dieses Projekt mit Projektierungskosten von CHF 80'000.- (inkl. 7,7% MwSt.).

Mit diesem Kredit sollen die folgenden Arbeiten ausgeführt werden:

- Analyse des Raumbedarfs
- Erstellen eines Raumkonzepts
- Projektstudie erstellen
- Planung der Bauten und Erschliessung
- Erstellen eines Baugesuches
- Submission der Hauptarbeiten
- Zusammenstellen eines Baukredites

Die Auslagen für den Ersatzbau der Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs können vollständig aus dem Erlös durch den Verkauf der Teilparzelle Bifig, Kat.-Nr. 864 gedeckt werden. Eine weitere Fremdkapitalaufnahme kann somit vermieden werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Rechnungsprüfungskommission und den Stimmberechtigten, den Projektierungskredit von CHF 80'000.- (inkl. 7,7% MwSt.), für den Ersatzbau einer Asylunterkunft und die Erweiterung des Werkhofs Häglerbach auf der Parzelle Kat.-Nr. 864, Bifig, zu genehmigen.